

Bogotá, D.C.,

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-005988</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>15 de febrero del 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0072</b>
<b>Tema</b>	<b>Presupuesto versus EE.FF. en PH</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“solicito si le es posible compartirme un concepto que haga referencia a la ejecución presupuestal de la propiedad horizontal, esto debido a discrepancias con el consejo de administración, este informe final del presupuesto debe ser por caja o por causación y la ejecución presupuestal debe coincidir con el estado de resultados”.*

## 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:

En respuesta a su consulta, es importante destacar que la información presentada en el presupuesto y la correspondiente al estado de resultados se elaboran sobre bases diferentes. La primera se fundamenta en la caja (flujo de efectivo) y la segunda con base en los libros contables que siguen el principio de causación, es decir, la base de acumulación (devengo)<sup>1</sup> tal como lo establecen los marcos técnicos contables (Grupo 1 – NIIF Plenas, Grupo 2 – NIIF para las Pymes y Grupo 3 – NIF para Microempresas).

De conformidad con la Ley 675 de 2001 (ver Art. 51, numerales 1 y 4), la responsabilidad de elaborar,

---

<sup>1</sup> La definición del término *Base contable de acumulación (devengo)* se encuentra taxativamente incluida en el DUR 2420 de 2015 específicamente en el Anexo 1 – párrafos 27 y 28, Anexo 2 – párrafo 2.36 y Anexo 3 – párrafo 2.37. Para efectos ilustrativos se transcribe la definición contenida en el Anexo 1: Párrafo 27. Una entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). Párrafo 28. Cuando se utiliza la base contable de acumulación (devengo), una entidad reconocerá partidas como activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos (los elementos de los estados financieros), cuando éstas satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento previstos para tales elementos en el Marco Conceptual.

controlar y monitorear **la ejecución del presupuesto le corresponde al administrador**, quien coadyuva en su gestión, por lo que su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables.

Específicamente en el concepto CTCP No. [2019-0391](#) sobre la “ejecución presupuestal” este Consejo indicó:

*“(…) una copropiedad está obligada a elaborar un presupuesto anual, así como a evaluar periódicamente informes sobre su ejecución por ello cuando se presentan desfases entre los valores presupuestados y los que realmente ejecutados, o se genere un déficit por falta de pago de las expensas comunes ordinarias, la administración de la entidad deberá dar cumplimiento a los requerimientos de la Ley 675 de 2001, y a lo establecido en los estatutos de la copropiedad. Si los gastos proyectados son inferiores a los ejecutados, le corresponderá a la administración de la copropiedad dar las explicaciones pertinentes a la Asamblea General de Copropietarios y al consejo de administración, así como sugerir las alternativas y ejecutar las acciones necesarias para obtener los recursos que cubran dicho déficit, ya sea mediante cuotas extraordinarias o utilizando los recursos del fondo de imprevistos, conforme a las disposiciones legales y a lo establecido en los estatutos(…)”*

De manera complementaria, con relación al “presupuesto en una copropiedad”, el Consejo mediante el concepto No. [2018-0350](#) indicó:

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

- *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 la siguiente:*

*Un resumen de las diferencias es la siguiente:*

Concepto	Presupuesto	Información Financiera
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

Concepto	Presupuesto	Información Financiera
		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”.

Así mismo, para el manejo del presupuesto en una copropiedad, le recomendamos revisar, entre otros, los siguientes conceptos emitidos por este Consejo, los cuales podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co/conceptos](http://www.ctcp.gov.co/conceptos) o haciendo clic sobre el número del concepto:

- Presupuesto – excedentes (CTCP No. [2023-0339](#))
- Revisión presupuesto en una copropiedad (CTCP No. [2022-0156](#))
- Inquietudes – presupuesto PH (CTCP No. [2022-0174](#))
- Manejo de presupuesto (CTCP No. [2021-0713](#))

**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)

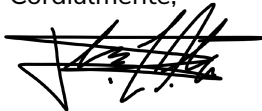


GD-FM-009.v20

Por último, le sugerimos revisar la Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto (grupo 1, 2 y 3), en donde se incorporan directrices en materia contable y de presupuesto de las copropiedades, específicamente en las páginas 15 y 16, a la que podrá acceder en el enlace: <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

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,



**JOHN ALEXANDER ÁLVAREZ DÁVILA**  
Consejero

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: John Alexander Álvarez Dávila

Revisó y aprobó: John Alexander Álvarez Dávila/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/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