

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-009880
Fecha de Radicado	23 de marzo de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0077
Tema	PH – Tratamiento contable de excedentes

CONSULTA (TEXTUAL)

"El Consejo Técnico de la Contaduría Pública ha abordado el reconocimiento de los excedentes en propiedad horizontal, particularmente en el Documento de Orientación Técnica No. 15, señalando que los resultados del período (excedentes o déficits) forman parte del patrimonio como excedentes acumulados o pérdidas acumuladas.

En la práctica, es frecuente que la asamblea de copropietarios, una vez aprobados los estados financieros, decida constituir una reserva específica con cargo a los excedentes acumulados, con el propósito de financiar parcialmente el presupuesto de la vigencia siguiente (teniendo en cuenta los recursos líquidos), lo cual se traduce en una disminución del valor de las expensas ordinarias a cobrar a los copropietarios.

Frente a este escenario surgen las siguientes inquietudes:

- 1. Una vez constituida la reserva con cargo a los excedentes acumulados, ¿cuál debe ser el tratamiento contable durante la vigencia en la cual se ejecutará dicha reserva?*
- 2. Debe la copropiedad: a) Causar las cuotas ordinarias por el valor reducido aprobado en la asamblea y permitir que el mayor gasto del período genere un déficit que posteriormente disminuya el patrimonio (reserva constituida)? o b) Reconocer periódicamente un ingreso por utilización de reservas, con débito a la cuenta patrimonial de reserva y crédito al estado de resultados, de manera que el estado de resultados quede equilibrado durante la vigencia.*
- 3. En caso de optar por la generación del déficit, ¿qué consecuencias puede traer para la copropiedad este manejo, sobre todo para aquellas que financian rubros como las pólizas de seguros de áreas comunes directamente con las aseguradoras ya que estas últimas analizan la información financiera de la copropiedad?"*

RESUMEN:

En las copropiedades, los excedentes entran a formar parte del patrimonio y su destinación corresponde a la asamblea general de copropietarios.

Las reservas así constituidas con cargo a estos excedentes permanecen en el patrimonio hasta su utilización, sin que su ejecución dé lugar al reconocimiento de ingresos en el estado de resultados.

Las cuotas deben causarse conforme a lo aprobado por la asamblea, aun cuando ello genere un resultado deficitario, el cual refleja la ejecución económica del periodo y no implica, por sí mismo, una afectación patrimonial distinta a la ya reconocida al constituir la reserva.

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:

Excedentes y reservas en propiedad horizontal

En las copropiedades, los excedentes del ejercicio entran a formar parte del patrimonio o activo neto, y su destinación corresponde a la asamblea general de copropietarios, en el marco de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

En este contexto, cuando se constituyen reservas con cargo a dichos excedentes, estas deben mantenerse dentro del patrimonio hasta su utilización efectiva, sin que ello implique su reconocimiento como ingreso en el estado de resultados, por tratarse de una apropiación de resultados acumulados y no de una transacción que genere incrementos en los beneficios económicos del periodo.

Tratamiento durante la ejecución de la reserva

Durante la vigencia en la cual se ejecuta la reserva, la copropiedad deberá reconocer los ingresos y gastos del periodo conforme a su ocurrencia, sin efectuar reclasificaciones del patrimonio al estado de resultados. En consecuencia, la utilización de la reserva no da lugar al reconocimiento de ingresos, sino que corresponde a una decisión de destinación de recursos previamente acumulados en el patrimonio.

Causación de cuotas vs. reconocimiento de ingresos por reservas

La copropiedad deberá causar las cuotas ordinarias por el valor aprobado por la asamblea general, aun cuando este incorpore una disminución derivada de la utilización de reservas.

En este escenario, la diferencia entre los ingresos por cuotas ordinarias y los gastos del periodo puede dar lugar a un resultado deficitario, lo cual refleja la ejecución económica del periodo.

Por lo anterior, no resulta procedente reconocer ingresos por utilización de reservas, dado que estas no cumplen con la definición de ingreso establecida en los marcos técnicos normativos, y su reconocimiento afectaría la adecuada representación de la información financiera.

Efectos del resultado deficitario

La generación de un resultado deficitario no implica, por sí misma, una situación económica adversa, en la medida en que puede corresponder a la ejecución de recursos previamente acumulados en el patrimonio. No obstante, el déficit sí impacta formalmente el patrimonio del periodo y, por tanto, debe analizarse de manera integral con las decisiones de apropiación y destinación de los excedentes adoptados por la asamblea.

Desde la perspectiva de la información financiera, es importante que la entidad garantice una adecuada revelación de estas decisiones en los estados financieros, de forma que los usuarios comprendan la relación entre el presupuesto aprobado, la utilización de reservas y los resultados del periodo, especialmente cuando aseguradoras o proveedores evalúan dicha información, dado que la presentación de un déficit puede incidir en la percepción de riesgo. Así mismo, en contextos específicos, como la contratación de pólizas de seguros u otras obligaciones que impliquen la evaluación financiera por parte de terceros, la entidad deberá considerar que dichos usuarios pueden analizar los estados financieros con base en indicadores de resultado, por lo que resulta relevante asegurar la consistencia entre la planeación presupuestal, la ejecución y la presentación de la información financiera.

Este organismo ha emitido orientaciones sobre el tratamiento contable de los excedentes en propiedad horizontal, las cuales se encuentran compiladas en el Documento de Orientación Técnica No. 15 – [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3](#), cuya revisión se recomienda para un mayor desarrollo técnico de los temas consultados.

Así mismo, el CTCP se ha pronunciado sobre el término “excedentes”. Se recomienda revisar, entre otros, los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2024-0153	<i>Propiedad Horizontal – Excedentes</i>	01/04/2024
2023-0339	<i>Presupuesto – excedentes PH</i>	26/06/2023
2023-0176	<i>P.H. – Excedentes</i>	28/03/2023

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: Michel Julieth Herran Saldaña / Viviana Andrea Chamorro Futinico

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera