

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

No. del Radicado	1-2022-002201
Fecha de Radicado	26 de enero de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0035
Tema	Elaboración del presupuesto en una copropiedad

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) PRIMERO: Sírvase emitir concepto en torno a si la administración del edificio está obligada a cumplir el artículo 55 del reglamento de propiedad horizontal, esto es presentar el presupuesto “...de conformidad con los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución establecidos en el presente Reglamento” y llevar la contabilidad de la propiedad horizontal conforme a los módulos de contribución y, en caso de ser afirmativa su respuesta, cuál debe ser la actuación de la revisoría fiscal en caso de que la administración no presente el presupuesto en cumplimiento de lo ordenado por el reglamento, ni lleve la contabilización de ingresos y gastos conforme a los módulos de contribución.

SEGUNDO: Sírvase emitir concepto en torno a la viabilidad de contratar un experto que, con un criterio objetivo y verificable, asigne los costos imputables a cada módulo de contribución, en caso de existir controversia sobre el particular. (...)”

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:

Con respecto a la solicitud del peticionario, sea lo primero mencionar que el CTCP no es competente para pronunciarse sobre aspectos administrativos y de organización de la copropiedad.

De todas maneras, es importante recordar lo que establecen los artículos 2, 25, 38 y 51 de la Ley 675 de 2001:

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

“Artículo 2. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. (...)

Artículo 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, agrupación o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, salvo en los casos en que se exija votación nominal.

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento. (...)

Artículo 38. Naturaleza y funciones. (...)

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. (...)

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. (...)

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...)

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. (...)

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.”

Así las cosas, la preparación del presupuesto de la copropiedad es responsabilidad de la administración, así como su aprobación compete a la asamblea de copropietarios.

Es importante que la preparación del presupuesto se ajuste a las necesidades de la copropiedad, de suerte que el mismo represente la proyección de los ingresos y gastos de la entidad, dado que es a través de esta herramienta financiera, que se puede establecer, de manera adecuada, las expensas comunes a cobrar a todos los copropietarios, conforme su coeficiente de participación en la copropiedad.

Finalmente, y como se mencionó anteriormente, la preparación y presentación del presupuesto a la asamblea le corresponde, conforme lo estipulado en la Ley 675 de 2001, a la administración de la copropiedad, para lo cual deberá disponer de los recursos que le sean asignados por la asamblea para la realización del mismo. En lo referente a la participación del revisor fiscal, es importante recordar que este profesional no puede intervenir en la administración de la copropiedad, en razón a su independencia mental, de acción y de criterio, por lo cual será responsabilidad de este profesional manifestar, producto de la labor para la que fue contratado, los hallazgos encontrados en sus revisiones, incluyendo el cumplimiento a los aspectos legales y estatutarios.

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,



JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ
Presidente CTCP

Proyectó: Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20