

CTCP
Bogotá, D.C.,

REFERENCIA:

No. Radicado	1-2022-009585 / 1-2022-009586 / 1-2022-009587
Fecha de Radicado	11 de abril de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0223
Tema	Tratamiento contable de las reservas - PH

CONSULTA (TEXTUAL)

“(…) Buenas tardes,

- 1. solicito indicarme cuál es la forma de contabilizar el dinero de la reserva de un conjunto residencial de la propiedad horizontal en las unidades residenciales.*
- 2. Y también si me puede ayudar a saber que es monetizar.*

(…)”

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:

Para facilitar el entendimiento y la aplicación de los nuevos marcos técnicos, el CTCP emitió el 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 “Coproiedades de uso residencial o mixto”, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

En dicho documento, acerca de las reservas se planteó lo siguiente:

“La apropiación como reservas de los excedentes del ejercicio y ejercicios anteriores

Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) 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.

La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales. Estas reservas que permanecen en el patrimonio, por efecto de la reclasificación 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 éstos no estén representados por fondos líquidos. Por ejemplo, cuando se reconoce la causación de cuentas por cobrar, se incrementan los ingresos y por esta vía los excedentes, pero no necesariamente los flujos de efectivo, ya que si los propietarios no cancelan oportunamente sus cuotas, el recaudo se aplaza para períodos futuros.

Cuando se constituyen reservas patrimoniales para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, y no existe un proceso de desafectación que haya 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 ésta a los resultados acumulados.

Cuando las reservas se constituyan para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados, los criterios para la contabilización de estas partidas son diferentes. En estos casos, la copropiedad reconoce en sus estados financieros los activos correspondientes y los deprecia y amortiza durante su vida útil, considerando las normas del MTN que resulte pertinente, a excepción de los desembolsos por mantenimiento que se reconocen como gastos en el estado de resultados. Cuando el objetivo de la reserva se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva será reversada, reclasificando ésta a los resultados acumulados.”

En la consulta 2019-1075 y fecha de radicación 17-10-2019, acerca del tratamiento contable de las reservas en propiedades horizontales, se manifestó:

“En la sección 21 contenida en el anexo N° 2 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, establece:

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Reconocimiento inicial

21.4 Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- (a) la entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado;*
- (b) sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra...) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y*
- (c) el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.*

21.5 La entidad reconocerá la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y reconocerá el importe de la provisión como un gasto, a menos que otra sección de esta Norma requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tales como inventarios o propiedades, planta y equipo.

21.6 La condición del párrafo 21.4(a) (obligación en la fecha sobre la que se informa que surge de un suceso pasado) implica que la entidad no tiene otra alternativa más realista que liquidar la obligación. Esto puede ocurrir cuando la entidad tiene una obligación legal que puede ser exigida por ley, o cuando la entidad tiene una obligación implícita porque el suceso pasado (que puede ser una acción de la entidad) ha creado una expectativa válida ante terceros de que cumplirá con sus compromisos o responsabilidades. Las obligaciones que surgirán como consecuencia de las acciones futuras de la entidad (es decir, de la gestión futura) no satisfacen la condición del párrafo 21.4(a), con independencia de lo probable que sea su ocurrencia y aunque surjan de un contrato. Por ejemplo, por causas de tipo comercial o requerimientos legales, una entidad puede pretender o necesitar realizar desembolsos para operar de una manera determinada en el futuro (un ejemplo es la colocación de filtros de humos en un determinado tipo de fábrica). Puesto que la entidad puede evitar el desembolso futuro mediante actuaciones futuras, por ejemplo cambiando su método de llevar a cabo la fabricación o vendiendo la fábrica, no existe una obligación presente de realizar esos desembolsos y, por tanto, no reconocerá provisión alguna para los mismos.

(...)

21.10 Una entidad cargará contra una provisión únicamente los desembolsos para los que fue originalmente reconocida.

(...)

En conclusión, Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del activo neto, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.

La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales. Estas reservas que permanecen en el activo neto, por efecto de la reclasificación de los excedentes acumulados, 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 fondos líquidos.

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA
CONTADURÍA PÚBLICA

Por ejemplo, cuando se reconoce la causación de cuentas por cobrar se incrementan los ingresos y por esta vía los excedentes, pero no necesariamente los flujos de efectivo, ya que si los propietarios no cancelan oportunamente sus cuotas, el recaudo se aplaza para períodos futuros.

Cuando se constituyen reservas patrimoniales para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, y no existe un proceso de desafectación que haya 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 ésta a los excedentes acumulados.

Cuando las reservas se constituyan para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados, los criterios para la contabilización de estas partidas son diferentes. En estos casos, la copropiedad reconoce en sus estados financieros los activos correspondientes y los deprecia y amortiza durante su vida útil, considerando las normas del MTN que resulte pertinente, a excepción de los desembolsos por mantenimiento que se reconocen como gastos en el estado de resultados. Cuando el objetivo de la reserva se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva será reversada, reclasificando ésta a los resultados acumulados. (...)"

Adicionalmente, acerca del tratamiento contable de las reservas en copropiedades, este Consejo ha emitido los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2014-148	RESERVAS EN PROPIEDADES HORIZONTALES	27/08/2014
2014-582	TRATAMIENTO DE LAS RESERVAS EN NIIF	22/12/2014
2015-041	RESERVAS OCASIONALES	06/07/2015
2017-030	RESERVAS	09/05/2017
2017-979	RESERVAS OCASIONALES	21/12/2017
2018-1066	LIBERACIÓN DE RESERVAS	20/12/2018
2018-985	RECONOCIMIENTO DE RESERVAS	19/12/2018
2019-0692	REINVERSIÓN EXCEDENTES EN UNA ESAL	18/07/2019
2019-0589	RESERVAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	17/07/2019
2019-1077	CONTABILIZACIONES EXCEDENTES ESAL	09/12/2019
2020-1061	Cálculo – Reserva legal	21/12/2020
2020-1128	Reservas en copropiedades	28/12/2020
2021-0427	Reconocimiento de la Reserva Legal	03/08/2021
2021-0560	ESAL – Reservas manejo contable	08/11/2021

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Para efectos de consulta, puede acceder a través del siguiente enlace:
<https://www.ctcp.gov.co/conceptos/2022>

Para su segunda pregunta, el término “monetizar” no se encuentra definido dentro de los marcos técnicos normativos (D.U.R. 2420 de 2015 y sus modificatorios) ni tampoco este Consejo ha emitido consultas respecto a dicho particular. Aun así, la RAE en su Diccionario de la lengua española, presenta la siguiente definición:

“monetizar

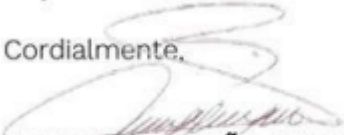
Del lat. monēta 'moneda' e -izar.

1. tr. Econ. Dar curso legal como moneda a billetes de banco u otros signos pecuniarios.

2. tr. Econ. Hacer moneda.”

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
Conséjero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño

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

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20