



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

Bogotá D. C., = 8 MAYO 2015

Señor  
**LUIS FERNANDO GOMEZ MUÑOZ**  
luisfernando.gomezmunoz@hotmail.com

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	26 de 03 de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2015-215 CONSULTA
Tema	¿Se pueden distribuir la reserva legal y los excedentes en una copropiedad para el pago de seguros?

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 3º del artículo 33 de la Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

**CONSULTA (TEXTUAL)**

¿Cuándo hay excedentes acumulados y reserva legal, la propiedad horizontal puede en asamblea utilizar estos recursos para el pago de seguro de áreas comunes?

**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 particular.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

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.

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



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

Si los excedentes de una copropiedad, previa aprobación de la asamblea, son apropiados como una reserva para el pago de los seguros de las zonas comunes, además del registro mediante el cual reclasifican los resultados acumulados (excedentes) contra las reservas, la entidad debe establecer un fondo en el activo, que permita efectuar los pagos correspondientes.

En la constitución de la reserva se debería considerar lo siguiente:

- La Reserva legal, que no es obligatoria en una copropiedad, solo puede utilizarse para enjugar pérdidas (Artículo 456 Código de Comercio).
- Los excedentes y el fondo de imprevistos pueden ser utilizados por el administrador previa aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, según se describe en los artículos 35 y 38 numeral 11, de la Ley 675 de 2001.

*"35. (...) La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.*

*PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo". (...)*

*ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)*

*2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*

*4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*

*11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley".*

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

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



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

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*  
WILMAR FRANCO FRANCO  
Presidente

Proyectó: MAPP.  
Consejero Ponente: WFF.  
Revisó y aprobó: WFF/GSC.

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





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

Bogotá D. C., **= 8 MAYO 2015**

Señor  
**LUZ MILA VARGAS HERRERA**  
Directora Jurídica  
UAE- Junta Central de Contadores  
Calle 96 N. 9 A-21 *Bogotá*  
644-4450  
info@jcc.gov.co

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	26 de 03 de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP	2015-215 CONSULTA
Tema	¿Se pueden distribuir la reserva legal y los excedentes en una copropiedad para el pago de seguros?

Respetada doctora:

Me permito adjuntar la respuesta a la consulta formulada por el señor LUIS FERNANDO GOMEZ MUÑOZ, trasladada por ustedes con número de radicado 19394-15 del 02 de marzo de 2015.

Cordialmente,

*Wilmar Franco F.*  
**WILMAR FRANCO FRANCO**  
Presidente

Anexo: Lo anunciado en 5 folios

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

