

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:	
No. del Radicado	1-2022-005731
Fecha de Radicado	04 de marzo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0148
Tema	Propiedad Horizontal – Depreciación y Presupuesto

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) He encontrado en algunas Asambleas de Propiedad Horizontal donde tengo interés (tanto de este periodo como de periodos anteriores), que las Administraciones al mostrar los Informes de Ejecución del Presupuesto de gastos del periodo anual anterior, muestran un ítem denominado “Depreciación”, del cual aclaran no es un valor monetario, pero no obstante la aclaración, el valor cargado como depreciación, si hace parte de la Suma Total de Gastos Ejecutados (y no va a los excedentes).

Cuando pregunté al respecto y solicité que se muestre el recibo de pago que soporte dicho gasto, la respuesta del Contador, así como del Revisor Fiscal, es que “Contablemente” se debe registrar la depreciación, (de lo cual estamos de acuerdo), y que por eso la reflejan en la ejecución del Presupuesto de Gastos. (Para nosotros, se debe reflejar en un reporte contable diferente, y no en los de ejecución de gastos, puesto que no hay un soporte para demostrar que el dinero ha salido como un pago u valor monetario cierto y tangible, (que debe indicar a quien se pagó con número de cedula o NIT).

Quiero con el debido respeto, consultarle a este comité, si este manejo de las Depreciaciones descrito arriba, es el indicado o no.

En caso que el manejo no sea el indicado, como se debe considerar lo que ha pasado con el dinero involucrado y si es así, ¿cómo se debe proceder? “

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

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

dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

Conforme la solicitud del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre las depreciaciones en los presupuestos de una copropiedad; para lo cual le sugerimos revisar, entre otros, el concepto 2018-0350¹, emitido por el CTCP, en la cual manifestó:

“(…) si en el presupuesto que se utiliza para determinar el valor de las cuotas ordinarias se incorporó el importe de las depreciaciones que no requieren el uso del efectivo (el cual se elabora sobre la base de las entradas y salidas de caja y no sobre la base de la causación o devengo), y el recaudo de tales valores generó excedentes de efectivo para la copropiedad durante el período, la Asamblea de copropietarios podría decidir si tales excedentes son utilizados para disminuir la cuota de períodos futuros o para incrementar el fondo de imprevistos que es requerido por la Ley.

Para tal fin se requiere establecer si el importe de las depreciaciones del período que cubre el presupuesto fue incorporado para determinar el valor de las cuotas ordinarias causadas y cobradas durante el período. Si tales excedentes de efectivo existen al final del período y no están comprometidos para cancelar otras obligaciones, al elaborar el presupuesto del año que será sometido a consideración de la asamblea, los saldos de efectivo disponibles distintos de los del fondo de imprevistos o los comprometidos para cancelar otras obligaciones, serán el punto de partida para la elaboración del presupuesto del año siguiente, y por lo tanto estos fondos podrán ser aplicados para disminuir la cuota del período siguiente o incrementar los recursos del fondo de imprevistos, decisión que corresponderá a la Asamblea de Copropietarios.

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:

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



<i>Concepto</i>	<i>Presupuesto</i>	<i>Información Financiera</i>
<i>Base de la elaboración</i>	<i>Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)</i>	<i>Sistema de causación (reconocimiento, aunque el pago no se realice o no se reciba)</i>
<i>Objetivo principal</i>	<i>Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.</i>	<i>Presentar la situación financiera de la entidad, su desempeño y la capacidad de generar flujos de efectivo, a los usuarios de la información financiera.</i>
<i>Fondo de imprevistos</i>	<i>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.</i>	<i>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.</i>
<i>Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.</i>	<i>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.</i>	<i>Afectan el resultado del periodo, aunque no generen salidas o entradas de efectivo (excepto cuando se elabore el estado de flujos de efectivo)</i>
<i>Comparación</i>	<i>Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado.</i>	<i>Se compara con información de periodos anteriores, según el marco de información financiera aplicable.</i>

Como observamos del cuadro anterior, elaborar el presupuesto y elaborar los estados financieros, corresponde a dos temas completamente diferentes.” Negrilla fuera de texto.

En conclusión, la depreciación no hace parte del presupuesto de ingresos y gastos de las propiedades horizontales.

También sugerimos revisar, entre otros, la orientación técnica profesional No. 15 Copropiedades de uso residencial o mixto², así como los siguientes conceptos:

² <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>

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



El progreso
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

- 2019-0237: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=74fd7ba8-e5f9-4687-a7f6-6d35fde12bf6>
- 2019-0103: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e466c8b2-33fb-4be4-8471-b9849b16ced6>
- 2019-0198: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=98a31aeb-f90a-4dca-9324-809ae7bc0301>
- 2021-1165: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=698c3cfc-43f9-4dc4-a121-a2fddd929051>
- 2017-0227: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ef79abb8-6286-4de0-b2d5-259f604dccc4>
- 2017-0350: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=23773197-1d0b-430e-b8b2-d9f7e86ada0a>

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: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María 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