

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

Gloria Erma Castellanos Silva

E-mail: gecs4@yahoo.com

REFERENCIA

No. del Radicado	1-2026-009376 / 1-2026-009382
Fecha de Radicado	18 de marzo de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0071
Tema	PH – Presupuesto

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) ANTECEDENTES

En la convocatoria de la Asamblea General de Propietarios del Conjunto Residencial Cortijo de Serrezuela, la administradora presentó el "Proyecto de Presupuesto 2025" y el "Proyecto de Presupuesto 2026", cada uno en su respectivo año. Ambos documentos, elaborados por la misma administradora, presentan una práctica sistemática en la proyección de ingresos, consistente en la omisión de ingresos recurrentes que se ejecutaron en los períodos inmediatamente anteriores.

El presupuesto 2026 proyecta un aumento del 18% en las cuotas de administración, pasando de \$1.216.020.000 ejecutado 2025 a \$1.431.840.795 presupuestado 2026. Dicha proyección se sustenta en la exclusión de ingresos adicionales que en 2025 alcanzaron \$82.616.661, los cuales fueron igualmente omitidos o subestimados en la proyección 2025.

PREGUNTAS TÉCNICAS DE INTERPRETACIÓN

PRIMERA

¿Es conforme con el Concepto CTCP 2018-0350, el Concepto CTCP 987/2018, la Ley 675 de 2001 y demás normativa contable aplicable, omitir en el presupuesto de una propiedad horizontal ingresos recurrentes que se ejecutaron consistentemente en el ejercicio inmediatamente anterior, tales como intereses por mora, sanciones por inasistencia a asambleas y alquileres de áreas comunes?

En otras palabras: ¿el término "presupuesto de ingresos y gastos" exige la proyección de TODOS los ingresos esperables con base en la historia, o permite la exclusión discrecional de ingresos recurrentes por parte de la administración?

SEGUNDA

De conformidad con el principio de integridad presupuestal y el sistema de caja aplicable a las propiedades horizontales, ¿debe el presupuesto de ingresos cuadrar matemáticamente con el presupuesto de gastos, de modo que cualquier omisión de ingresos se traduzca necesariamente en un mayor recaudo por cuotas ordinarias?

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

TERCERA

Si los ingresos omitidos (\$82.616.661) se proyectaran adecuadamente, el aumento de cuotas ordinarias podría reducirse del 18% propuesto a aproximadamente el 10%.

¿Es técnicamente correcto y equitativo que los propietarios cumplidos financien mediante cuotas superiores ingresos que la copropiedad, con alta probabilidad, recibirá por conceptos distintos a las cuotas ordinarias?

CUARTA

¿Tiene el revisor fiscal la obligación legal o ética de objetar, corregir o informar a la Asamblea General de Propietarios cuando identifique que el proyecto de presupuesto omita ingresos recurrentes demostrables, aun cuando el presupuesto como tal no forme parte de los estados financieros auditados históricamente?

QUINTA

¿Qué acciones pueden adelantar los propietarios, individual o colectivamente, para exigir la corrección de un presupuesto que sistemáticamente omita ingresos recurrentes, sin perjuicio de las acciones judiciales de nulidad que pudieren corresponder? ¿Existe algún mecanismo de control preventivo ante el CTCP o la Superintendencia de Sociedades?

SEXTA

¿Cuál es la justificación técnica para excluir ingresos que en el ejercicio 2024 generaron una diferencia positiva de \$73.737.207 (6,54%) y en 2025 de \$75.826.661 (6,31%) respecto a lo presupuestado, conforme documentan los informes de Revisoría Fiscal, y que por su naturaleza recurrente y creciente deberían proyectarse para 2026?

SÉPTIMA (REFUTACIÓN AL ARGUMENTO ADMINISTRATIVO)

La administradora ha manifestado que "El presupuesto debe basarse en ingresos ciertos (cuotas ordinarias, alquileres, intereses de inversiones). Los otros se reconocen contablemente cuando ocurren, pero no se planean como fuente de financiación".

¿Es válida técnica y jurídicamente esta justificación, cuando dichos ingresos presentan ejecución histórica consistente y predecible en los ejercicios 2024 y 2025, y su omisión sistemática distorsiona el cálculo de las cuotas ordinarias perjudicando a los propietarios cumplidos?

OCTAVA

¿Es conforme con el principio de transparencia presupuestal que la administradora ejecute una PROVISIÓN CUBIERTAS por \$122.989.777 no incluida en el presupuesto 2025, mientras omita ingresos recurrentes en la proyección 2026? (...)"

RESUMEN:

El presupuesto, de conformidad con la Ley 675 de 2001, constituye un instrumento de planeación financiera cuya aprobación corresponde a la Asamblea General de Propietarios, orientado a garantizar la suficiencia de recursos para atender las expensas

comunes. Desde la perspectiva técnica-contable, no forma parte de los estados financieros ni constituye un criterio de reconocimiento o medición conforme a los marcos técnicos normativos de contabilidad e información financiera. En cuanto al revisor fiscal, cuando exista, su función se orienta a la fiscalización y vigilancia de las operaciones, así como a la evaluación de la razonabilidad de la información financiera y del cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, actuando con independencia y objetividad. Por su parte, los propietarios cuentan con derechos de participación, deliberación y decisión en la Asamblea General, así como de acceso a la información necesaria para el ejercicio de dichos derechos en relación con la gestión y la situación financiera de la copropiedad. La revisión y ajuste del presupuesto debe tramitarse a través de los mecanismos internos de gobierno y control de la copropiedad, ámbito en el cual el CTCP no ejerce funciones de inspección, vigilancia o control.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En atención a los interrogantes planteados por el peticionario, es pertinente señalar que al CTCP no le corresponde pronunciarse sobre decisiones de carácter administrativo propias de las copropiedades, ni ejercer funciones de inspección, vigilancia o control, las cuales son competencia de otras autoridades. En consecuencia, las siguientes consideraciones se formulan exclusivamente desde el ámbito técnico-contable, de información financiera y de aseguramiento de la información, en los términos indicados en el párrafo anterior.

Presupuesto

De acuerdo con lo dispuesto en la [Ley 675 de 2001](#), el presupuesto de ingresos y gastos es un **instrumento de planeación financiera**, cuya aprobación corresponde a la Asamblea General de Propietarios, conforme al artículo 38, así como la fijación de las cuotas de administración. A su vez, el artículo 29 establece la obligación de los propietarios de contribuir al pago de las expensas comunes, por lo que el presupuesto debe garantizar la suficiencia de recursos para atender dichas obligaciones y servir de base para su determinación.

En este contexto, desde la perspectiva técnica-contable, el presupuesto no forma parte de los estados financieros ni constituye un criterio de reconocimiento o medición conforme a los marcos técnicos normativos vigentes. No obstante, la información contenida en los estados financieros (como estado de situación financiera, estado de resultados y, cuando aplique, estado de flujos de efectivo) puede ser utilizada como referente para efectos de análisis y verificación de las cifras presentadas en informes de ejecución presupuestal, los cuales tienen un carácter administrativo o de gestión.

Adicionalmente, se recomienda consultar el [Documento de Orientación Técnica \(DOT\) No. 15 – actualizado en junio de 2024, Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#), el cual, en sus páginas 18 a 22, incorpora parámetros generales de carácter orientativo para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal.

El CTCP se ha pronunciado sobre el término “presupuesto en propiedad horizontal”. Se sugiere revisar, entre otros, el concepto [2025-0053](#).

Revisor Fiscal

Respecto al revisor fiscal, cuando exista, conforme al artículo 56 de la Ley 675 de 2001, este ejerce funciones de fiscalización, control y vigilancia sobre la copropiedad, debiendo actuar con independencia y objetividad frente a los órganos de administración y dirección.

En este sentido, su labor comprende, entre otros aspectos, la evaluación del cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, la revisión de la información financiera y la emisión del correspondiente dictamen, así como la advertencia oportuna de irregularidades en la gestión de la copropiedad, sin que ello implique la asunción de funciones administrativas o de gestión.

El CTCP se ha pronunciado sobre “el revisor fiscal en propiedad horizontal”. Se recomienda revisar, entre otros, el concepto [2025-0283](#), emitido por este organismo, en la cual manifestó:

“El artículo 207 del Código de Comercio indica que las funciones del revisor fiscal están orientadas al control y vigilancia de las operaciones de la copropiedad, sin que dentro de sus atribuciones se contemplen obligaciones derivadas de los gastos correspondientes a la gestión administrativa o de la operación propia de la misma. Su función principal consiste en verificar y asegurar la adecuada gestión administrativa, los estados financieros y el cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, actuando de manera independiente y objetiva”.

Derecho de los propietarios

Los propietarios, en ejercicio de los derechos consagrados en los artículos 37 y 38 de la citada ley, pueden participar en la Asamblea General, deliberar sobre las decisiones sometidas a su consideración y aprobar o improbar, entre otros, el presupuesto de ingresos y gastos de la copropiedad.

En este contexto, los propietarios pueden acceder a la información necesaria para el adecuado ejercicio de sus derechos en la asamblea, particularmente aquella relacionada con la gestión del administrador y la situación financiera de la copropiedad, en concordancia con los deberes de rendición de cuentas y administración previstos en el artículo 51 de la citada ley.

Se sugiere al peticionario, para mayor orientación sobre la gestión contable y presupuestal en propiedad horizontal, consultar el DOT 15 mencionado previamente. Este documento contiene orientaciones en el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades de propiedad horizontal, que están comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de 2001 y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Mecanismos de Control

En relación con los mecanismos de control aplicables a la situación planteada, es importante precisar, en primer lugar, que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública no es una entidad de inspección, vigilancia o control. De igual manera, la Superintendencia de Sociedades no ejerce dichas funciones respecto de las copropiedades.

En este contexto, las actuaciones relacionadas con la revisión, aprobación o ajuste del presupuesto deben enmarcarse en los mecanismos internos de gobierno y control propios de la copropiedad.

Por lo tanto, el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre decisiones de carácter administrativos propias de las copropiedades. Las inquietudes en este ámbito deben ser puestas en conocimiento de las autoridades administrativas competentes del orden municipal o distrital, según corresponda.

Finalmente, se recuerda que la Ley 675 de 2001 establece el marco legal aplicable a las Propiedades Horizontales, incluyendo las reglas sobre administración, toma de decisiones y mecanismos de control interno.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Viviana Andrea Chamorro F. / Michel Julieth Herrán Saldaña
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jairo Enrique Cervera R. / Jorge Hernando Rodríguez H.