

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., **27 AGO 2014**

Señor  
**JOSE DAVID AVILA**  
Edificio Capillana  
Carrera 30 No 47ª-40 Apto 203  
460 83335 – 300 847 0900

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado	7de Abril de 2014
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2014-148– CONSULTA
Tema	Reservas en Propiedades Horizontales

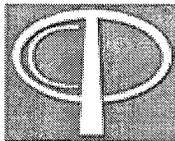
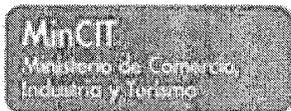
El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en la artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 13 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 3 del artículo 33 Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*“Con la presente y en forma comedida, solicito a su respetable despacho, se sirva obsolver (Sic) una pequeña duda, que tengo en lo que tiene que ver con las reservas legales que se originan al finalizar los periodos contables.*

*Este servidor, reside en un o edificio, el cual se rige por la Ley 675 de 2001 nuevo régimen de propiedad horizontal el cual en la actualidad se encuentra, administrado por la Sra Claudia Forero, convocando dicha sra (Sic). En forma semestral junio y diciembre de cada año; a asambleas – extraordinarios con el propósito de entregarnos los resultados financieros correspondientes a dichos ejercicios dentro de sus balances nos ha presentado un rubro de \$1.000.000 pesos m/cte (Sic) por concepto de reserva legal situación (Sic) esta que me llevo a consultar el nuevo código de comercio. El cual en el artículo n° 452 – se refiere en forma puntual a que las sociedades anónimas son las que legalmente pueden proceder a hacer esta imputación contable no procediendo esto con los edificios o unidades de vivienda ya que estos últimos son entidades sin ánimo de lucro, que solamente pueden o deben proceder a hacer figurar en sus informes financieros, es retención en la fuente por pago de honorarios”.*

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6072530  
Bogotá, D.C. Colombia



**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**Consejo Técnico de la Contaduría Pública**  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

**CONSIDERACIONES Y RESPUESTA**

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso en particular.

En los siguientes términos procedemos a dar respuesta a su comunicación: de acuerdo con lo señalado en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, "una propiedad horizontal es de naturaleza civil y sin ánimo de lucro", de otra parte, el artículo 34 de la misma Ley define, los "Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto".

De lo señalado anteriormente, se puede concluir que las propiedades horizontales, dado que son de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, es decir, que no tienen como finalidad la generación de utilidades, no están obligadas a constituir la reserva legal señalada en el Código de Comercio. Este tipo de reserva la deben constituir las sociedades que tengan la naturaleza de comerciales, ya que el finalidad de la reserva legal es la de proteger el patrimonio social en general de las sociedades. De igual manera, de la lectura de la Ley 675, no se observa que ésta prevea la constitución de la mencionada reserva para este tipo personas jurídicas.

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 escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente

Proyectó: Andrea Patricia Garzón Orjuela.  
Consejero Ponente: Gustavo Serrano Amaya.  
Revisó y aprobó: WFF/GSC/GSA/DSP