

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

| REFERENCIA            |                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| No. del Radicado      | 1-2024-006875                                              |
| Fecha de Radicado     | 23 de febrero de 2024                                      |
| Nº de Radicación CTCP | 2024-0082                                                  |
| Tema                  | Eliminación de ganancias acumuladas – Propiedad Horizontal |

### CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) De forma muy atenta me comunico a ustedes con el fin de remitir una pregunta que me hicieron los copropietarios de una propiedad horizontal, ¿porque en el patrimonio no se eliminaba o como se hacía para quitar la utilidad de ejercicios anteriores ya que este rubro es la suma de todos los años mas no es dinero que este tangible". (...)

### 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 al respecto en diferentes oportunidades, por lo que extendemos la invitación a revisar el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1,2 y3), que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones. En este documento, se menciona que los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas de periodos anteriores) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.

Estas reservas que permanecen en el patrimonio, por efecto de la reclasificaron de las ganancias retenidas, no necesariamente reflejan la existencia de fondos líquidos, ya que es posible que la entidad tenga resultados acumulados de períodos anteriores, y estos no estén representados por dichos fondos.

Por otra parte, es importante evaluar los otros conceptos que componen el rubro de patrimonio, dado que, para disminuir el saldo de las utilidades de ejercicios anteriores, es procedente constituir la reserva con destinación específica para dar uso de la misma, tal como se pronunció el CTCP en el concepto 2022-0298.

Cuando se constituyen reservas patrimoniales con destinación específica, tales como el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, y no existe un proceso de desafectación que haya

**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

transferido estos bienes a la copropiedad, la contrapartida de los desembolsos realizados deberá ser un gasto en el estado de resultados. En el período en que se contabilicen los gastos por las obras el resultado podría ser negativo, por el exceso de gastos sobre los ingresos. Por esta razón, cuando el objetivo de la reserva patrimonial se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva podrá ser reversada, reclasificando está a los resultados acumulados.

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,



**JIMMY JAY BOLAÑO TARRÁ**  
Presidente CTCP

Proyectó: Olson Ortiz Tovar

Consejero Ponente: Jimmy Jay Bolaño Tarrá

Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera Rodríguez/Jimmy Jay Bolaño Tarrá/John Alexander Álvarez Dávila

**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