

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-022961
Fecha de Radicado	11 de julio de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0202
Tema	Tratamiento Contable de reservas patrimoniales para obras en P.H.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Asunto: Registro contable de la ejecución de una reserva aprobada en asamblea.

Como contadora de una copropiedad, me dirijo a ustedes con el fin de solicitar un concepto técnico referente al tratamiento contable adecuado para la **ejecución de una reserva** previamente constituida.

En la asamblea general de la copropiedad, se aprobó la constitución de una reserva específica para la realización de una obra o proyecto determinado. Dicha reserva fue debidamente causada y reconocida en el patrimonio.

Actualmente, estamos en la fase de ejecución de la obra, lo que implica el registro de los gastos asociados a la misma. Estos gastos se están causando contra una cuenta de efectivo o banco (crédito a banco).

Mi inquietud radica en la forma correcta de **disminuir el saldo de la reserva patrimonial** a medida que se ejecutan los gastos del proyecto. Dado que los gastos se reconocen directamente contra una cuenta de activo/pasivo (banco), con cada uno de los terceros que están prestando los servicios y materiales.

Por lo anterior, agradecería su orientación sobre el registro contable idóneo para reflejar la reducción de la reserva a medida que se materializa su propósito, considerando que se encuentra en el patrimonio.

. (...)”

RESUMEN:

Calle 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

El registro contable para la utilización de las reservas en copropiedades, una vez aprobada por la asamblea, implica: Inicialmente el reconocimiento de los importes en las cuentas del patrimonio en una cuenta específica; al igual que, el registro de los importes en las cuentas del activo en calidad de restringido. Una vez se accionen las obras para las cuales fue creada la mencionada reserva será adecuado sustentar el reconocimiento en las cuentas del gasto o la inversión correspondiente (afectando el estado de resultados o el balance, según la naturaleza del desembolso), contra las cuentas por pagar o de efectivo según corresponda; al igual que la posterior disminución, reclasificación de la cuenta específica de la reserva (parte del patrimonio), al cierre del proyecto u obra. Esta afectación refleja el cumplimiento del propósito para el cual fue constituida, sin que la reserva sea un gasto en si misma o sea un gasto al momento de su constitución.

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:

La afectación de las reservas patrimoniales en una copropiedad, en relación con su uso para cubrir gastos o inversiones, implica realizar un registro contable que refleje esa utilización. La autorización para usar esas reservas corresponde a la asamblea de copropietarios, y su aplicación debe estar alineada con el objetivo para la cual fueron constituidas.

Las reservas pueden ser constituidas por una copropiedad dependiendo del objeto para el cual se pretende sean utilizadas (servicios de mantenimiento, reparaciones, construcción, fabricación u obtención de bienes comunes) y se reflejan en las cuentas del patrimonio.

Aspectos a tener en cuenta frente a la afectación de las reservas:

- i. Identificación de la reserva: Determina qué tipo de reserva se está utilizando (reservas patrimoniales) y su finalidad.

- ii. Identificación del gasto o inversión: Definir previamente en que se invertirá o gastará ese recurso. Si se trata de la compra de un activo, debe registrarse como activo y considerar la depreciación o amortización.
- iii. Autorización de la asamblea: La asamblea de copropietarios debe aprobar el uso de la reserva según su finalidad.
- iv. Contabilización:
 - 1. Reconocimiento inicial (Creación y registro de la reserva):
 - a. Registro de los excedentes en las cuentas del patrimonio del estado de Situación Financiera.
 - b. Traslado entre cuentas (Reconocimiento de la reserva en un concepto / cuenta específica en el patrimonio).
 - c. Reconocimiento de los importes en las cuentas del activo (activo restringido).
 - 2. Reconocimiento posterior (Hechos económicos propios de la reserva constituida y reclasificación y/o reversión de las cuentas en el patrimonio):
 - a. Se registra el gasto o la inversión en el estado de resultados (cuentas del gasto) o en el activo (en el balance – Estado de Situación Financiera) en el momento en que se incurre en la transacción.
 - b. La cuenta de efectivo o cuentas por pagar también se ajustan según corresponda.
 - 3. Posteriormente, al culminar el proyecto u obra, para reflejar el uso de la reserva, se realiza una reclasificación en el patrimonio, disminuyendo la cuenta específica de la reserva (débito) y registrando un aumento en los excedentes acumulados (crédito).
 - 4. Es recomendable que la copropiedad revele en sus estados financieros el estado y uso de las reservas, indicando el tipo, finalidad y efectos en los resultados y patrimonio.

Es importante también validar si la reserva se destina a la adquisición de bienes comunes, ya que, en algunos casos, estos bienes pueden ser desafectados previamente, lo que influye en el tratamiento contable.

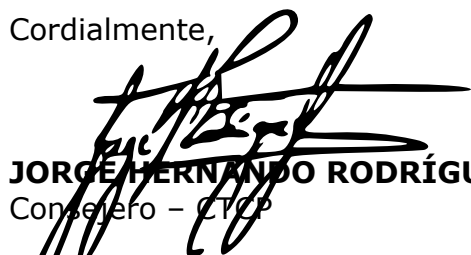
En consecuencia, para afectar correctamente las cuentas relacionadas con una reserva en una copropiedad se debe registrar el gasto o inversión en el estado de resultados (o como activo en el balance) y la simultáneamente disminuir la cuenta específica de la reserva patrimonial reflejando así que se cumple con la finalidad para la cual fue creada, con impacto en los resultados y patrimonio.

Nota: Se sugiere a la peticionaria para mayor orientación sobre la gestión contable, financiera, tributaria y presupuestal en las propiedades horizontales, consultar el [DOT 15 – Actualizada – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto – grupos 2 y 3.](#)

Este documento contiene orientaciones en el ejercicio de la profesión contable para los responsables de las entidades de propiedad horizontal, como edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas (residenciales o mixtas), entre otras, que están comprendidas en el régimen establecido por la [Ley 675 de 2001](#) y otras normas relacionadas que la modifiquen, adicionen o complementen. En la misma se define el tratamiento adecuado y definiciones frente a los fondos de imprevistos y la utilización y contabilización adecuada de los fondos constituidos como reservas.

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,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTC

Proyecto: Husberto Uberty Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.

Calle 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