

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

**GLORIA ESTHER MENDEZ**

[mendezgloriaesther@gmail.com](mailto:mendezgloriaesther@gmail.com)

<b>No. del Radicado</b>	<b>1-2024-011748</b>
<b>Fecha de Radicado</b>	<b>01 de abril de 2024</b>
<b>Nº de Radicación CTCP</b>	<b>2024-0153</b>
<b>Tema</b>	<b>Propiedad Horizontal - Excedentes</b>

## CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Comendidamente acudo a su valiosa colaboración para aclarar los siguientes temas:

1- En el conjunto residencial donde vivo siempre presentan los estados financieros con excedentes los cuales a la fecha acumulan \$110.000.000, al preguntar al administrador por esos dineros responde que no son líquidos porque están en las cuentas por cobrar y éstas según la relación que nos presentan suman \$65.000.000, les agradezco que por favor me aclaren cual es la realidad de los excedentes.

2- En el presupuesto aparecen varias partidas sin ejecutar, les agradezco que por favor me indiquen que pasa con estos rubros si son valores sobrantes que también aumentan los excedentes. (...)"

## 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:

Conforme la solicitud del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre "los excedentes en la propiedad horizontal". Le recomendamos revisar, entre otros, el concepto [2021-0256](#), emitido por este organismo, en el cual se mencionó lo siguiente:

**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



"(...) La [Orientación No. 15](#) emitida por este Consejo, acerca de la contabilización de los excedentes de ejercicio, manifiesta lo siguiente:

"(...) 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 estos 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. (...)"  
Subrayado fuera de texto.

Con respecto a la segunda pregunta, es importante destacar que el presupuesto no es parte de la contabilidad, sino más bien una herramienta administrativa utilizada para el control financiero. Sin embargo, el presupuesto sí constituye una proyección futura de los ingresos y gastos necesarios para actividades como el mantenimiento, vigilancia, mejoras y reparaciones de los bienes de la copropiedad, generalmente establecidos para un período anual. En el caso de que las expensas planificadas no se ejecuten durante el período, esto resultaría en un excedente contable al cierre del ejercicio para la copropiedad. Se entiende que los excedentes ocurren cuando los ingresos superan los gastos de la propiedad horizontal.

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,

**JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ**

Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez

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

**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