

Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2023-022336</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>26 de junio del 2023</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2023-0339</b>
<b>Tema</b>	<b>Presupuesto – excedentes PH</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“para solicitar concepto técnico sobre manejo de provisiones y reservas en estados financieros por los años 2018 a 2022 de un conjunto residencial de una propiedad horizontal:*

- 1. Es transparente registrar en la información financiera como gastos de operación, los dineros que son excedentes del presupuesto creando un fondo de provisiones de obras y mantenimientos, porque se van a realizar en la futura vigencia?*
- 2. Los dineros que no fueron ejecutados en la vigencia presupuestal deben ser registrados como parte del patrimonio o como parte de los pasivos en gastos?*
- 3. Es transparente financieramente registrar en provisiones de futuras obras y el fondo de imprevistos en la cuenta de reservas?*
- 4. Se deberían registrar las provisiones como parte del patrimonio por ser excedentes de las vigencias anteriores o como pasivos por ser parte de gastos operativos?”*

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Específicamente en los conceptos del CTCP números 2018-0350<sup>1</sup> y 2019-0103<sup>2</sup> este Organismo señaló:

*“(…) Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:*

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=73665fc7-1549-4796-91ab-76204498dbce>

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e466c8b2-33fb-4be4-8471-b9849b16ced6>

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

- La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1 y 4, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
- Debe presentarse adicionalmente al presupuesto, la ejecución presupuestal (comparación del presupuesto aprobado, versus el presupuesto ejecutado), (numeral 4, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
- El presupuesto anual de gastos comunes se incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1%, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35 de la Ley 675 de 2001).
- La asamblea general de propietarios debe aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos (numeral 2 y 4, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).

Aunque no existe una definición legal o formal del término “presupuesto”, este concepto es diferente de los informes financieros de propósito general, que se preparan sobre las bases de causación o devengo.

Un resumen de las diferencias es el siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>Presupuesto</b>	<b>Información Financiera</b>
Base de la elaboración	Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)	Sistema de causación (reconocimiento aunque el pago no se realice o no se reciba)
Objetivo principal	Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.	Presentar la situación financiera de la entidad, su desempeño y la capacidad de generar flujos de efectivo, a los usuarios de la información financiera.
Fondo de imprevistos	Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.	No se incluye como un gasto, sino como un activo (efectivo) restringido, dentro de la información financiera, en la medida de su recaudo y dotación.
Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.	Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, si deben incluirse.	Afectan el resultado del periodo, aunque no generen salidas o entradas de efectivo (excepto cuando se elabore el estado de flujos de efectivo)
Comparación	Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado	Se compara con información de periodos anteriores, según el marco de información financiera aplicable.

Como observamos del cuadro anterior, elaborar el presupuesto y elaborar los estados financieros, corresponde a dos temas completamente diferentes. En el presupuesto se incluye las entradas y salidas de efectivo estimadas, que pueden diferir con las registradas en contabilidad.

Sobre el tema de su consulta es importante anotar que los estados financieros se elaboran sobre la base de causación o devengo, mientras que el presupuesto es un resumen de los recaudos y desembolsos en los que incurrirá la copropiedad durante el período. La ejecución presupuestal es un resumen que presenta las diferencias entre el presupuesto proyectado y la ejecución presupuestal.

Lo anterior no significa que la información suministrada en los estados financieros (balance, estado de resultados y flujos de efectivo) no pueda ser utilizada para verificar las cifras que son presentadas en el informe de ejecución presupuestal.

El presupuesto es una herramienta de gestión que la Ley 675 del 2001 ha previsto para tal fin y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad, es decir, con lo establecido en el marco técnico normativo vigente”.

**En síntesis, el presupuesto es una herramienta administrativa que dispone una entidad como mecanismo de control y no hace parte de la contabilidad;** por lo que no es posible, como se indica en la consulta, cargar los dineros no ejecutados de las vigencias pasadas en el presupuesto, reconociéndolos en provisiones como parte del patrimonio, ni como pasivos por ser parte de gastos operativos de la copropiedad contra los excedentes de ejercicios anteriores. Dichas erogaciones deben ser registradas contra el estado de resultados del período cuando en ellos se incurrían.

Por último, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 - “Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 1, 2 y 3”. En esta se establecen directrices en materia de presupuesto y contabilidad. A continuación, se presenta el extracto de algunos apartes relevantes:

“El fondo de imprevistos  
(...)”

e. Si al cierre del período la copropiedad genera excedentes, por ser mayores sus ingresos a sus gastos, y si estos se generaron por el recaudo y no utilización de los recursos del fondo de imprevistos, este Consejo recomienda que la Asamblea de Propietarios apruebe la constitución de una reserva con destinación específica para reclasificar los excedentes en el patrimonio. Si el fondo de imprevistos no fue utilizado durante el período, el monto de la reserva podría ser igual al valor disponible en los fondos restringidos del activo. Este procedimiento evita que el presupuesto del siguiente período se vea afectado por la existencia de fondos de uso restringido en las cuentas de efectivo o por la existencia de excedentes en período que no hayan sido apropiados como reservas en el patrimonio.

(...)

*Patrimonio. En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período (utilidades o pérdidas acumuladas), las reservas que sobre estas se designen, las donaciones o revaluaciones que hayan generado incrementos o disminuciones patrimoniales, entre otros. En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, como consecuencia de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. (...) La apropiación como reservas de los excedentes del ejercicio y ejercicios anteriores Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.*

*La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales. Estas reservas que permanecen en el patrimonio, por efecto de la reclasificación de las ganancias retenidas, no necesariamente reflejan la existencia de fondos líquidos, ya que es posible que la entidad tenga resultados acumulados de períodos anteriores, y estos no estén representados por fondos líquidos. Por ejemplo, cuando se reconoce la causación de cuentas por cobrar se incrementan los ingresos y por esta vía los excedentes, pero no necesariamente los flujos de efectivo, ya que si los propietarios no cancelan oportunamente sus cuotas, el recaudo se aplaza para períodos futuros. (...)"*

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús M Peña Bermúdez/Carlos Augusto Molano Rodríguez/Jairo Enrique Cervera Rodríguez

**Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia**  
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6  
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000  
958283  
Email: [info@mincit.gov.co](mailto:info@mincit.gov.co)  
[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20