

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-014033
Fecha de Radicado	25 de mayo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0298
Tema	Excedentes de ejercicios anteriores – reserva - PH

## CONSULTA (TEXTUAL)

*“Amablemente me permito solicitarles una orientación sobre la forma correcta de contabilización en un Edificio de propiedad horizontal de la siguiente operación:*

- 1. Se tenían unos excedentes de ejercicios anteriores correspondientes a los años 2018,2019 y 2020.*
- 2. En la Asamblea del mes de marzo, del año 2021, se autorizó utilizarlos para cubrir algunos gastos del año 2021.*

*3. Al presentar en la Asamblea 2022 los estados financieros por el año 2021, se observa que efectuaron un Débito a la Cuenta de Utilidades de Ejercicios anteriores y un Crédito a una Cuenta por Pagar a los terceros con quienes se contrataron los servicios. No quedaron registrados en el Estado de Resultados los gastos efectuados.*

*4. Posteriormente y al cancelar las cuentas por Pagar se efectuó un debito a esta cuenta contra el Banco. En la Asamblea de 2022 al presentar la rendición de cuentas se objetó esta contabilización dado que en el total de Gastos no aparecía el valor de las erogaciones para las cuales se autorizó gastar el dinero y se propuso hacerlo de la siguiente forma:*

- 1. Contabilizar los gastos en el Estado de Resultados, contra las respectivas cuentas por Pagar.*
- 1. Dado que debe mostrarse la procedencia de los recursos para cubrirlos, pues de lo contrario se generaría un déficit que no corresponde a la realidad, se propuso que lo correcto sería mostrar en el Estado de Resultados un ingreso no operacional que denominamos Apropiación de utilidades ejercicios anteriores, que se cruza con una disminución en los excedentes de ejercicios anteriores*
- 2. De esta forma quedan registrados los gastos reales en el Estado de Resultados, el origen de los recursos y la disminución de las utilidades de ejercicios anteriores.*

**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

*La persona encargada de la contabilidad se niega a contabilizarlos de la forma propuesta y se mantiene en la posición inicial.”*

## 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:

Los tratamientos contables indicados en su consulta representan, en nuestro concepto, una desviación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, por cuanto no es adecuado que se reconozca: *“Débito a la Cuenta de Utilidades de Ejercicios anteriores y un Crédito a una Cuenta por Pagar a los terceros con quienes se contrataron los servicios”* y tampoco *“mostrar en el Estado de Resultados un ingreso no operacional que denominamos Apropiación de utilidades ejercicios anteriores, que se cruza con una disminución en los excedentes de ejercicios anteriores”*

Ahora, si la copropiedad mantenía excedentes de ejercicios anteriores por los años 2018, 2019 y 2020 aun no apropiados, lo que debió haberse realizado es realizar la apropiación como reservas de los excedentes del ejercicio y ejercicios anteriores. Éste Consejo en su Orientación Técnica No. 15 - “Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 1, 2 y 3”<sup>1</sup>, se establece las siguientes directrices para su manejo:

*“Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios. La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales. Estas reservas que permanecen en el patrimonio, por efecto de la reclasificación de las ganancias retenidas, no necesariamente reflejan la existencia de fondos líquidos, ya que es posible que la entidad tenga resultados acumulados de períodos anteriores, y estos no estén representados por fondos líquidos.*

---

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

(...)

*Quando se constituyen reservas patrimoniales para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, y no existe un proceso de desafectación que haya transferido estos bienes a la copropiedad, la contrapartida de los desembolsos realizados deberá ser un gasto en el estado de resultados. En el período en que se contabilicen los gastos por las obras el resultado podría ser negativo, por el exceso de gastos sobre los ingresos. Por esta razón, cuando el objetivo de la reserva patrimonial se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva podrá ser reversada, reclasificando ésta a los resultados acumulados. Cuando las reservas se constituyan para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados, los criterios para la contabilización de estas partidas son diferentes. En estos casos, la copropiedad reconoce en sus estados financieros los activos correspondientes y los deprecia y amortiza durante su vida útil, considerando las normas del MTN que resulte pertinente, a excepción de los desembolsos por mantenimiento que se reconocen como gastos en el estado de resultados.”*

De acuerdo con su consulta, dado que no se realizó la apropiación de la reserva en cada uno de los años donde hubo los excedentes, es procedente disminuir el saldo de los excedentes acumulados constituyendo la reserva con destinación específica para dar uso a la misma.

Igualmente dentro de las respuestas emitidas por parte del CTCP respecto del tema relacionado con los excedentes y reinversión de éstos (objeto de la consulta), pueden consultarse diferentes conceptos en el siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos>

No.	CONCEPTO	FECHA
2021-0735	Reconocimiento de excedentes de ejercicios anteriores	12/23/2021
2021-0305	Utilización excedentes en pérdidas	5/19/2021
2021-0299	Propiedad Horizontal - Aprobación de excedentes	6/17/2021
2021-0256	Tratamiento contable – Excedentes - PH	6/2/2021
2021-0190	Reservas con destinación específica: Adquisición de activos	5/3/2021
2020-0876	Contabilización de los excedentes del año anterior	11/23/2020
2020-0394	Reinversión de excedentes	6/20/2020
2020-0099	Autorización disposición de excedentes de períodos anteriores	3/24/2020
2018-560	Reinversión DE EXCEDENTES	7/5/2018

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

No.	CONCEPTO	FECHA
2018-401	PH Uso excedentes	6/13/2018
2017-182	Utilidades - excedentes ejercicios anteriores	5/2/2017
2016-225	Tratamiento contable y presupuestal de excedentes en propiedad horizontal	4/22/2016

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,

**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González  
Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano Rodríguez  
Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jesús María Peña B. / Jimmy Jay Bolaño T.

**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