

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2022-014092 / 1-2022-014572
Fecha de Radicado	25 de mayo de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0299
Tema	Fondo de Imprevistos

#### CONSULTA (TEXTUAL)

(...)

*“Quisiera hacerles una consulta acerca de propiedad horizontal: el déficit presupuestal de una copropiedad puede ser considerado un imprevisto y puede ser cubierto por el fondo de imprevistos?”*

(...)

#### 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:

Con respecto a la solicitud del peticionario, el CTCP se ha pronunciado en diferentes ocasiones acerca del fondo de imprevistos, para lo cual emitió el concepto unificado 2018-0445, que podrá acceder en el sitio [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace conceptos. En dicho concepto se manifestó claramente lo siguiente:

*¿Cuál debe ser el tratamiento contable del fondo de imprevistos en la propiedad horizontal?*

*Lo requerido por la Ley 675 de 2001*

*El Art. 37 de la Ley 675 de 2001 establece 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



**Art. 34. 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. (Subrayado nuestro).

**Art. 35. Fondo de Imprevistos.** 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 por ciento (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. (Subrayado nuestro).

**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.

De lo indicado anteriormente, y únicamente para lo relacionado con los efectos contables, desde la perspectiva de los nuevos marcos técnicos normativos contenidos en el Decreto único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, así como, la orientación N°15 de Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3) se puede concluir lo siguiente:

1. El fondo es un activo con destinación específica (efectivo restringido), el cuál debe conformarse con recursos líquidos de la copropiedad. No obstante lo anterior, cuando las cuotas ordinarias sean causadas y no recaudadas, los recursos del fondo se reflejarán en el saldo de cuentas por cobrar.
2. El fondo se constituye e incrementa su valor con los recursos obtenidos por cobros adicionales al presupuesto anual de gastos comunes (no inferior al 1%) y con otros ingresos que la asamblea considere pertinentes.
3. Los recursos del fondo forman parte de los recursos patrimoniales de la copropiedad y son cobrados conjuntamente con la cuota ordinaria que cubre las expensas comunes de la copropiedad.
4. El cobro del fondo de imprevistos puede suspenderse cuando este alcance el 50% del presupuesto anual de gastos del respectivo período.

#### **Las indicaciones de la Orientación Técnica No. 15**

En octubre del 2014 el CTCP emitió OT No. 15, en la cual se establecen directrices para la preparación y presentación de los informes financieros de propósito general en las copropiedades de uso residencial, comercial o mixto. Los EFPG, son aquellos que se ponen a disposición de usuarios que no tienen acceso a la información de la copropiedad.

Algunos apartes de esta orientación que son pertinentes para establecer la adecuada contabilización del fondo de imprevistos son los siguientes:

**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](http://www.mincit.gov.co)**



GD-FM-009.v20

#### ***\*El presupuesto***

*(...).*

*En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad. En su elaboración deberá tenerse en cuenta que los saldos de efectivo restringido, por ejemplo los generados por recaudos del fondo de imprevistos, no deben incluirse en el saldo inicial del efectivo que se incluye en el presupuesto de caja, debido a que esto podría afectar el valor de las cuotas ordinarias que se establecen para el 17 Ver: Núm. 4º, Art. 51 de la Ley 675 de 2001 18 Ver: Núm. 2º y 4º del Art. 38 y Art. 39 de la Ley 675 de 2001. 19 Ver: Art. 31 de la ley 675 de 2001. 20 Ver: Núm. 4º, Art. 51 de la Ley 675 de 2001. 16 siguiente período y los objetivos del fondo no serían cumplidos.*

*Por otra parte, también debe considerarse que los excedentes generados por la copropiedad (resultados acumulados), y que forman parte del patrimonio, no necesariamente representan flujos de efectivo, ya que estos pueden haberse originado por la causación de cuotas que aún no han sido recaudados.”*

#### ***\*El fondo de imprevistos***

*El Fondo de imprevistos es un activo con destinación específica que debe mantenerse en cuentas de ahorro, fondos fiduciarios u otras cuentas, y que se forma como mínimo con el 1% del presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad. Los recursos que forman parte de este fondo se cobran a los propietarios junto con las cuotas ordinarias, y estos tienen como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que se incurra en situaciones no presupuestadas que impliquen la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración.*

*La Asamblea General podrá suspender el cobro del fondo de imprevistos cuando este ascienda al 50% del presupuesto ordinario de gastos del año<sup>1</sup>. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación del Consejo de Administración o de la Asamblea, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.*

*Para un mejor control la Asamblea de Propietarios podrá autorizar que los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos sean apropiados como una reserva, la cual formará parte del patrimonio. En todo caso, el fondo de imprevistos representan un activo con destinación específica, y este debe ser presentado por separado en los estados financieros, para diferenciarlo de otros activos de la copropiedad. Este tratamiento, evita que los excedentes generados por la copropiedad y los fondos reservados afecten el presupuesto de ingresos y gastos de períodos futuros.*

*A continuación se incluyen algunos lineamientos para la contabilización de este fondo:*

- a. En las cuotas cobradas se debe separar el valor correspondiente a la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos. Para tal fin, se recomienda utilizar cuentas independientes para identificar los recursos del fondo, cuya utilización está restringida a las decisiones del Consejo de Administración o de la Asamblea de la copropiedad.*

---

<sup>1</sup> Ver: Art. 35 de la Ley 675 de 2001.

**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



- b. *La totalidad de las cuotas cobradas, que incluyen la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos, cuando sean exigibles, se registrarán como un ingreso en el estado de resultados. Para un mejor control y facilitar la revelación en los estados financieros o en las notas, se recomienda su presentación por separado en el estado de resultados.*
- c. *Cuando los recursos sean recibidos en efectivo se deberá registrar un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo. De manera posterior se deberán reclasificar de la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo los recursos de uso restringido que representan los recaudos realizados para el fondo de imprevistos.*
- d. *Cuando la entidad utilice los recursos del fondo, y se cumplan los requisitos establecidos en el reglamento, los desembolsos realizados se acreditarán a la cuenta de efectivo restringido y se cargarán a las cuentas de resultados.*
- e. *Si al cierre del período la copropiedad genera excedentes, por ser mayores sus ingresos a sus gastos, y si estos se generaron por el recaudo y no utilización de los recursos del fondo de imprevistos, este Consejo recomienda que la Asamblea de Propietarios apruebe la constitución de una reserva con destinación específica para reclasificar los excedentes en el patrimonio. Si el fondo de imprevistos no fue utilizado durante el período, el monto de la reserva podría ser igual al valor disponible en los fondos restringidos del activo. Este procedimiento evita que el presupuesto del siguiente período se vea afectado por la existencia de fondos de uso restringido en las cuentas de efectivo o por la existencia de excedentes en período que no hayan sido apropiados como reservas en el patrimonio.*
- f. *En el caso de que los fondos de imprevistos generen rendimientos financieros para la copropiedad, dichos rendimientos se registrarán como ingresos en el estado de resultados. La Asamblea o el Consejo de administración, deberá determinar si estos rendimientos incrementan el valor del fondo o si estos son de libre disponibilidad para atender expensas necesarias de la copropiedad.”*

#### ***“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 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.”*

**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



*Las Consideraciones del CTCP para establecer la forma de contabilización de los recursos del fondo de imprevistos son:*

1. *Cuando los recursos del fondo de imprevistos son exigibles, estos son reconocidos como un ingreso en el estado de resultados y una cuenta por cobrar en el estado de situación financiera, pero si ellos no son utilizados durante el mismo período y los recursos de cuotas ordinarias cubren la totalidad de las expensas comunes ordinarias, estos recursos adicionales generarán un excedente en el estado de actividades, el cual, lo más adecuado, es que sea apropiado como una reserva dentro del activo neto que bien podría denominarse “reserva del fondo de imprevistos”. Por ello, si este es el caso, la reserva patrimonial será equivalente al importe de los recursos del fondo de imprevistos registrado en cuentas de efectivo restringido y cuentas por cobrar.*

*Cuando los recursos del fondo de imprevistos que son causados durante un período son utilizados durante ese mismo período, en gastos que no habían sido previstos, no se generaría ningún excedente en el estado de actividades, y no sería posible constituir la reserva del fondo de imprevistos en el activo neto. En este caso, la administración de la copropiedad, debería verificar que se cumplan los requerimientos establecidos en el reglamento de la copropiedad para el uso de estos recursos, y revelar en los estados financieros o en las notas la forma en que dichos recursos fueron utilizados.*

2. *Cuando los recursos de cuotas ordinarias son superiores al importe de las expensas comunes ordinarias, esto podría generar un excedente adicional, el cual según los requerimientos legales puede ser utilizado para incrementar el importe del fondo de imprevistos, siempre que tales excedentes se reflejen en recursos líquidos que puedan ser trasladados a la cuenta de efectivo restringido en la que se mantienen los recursos del fondo de imprevistos.*
3. *Cuando los recursos de cuotas ordinarias son inferiores al importe de las expensas comunes ordinarias, esto podría generar un déficit para la copropiedad, lo que impediría efectuar la reserva patrimonial del fondo de imprevistos.*
4. *Cuando una copropiedad mantiene altos niveles de cuotas por cobrar vencidas (incluida las del fondo de imprevistos), esto generará problemas de liquidez, por la existencia de cuentas por pagar que son reconocidas pero no pagadas. Esta situación también puede generar pérdidas para la copropiedad, por el efecto del reconocimiento de gastos por deterioro de las cuentas por cobrar vencidas. Por lo tanto, si este es el caso, podría existir un fondo líquido del fondo de imprevistos, y la entidad presentar problemas de liquidez derivados del crecimiento de las cuentas por cobrar no pagadas y de las cuentas por pagar.*

*En conclusión, cuando los recursos del fondo de imprevistos no son utilizados durante el período, se pueden generar las siguientes situaciones:*

- a. *Todas las cuotas ordinarias, incluida las del fondo de imprevistos, son causadas y pagadas. En este caso, existiría un fondo líquido en el activo disponible para el uso en actividades no previstas, y podrían existir excedentes en el estado de actividades, parte del cual debería ser apropiado como una reserva con destinación específica que forma parte del activo neto (reserva del fondo de imprevistos). La constitución de esta reserva en el activo neto no sería posible si la copropiedad no genera excedentes o si estos son negativos.*
- b. *Una parte de las cuotas ordinarias, incluidas las del fondo de imprevistos, fueron causadas y pagadas, y otra parte fueron causadas pero no pagadas por los copropietarios. En este caso, existiría un fondo líquido*

**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



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*en el activo disponible para el uso en actividades no previstas, inferior al porcentaje del 1% del presupuesto anual de gastos establecido en la Ley, y podrían existir excedentes en el estado de actividades, parte del cual debería ser apropiado como una reserva con destinación específica que forma parte del activo neto (reserva del fondo de imprevistos). La constitución de esta reserva en el activo neto no sería posible si la copropiedad no genera excedentes o si estos son negativos. Esto es consecuencia de que algunas cuotas ordinarias, incluidas las del fondo de imprevistos, aún no han sido recaudadas.*

*La apropiación de los excedentes como una reserva en el activo neto hace más útil los informes financieros y facilita la utilización de los recursos del fondo, por cuanto el importe de la reserva patrimonial se reflejaría en las partidas del balance (efectivo restringido, cuotas por cobrar u otras partidas) y haría más comprensible para los copropietarios si existen fondos líquidos que puedan ser utilizados en actividades no previstas.*

*Conforme a lo anterior, si en otro período los recursos del fondo son utilizados, en ese período se reconocería el gasto correspondiente, y simultáneamente se reclasificaría el saldo de la reserva del activo neto, a los excedentes acumulados, compensando de esta forma el gasto que se reflejaría durante el período en el estado de actividades. En conclusión, para facilitar el manejo contable del fondo de imprevistos, este Consejo recomienda que el fondo líquido solo se constituya con los recursos efectivamente recaudados y la parte causada pero no pagada sea reconocida como una cuenta por cobrar del fondo de imprevistos, la cual incrementara el fondo líquido cuando ella sea efectivamente recaudada. Cuando existen altos niveles de mora en una copropiedad, la constitución del fondo líquido con el 1% del presupuesto anual de gastos, podría afectar la liquidez de la copropiedad e impedir que otras obligaciones sean oportunamente canceladas.*  
(...)

Con base en lo expuesto, se le aclara que el fondo de imprevistos debe ser utilizado para que cumpla con el objeto para el cual lo creó la Ley y no debe ser utilizado para fines diferentes a lo indicado en la norma legal.

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  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona  
Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez  
Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño T. / Carlos Augusto Molano Rodríguez

**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