

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. del Radicado	1-2021-013839
Fecha de Radicado	05 de mayo de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0299
Tema	Propiedad Horizontal - Aprobación de excedentes

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“(...) El consejo de Administración del Conjunto Residencial (...) en reunión ordinaria de consejo del 5 de febrero del presente año aprobó apropiar los excedentes financieros de la vigencia 2020 para efectuar compras de equipos como un aire acondicionado, cabina amplificadora, video beam y pantalla, sin haber sido aprobados dichos estados financieros por la Asamblea General de Copropietarios, pues la reunión se realizó el 02 de marzo y mucho menos aprobado la distribución de dichos excedentes.*

*De acuerdo al documento Técnico de Orientación Técnica Numero 15 de octubre de 2015 concepto emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública.*

*Primero se debe tener claridad sobre qué tan líquidos son dichos excedentes pues si existen cuentas por cobrar por cuotas de administración que son la base de los ingresos, se deben descontar dichos valores y se deben establecer reservas con destinación específica; además no para gastos que se deben ejecutar por presupuesto y esta distribución debe ser aprobada por la Asamblea.*

*¿Debe el contador dejar una salvedad en los estados financieros?*

*Soy Contadora Publica egresada de la Universidad Santiago de Cali, y me desempeñe como contadora durante 35 años en el Instituto Financiero (...) me pensione hace nueve años y estoy desactualizada de las nuevas normas por tanto recorro a ustedes pues considero que lo que se hizo es grave y no corresponde a una buena práctica.*

**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

*Quisiera saber si existe alguna norma para la elaboración y ejecución del presupuesto, en especial si se recibe un ingreso extraordinario se puede inmediatamente ejecutar un gasto con este ingreso, o debe ser autorizado por la Asamblea de copropietarios. ¿Se pueden establecer unas políticas o disposiciones generales para este manejo?”*

## 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:

Mediante conceptos 2018-0350 y 2019-0103, el CTCP manifestó lo siguiente:

*“Algunos parámetros que deben ser considerados para la elaboración del presupuesto en una propiedad horizontal son los siguientes:*

- *La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1º y 4º, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).*
- *Debe presentarse adicionalmente al presupuesto, la ejecución presupuestal (comparación del presupuesto aprobado, versus el presupuesto ejecutado), (numeral 4º, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).*
- *El presupuesto anual de gastos comunes se incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1%, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35 de la Ley 675 de 2001).*
- *La asamblea general de propietarios debe aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos (numerales 2º y 4º, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).*

*A continuación, otros aspectos para tener en cuenta:*

<b>Concepto</b>	<b>Presupuesto</b>
<i>Base de la elaboración</i>	<i>Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)</i>
<i>Objetivo principal</i>	<i>Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.</i>
<i>Fondo de imprevistos</i>	<i>Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.</i>
<i>Depreciación, deterioro, amortizaciones, provisiones por demandas.</i>	<i>Deben incluirse únicamente las salidas de efectivo que se requerirán en el periodo de un año, por lo que partidas estimadas contables no son incluidas, pero si deben incluirse partidas destinadas a comprar activos, intangibles, pagar demandas, entre otras.</i>
<i>Comparación</i>	<i>Se compara el presupuesto proyectado con el presupuesto ejecutado”.</i>

**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

Mediante concepto 2020-1128 el CTCP, manifestó lo siguiente:

*“Respecto del tratamiento contable de los excedentes de la copropiedad, que son apropiados como una reserva, y aprobados por parte de la asamblea de copropietarios, incluimos algunas referencias adaptadas del concepto 2019-1077, emitido por este consejo:*

*Cuando se constituyan reservas<sup>1</sup> voluntarias o para cumplir disposiciones consagradas por la asamblea de copropietarios, debe realizarse el siguiente registro contable<sup>2</sup>:*

<i>Concepto</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
<i>Patrimonio (activos netos)- Excedentes del ejercicio o de ejercicios anteriores</i>	<i>93.000</i>	
<i>Patrimonio (activos netos) – Reservas sobre resultados voluntarias para “X” proyecto</i>		<i>93.000</i>

*Posteriormente, en la fecha en que la entidad desarrolle los proyectos, o los desarrolle parcialmente, el registro contable sugerido sería el siguiente:*

<i>Concepto</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
<i>Gastos por mantenimiento, etc.</i>	<i>12.000</i>	
<i>Efectivo</i>		<i>12.000</i>

*En caso de que el uso de los excedentes incluya la adquisición de importes considerados como activos de la entidad (elementos de propiedad, planta y equipo), el registro contable recomendado sería el siguiente:*

<i>Concepto</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
<i>Propiedad, planta y equipo</i>	<i>30.000</i>	
<i>Efectivo</i>		<i>30.000</i>

*Dado que el uso de los recursos se reconoce como gasto en el estado de resultados, cuando las obras sean ejecutadas, o se reconoce un activo adquirido, la reserva constituida podría ir siendo reclasificada a los excedentes acumulados, de tal forma que esta reclasificación compense el gasto registrado.*

*En conclusión, cuando la entidad decide crear una reserva con fines específicos o para ser usada en proyectos futuros, la decisión voluntaria de constituirlo no da lugar al reconocimiento de un pasivo, en su lugar la entidad podría reflejar en su contabilidad la destinación específica de los resultados, como un componente separado del activo neto (patrimonio) de la entidad, que podría denominarse reserva voluntaria para “xxx”, y presentarla de forma separada en el estado de situación financiera (patrimonio) o en las notas.*

<sup>1</sup> Entendiendo las reservas como un rubro separado de los resultados acumulados destinados para un fin específico.

<sup>2</sup> Tomado a partir de la consulta del CTCP 2014-638

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,



Leonardo Varón García  
Consejero CTCP

Proyecto: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.

**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