

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2022-014474</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>27 de marzo de 2022</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2022-0310</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal – Tratamiento contable de Excedentes</b>

### CONSULTA (TEXTUAL)

*“(…) Me permito realizar la siguiente consulta de carácter contable.*

**Tema:** *Provisión de gastos contra Utilidades Acumuladas.*

*En los estados financieros de corte a 31 de diciembre de 2020 de una Propiedad Horizontal se cerró el año con un superávit presupuestal debido a recursos no ejecutados, saldo trasladado a la cuenta resultados de ejercicios anteriores, para el ejercicio de año 2021 de igual forma por problemas administrativos no se ejecutaron todos los recursos cobrados presentando nuevamente superávit en el estado de resultados de la copropiedad, sin embargo, durante el periodo 2021 también se realizó un registro contable, de una provisión de gastos para mantenimientos de máquinas que van a ser ejecutados en el 2022 que como contrapartida fueron causados directamente a disminuir las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores que venía del año 2020, esto según la administración para no afectar el estado de resultados del 2021 y también para no afectar el presupuesto a presentar en la asamblea para el año 2022, que se mostraría en negativo.*

*Desde mi punto de vista personal, este registro contable no puede ser correcto ya que están disminuyendo directamente utilidades acumuladas contra una provisión y estos gastos una vez ejecutados nunca van a afectar una cuenta del gasto, se entendería que el tratamiento correcto es que estos gastos afectan el estado de resultados del ejercicio real en que se causan es decir el 2022, presentando de esta forma en los estados financieros del año 2021 un déficit presupuestal por sobre ejecución que al ser registrada en una cuenta de pérdidas acumuladas. disminuyendo de buena forma las utilidades acumuladas de la copropiedad.*

*Otro efecto negativo de esta transacción es que el estado de situación financiera está aumentando un pasivo por provisión para un gasto que todavía no es fiable, lo cual no cumple con ninguna política contable dentro de la normatividad, disminuyendo el patrimonio de la copropiedad.”*

**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

## 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 CTCP se ha pronunciado en varias ocasiones sobre el tratamiento de los excedentes en propiedad horizontal, en el concepto 2016-0225<sup>1</sup>, con relación al tema del Tratamiento contable y presupuestal de excedentes en propiedad horizontal, manifestó lo siguiente:

*“(…) Respecto del tratamiento contable:*

*En primer lugar es necesario indicar que los excedentes acumulados registrados en cuentas patrimoniales de una copropiedad, no necesariamente están correlacionados con los saldos disponibles de efectivo o equivalentes de efectivo, salvo que se haya constituido en el activo un fondo con destinación específica. Los excedentes pudieron haberse originado por cuotas de copropiedad causadas y no pagadas, intereses de mora, sanciones, cobros para el fondo de imprevistos, cuotas extraordinarias, y revaluaciones de activos, entre otros.*

*Los excedentes de una copropiedad, previa aprobación de la asamblea, pueden ser apropiados como una reserva con destinación específica. Primero se haría un registro para reclasificar los excedentes acumulados contra las reservas, luego la entidad debe establecer un fondo en el activo, que de manera posterior permita efectuar los pagos correspondientes.*

*La orientación Técnica No. 015 emitida por este Consejo, y que puede ser consultada en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas., contiene los lineamientos para la contabilización de los excedentes del ejercicio. (...)”*

En un concepto más reciente 2021-0190<sup>2</sup>, se detalla un ejemplo de registro contable de los excedentes:

*“Cuando se constituyan reservas<sup>3</sup> voluntarias o para cumplir disposiciones consagradas en los estatutos se recomienda realizar el siguiente registro contable<sup>4</sup>:*

<sup>1</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=c190628e-890c-49be-9256-f91c67eecebe>

<sup>2</sup> <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=541bc422-059f-48c0-b6fb-3dfc59604525>

<sup>3</sup> Entendiendo las reservas como un rubro separado de los resultados acumulados destinados para un fin específico

<sup>4</sup> Tomado a partir de la consulta del CTCP 2014-0638



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Concepto	Débito	Crédito
Patrimonio (activos netos)- Excedentes del ejercicio o de ejercicios anteriores	XXX	
Patrimonio (activos netos) – Reservas sobre resultados voluntarias para “X” proyecto		XXX

Adicional a lo anterior, si los excedentes originados por la entidad están representados en recursos líquidos<sup>5</sup> del activo, la entidad podría constituir un fondo con destinación específica y mantener en una cuenta separada dichos recursos para desarrollar en un futuro los proyectos. Esto no sería posible, cuando la entidad no disponga de recursos líquidos, y los excedentes generados se reflejen en otras cuentas del activo no recuperables en el corto plazo.

En caso de separar en un fondo efectivo dinero para la ejecución de un proyecto, el registro contable recomendado sería el siguiente:

Concepto	Débito	Crédito
Efectivo – Fondo para “xxx”	XXX	
Efectivo – Fondos generales		XXX

(...)”

**En conclusión:** Los excedentes en la Propiedad Horizontal, serán apropiados como una reserva con destinación específica, previamente aprobado por la asamblea, sin embargo, es importante determinar, si los excedentes originados por la entidad están representados en recursos líquidos del activo o si la entidad no dispone de recursos líquidos, y estos excedentes generados se reflejan en otras cuentas del activo no recuperables en el corto plazo.

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

<sup>5</sup> La referencia recursos líquidos se refiere a mantener en efectivo o equivalentes al efectivo una suma con una destinación específica.

