

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

| | |
|------------------------------|--|
| No. del Radicado | 1-2022-010912 / 1-2022-010918 / 1-2022-013325 |
| Fecha de Radicado | 25 de abril de 2022 |
| N° de Radicación CTCP | 2022-0243 |
| Tema | Propiedad Horizontal - Temas Varios |

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Soy parte del consejo de administración de mi edificio y tenemos las siguientes dudas. Apreciaremos mucho su ayuda pues estamos muy perdidos y quisiéramos contar con respuestas de ustedes que son expertos en este tema.

1) ¿Es el informe llamado "Ejecución Presupuestal" un estado financiero?

2) ¿Hay un manual que describa cómo debe ser el informe llamado "Ejecución Presupuestal"?

3) En el informe llamado "Ejecución Presupuestal" ¿debe ir únicamente movimientos de flujo de caja y causaciones de gasto?, es decir, el reporte tendría una columna con el presupuesto aprobado por la asamblea general de copropietarios de cada rubro. Luego una segunda columna que indique para cada rubro el dinero pagado o causado y aún sin pagar mientras llega factura o cuenta de cobro. Aquí viene mi duda: se puede adicionar al reporte rubros que no representen un presupuesto aprobado sino que sean ajustes contables y, por tanto, que no representan flujo de dinero ni dinero causado y aún sin pagar? Por ejemplo: ¿se puede adicionar en el rubro "Reintegro de otros costos y gastos" que es un ajuste contable? Si yo incluyo ese rubro, se pueden aumentar los costos/gastos haciendo ver que la copropiedad incurrió en más costos/gastos de los que realmente pagó o causó pues ese rubro no representa realmente flujo de dinero sino que es un ajuste contable.

4) ¿Se debe diferenciar entre el flujo de dinero que corresponde a periodos anteriores versus el periodo analizado?

5) La revisora fiscal de mi edificio dio su concepto sobre los siguientes temas así:

5.1) Dijo en asamblea general de copropietarios que si un copropietario está en un plan de pago de su deuda, ya no se considera deudor moroso. ¿Es eso correcto?

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

5.2) Dijo en asamblea general de copropietarios que las copropiedades de vivienda están exentas de reportar IVA al arrendar parqueaderos de visitantes. ¿Es eso correcto?

5.3) Asesora a copropietarios sobre qué documentos deben adjuntar para presentar una cuenta de cobro al edificio. ¿Es eso extralimitarse en su función?

5.4) Corrige errores en cuentas de cobro y documentos anexos que copropietarios presentan al edificio o lo hace antes de que los copropietarios presenten dichos documentos. ¿Es eso extralimitarse en su función?

5.5) No envía al consejo de administración del edificio correos electrónicos relevantes a reclamaciones que hayan presentado copropietarios. ¿Es esto correcto dentro de las funciones de revisoría fiscal?

5.6) Envío un correo electrónico con su concepto diciendo que se debe llamar una asamblea extraordinaria para aprobar el pago de una cuenta de cobro de un copropietario. ¿Debería ser realmente una asamblea extraordinaria? o ¿debe ser una asamblea ordinaria? El artículo 39 de la ley 675 dice que las asambleas extraordinarias son "cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten". La autorización de dicho pago no es imprevisto ni urgente para el edificio.

5.7) Pide una asamblea extraordinaria únicamente para presentar su renuncia. ¿Es esto lo usual en el día a día de las copropiedades?"

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:

El Documento de Orientación Técnica No. 15 sobre copropiedades de uso residencial o mixto (grupo 1, 2 y 3)¹, emitido por el CTCP en octubre de 2015, es una guía que busca orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal. En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, citaremos este documento de Orientación Técnica No. 15, que para el caso particular establece y nos permitimos señalar:

1) ¿Es el informe llamado "Ejecución Presupuestal" un estado financiero?

¹ <https://www.ctcp.gov.co/publicaciones-ctcp/orientaciones-tecnicas/1472852138-4188>





CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Inicialmente la respuesta a esta primera pregunta, la ejecución presupuestal, NO es un estado financiero. En el DOT No. 15, en un aparte del documento sobre el tema de Estados Financieros, hace mención de cuales son:

“ESTADOS FINANCIEROS

Qué son los estados financieros con propósito general

Los Estados Financieros con propósito general son aquéllos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los MTN contienen requerimientos en los que establecen lo que representa un conjunto completo de estados financieros. (...)

(...) Una copropiedad que aplique el marco técnico del Grupo 3, solo está obligada a presentar un estado de situación financiera y un estado de resultados acompañados de las notas a los estados financieros.”

2) ¿Hay un manual que describa cómo debe ser el informe llamado "Ejecución Presupuestal"?

3) En el informe llamado "Ejecución Presupuestal" ¿debe ir únicamente movimientos de flujo de caja y causaciones de gasto? es decir, el reporte tendría una columna con el presupuesto aprobado por la asamblea general de copropietarios de cada rubro. Luego una segunda columna que indique para cada rubro el dinero pagado o causado y aún sin pagar mientras llega factura o cuenta de cobro. Aquí viene mi duda: ¿se puede adicionar al reporte rubros que no representen un presupuesto aprobado sino que sean ajustes contables y, por tanto, que no representan flujo de dinero ni dinero causado y aún sin pagar?

Por ejemplo: ¿se puede adicionar en el rubro "Reintegro de otros costos y gastos" que es un ajuste contable? Si yo incluyo ese rubro, se pueden aumentar los costos/gastos haciendo ver que la copropiedad incurrió en más costos/gastos de los que realmente pagó o causó pues ese rubro no representa realmente flujo de dinero sino que es un ajuste contable.

4) ¿Se debe diferenciar entre el flujo de dinero que corresponde a periodos anteriores versus el periodo analizado?

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

La Ley 675 de 2001², indica quien prepara y quien aprueba el presupuesto en una copropiedad:

"(...) 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:

(...)

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

En el Documento de Orientación Técnica No. 15, hace mención sobre el presupuesto, del cual extraemos lo siguiente:

"EL PRESUPUESTO

El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad.

El presupuesto debe ser elaborado y presentado por el Administrador de la copropiedad al Consejo de Administración (Núm. 4°, Art. 51 de la Ley 675 de 2001), para que posteriormente sea presentado a la Asamblea de Propietarios para su aprobación definitiva (Núm. 2° y 4° del Art. 38 y Art. 39 de la Ley 675 de 2001.)

El presupuesto sirve como base para determinar la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario (en caso que este deba asumir esta obligación), en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán la fuente principal de ingresos de la copropiedad.

Si en las copropiedades existen servicios de uso exclusivo en algunos sectores, se presupuestarán por separado las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes de la copropiedad asignados de manera exclusiva a estos, de tal manera que estas expensas estén a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo (Art. 31 de la ley 675 de 2001).

² Tomado de la Ley 675 de 2001, Título I Generalidades, Capítulo XI Del administrador del edificio o conjunto, Artículo 51 Funciones del administrador





CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Al final de cada ejercicio anual, el Administrador debe preparar y someter a consideración del Consejo de Administración el informe de ejecución presupuestal, el cual generalmente presenta las diferencias con el presupuesto inicialmente aprobado, junto con las respectivas explicaciones de las variaciones más importantes, por el efecto de situaciones imprevistas que inciden en forma negativa o positiva en su ejecución (Núm. 4°, Art. 51 de la Ley 675 de 2001).

Para cumplir con el mandato de presentar información detallada a los propietarios respecto de la ejecución presupuestal, es necesario poner en funcionamiento un registro detallado del presupuesto aprobado y de su ejecución, que será la base principal para la elaboración del informe que se presente para su aprobación.

En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad. En su elaboración deberá tenerse en cuenta que los saldos de efectivo restringido, por ejemplo los generados por recaudos del fondo de imprevistos, no deben incluirse en el saldo inicial del efectivo que se incluye en el presupuesto de caja, debido a que esto podría afectar el valor de las cuotas ordinarias que se establecen para el siguiente período y los objetivos del fondo no serían cumplidos. Por otra parte, también debe considerarse que los excedentes generados por la copropiedad (resultados acumulados), y que forman parte del patrimonio, no necesariamente representan flujos de efectivo, ya que estos pueden haberse originado por la causación de ingresos que aún no han sido recaudados."

Así las cosas, es potestad de la administración, la estructura del informe de ejecución presupuestal, el cual debe garantizar un control directo entre las cuantías aprobadas por la Asamblea y los valores debidamente ejecutados dentro de cada período o vigencia, garantizando el buen uso de los recursos y establecer medidas de control interno en cuanto a su manejo y propósito.

En cuanto al punto 4, no conocemos normatividad que impida la diferenciación de cuantías correspondientes a vigencias anteriores dentro del informe de ejecución presupuestal.

5) La revisora fiscal de mi edificio dio su concepto sobre los siguientes temas así:

5.1) Dijo en asamblea general de copropietarios que si un copropietario está en un plan de pago de su deuda, ya no se considera deudor moroso. ¿Es eso correcto?





CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

5.3) Asesora a copropietarios sobre qué documentos deben adjuntar para presentar una cuenta de cobro al edificio. ¿Es eso extralimitarse en su función?

5.4) Corrige errores en cuentas de cobro y documentos anexos que copropietarios presentan al edificio o lo hace antes de que los copropietarios presenten dichos documentos. ¿Es eso extralimitarse en su función?

5.5) No envía al consejo de administración del edificio correos electrónicos relevantes a reclamaciones que hayan presentado copropietarios. ¿Es esto correcto dentro de las funciones de revisoría fiscal?

Respecto al punto 5.1 el tema es más de índole jurídico por las implicaciones que conlleva, que de índole contable. En cuanto a los demás puntos relacionados, es preciso mencionar que el CTCP es el organismo de normalización técnica contable y dentro de sus funciones no se encuentra el calificar actuaciones ni manifestaciones por parte de contadores y/o revisores fiscales. Si la Administración de la copropiedad considera que dichas actuaciones ponen en riesgo la copropiedad, puede elevar su queja debidamente documentada al tribunal disciplinario de la Junta Central de Contadores que es el organismo competente para las investigaciones correspondientes. Adicionalmente, se agrega que todas las actuaciones del revisor fiscal deben estar enmarcadas dentro de los parámetros definidos en el Artículo 207 del Código de Comercio y los estatutos de la Copropiedad, así como las decisiones de la asamblea. El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre las funciones del revisor fiscal en una Propiedad Horizontal; para lo cual le sugerimos revisar los siguientes conceptos:

- 2020-1153 <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=ad3c1746-9a47-4f7f-bc4c-59879c4a8686>
- 2019-0846 <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=fb8d0fe2-824a-4813-8eac-00e3de058cbc>

En cuanto a la pregunta: **5.2) Dijo en asamblea general de copropietarios que las copropiedades de vivienda están exentas de reportar IVA al arrendar parqueaderos de visitantes. ¿Es eso correcto?**

Tiene una connotación tributaria, razón por la cual el CTCP no es competente para resolverla y será responsabilidad del peticionario, elevarla ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, para que resuelva la inquietud en cuestión.

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



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

5.6) Envió un correo electrónico con su concepto diciendo que se debe llamar una asamblea extraordinaria para aprobar el pago de una cuenta de cobro de un copropietario. ¿Debería ser realmente una asamblea extraordinaria? o ¿debe ser una asamblea ordinaria? El artículo 39 de la ley 675 dice que las asambleas extraordinarias son "cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten". La autorización de dicho pago no es imprevisto ni urgente para el edificio.

Acerca de esta inquietud, el CTCP se ha manifestado sobre este particular en los siguientes conceptos:

| No. | CONCEPTO | FECHA |
|-----------|--|------------|
| 2017-0504 | ASAMBLEA EXTRAORDINARIA - COPROPIEDADES | 31/07/2017 |
| 2018-1091 | CONVOCATORIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA | 17/12/2018 |
| 2019-0447 | REVISOR FISCAL - ASAMBLEA EXTRAORDINARIA | 04/06/2019 |
| 2019-1090 | REVISOR FISCAL - ASAMBLEA EXTRAORDINARIA | 13/12/2019 |
| 2020-0668 | COPROPIEDADES - ASAMBLEA EXTRAORDINARIA | 25/08/2020 |
| 2020-0768 | CONVOCATORIA - ASAMBLEA EXTRAORDINARIA | 21/09/2020 |
| 2021-0004 | CONVOCATORIA - ASAMBLEA EXTRAORDINARIA - COPROPIEDAD | 16/02/2021 |

Para acceder a dichos documentos, puede acceder a través del siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos/2022>

Basados en los conceptos antes citados, será el consultante quien a la luz de lo estipulado en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y las funciones definidas en el Art. 207 del Código de Comercio, juzgar si la convocatoria a reunión extraordinaria es válida o no, pues el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema.

5.7) Pide una asamblea extraordinaria únicamente para presentar su renuncia. ¿Es esto lo usual en el día a día de las copropiedades?"

Sobre este particular, se han expedido las siguientes consultas:

| No. | CONCEPTO | FECHA |
|-----------|---|------------|
| 2018-0961 | COPROPIEDADES - EFECTOS DE LA RENUNCIA DEL REVISOR FISCAL | 21/11/2018 |
| 2020-0979 | RENUNCIA DEL REVISOR FISCAL | 07/12/2020 |
| 2021-0454 | RENUNCIA DEL REVISOR FISCAL EN PH | 22/09/2021 |
| 2021-0655 | RENUNCIA DEL REVISOR FISCAL - PH | 13/12/2021 |

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

En conclusión, la renuncia del revisor fiscal se debe presentar ante el máximo órgano de decisión de la copropiedad, quien tiene, de manera exclusiva, la responsabilidad de nombrar a su sucesor, pudiendo en los términos del numeral 8 del artículo 207 a que se ha hecho referencia, convocar a asamblea extraordinaria si la revisora fiscal lo considera conveniente.

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,

JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jesús María 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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20