

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2023-010925
Fecha de Radicado	28 de marzo de 2023
Nº de Radicación CTCP	2023-0176
Tema	P.H. –Excedentes

### CONSULTA (TEXTUAL)

“(...)

*Les agradezco inmensamente que por favor me aclaren el concepto de los excedentes que presentan en los estados financieros. En el conjunto residencial donde vivo todos los años hay excedentes tanto así que viene un acumulado de ejercicios anteriores de \$96.000,000 siempre pregunto a los contadores y administradores y me dicen que eso no es real que no son sobrantes de dinero porque son cuotas de administración causadas y no pagadas pero las cuentas por cobrar en total suman \$58.000.000. No entiendo por qué me dan esa respuesta, considero que cuando los ingresos son superiores a los gastos obviamente hay una utilidad que debe quedar en dinero en los bancos.”.*

### 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 Consejo Técnico dio respuesta a una consulta similar con el concepto 2022-0310 y fecha de radicación 27-03-2022 en la cual, sobre el particular, se clarificó:

*“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*

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

**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

*“(…) 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>*

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*

<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

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

recomendado sería el siguiente

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

(...)”

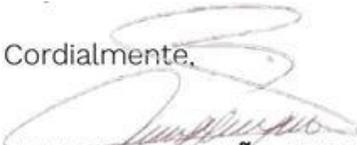
**En conclusión** Los excedentes en la Propiedad Horizontal, serán apropiados como una reserva con destinación específica, previamente aprobada por la asamblea, sin embargo, es importante determinar, si los excedentes originados por la entidad están representados en recursos líquidos del activo o si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

(...)

Se estima con los conceptos anteriores que se responde y aclara la inquietud formulada por la consultante.

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,



**JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ**  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Carlos Augusto Molano R. / Jimmy Bolaño T. / Jairo Enrique Cervera R. / Jesús María Peña B.

**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