

CTCP-10-01237-2019

Bogotá, D.C.,

Señora  
**DIANA BOHÓRQUEZ**  
laumeldi@gmail.com

Asunto: Consulta: 1-2019-028357

REFERENCIA:	
Fecha de Radicado:	26 de septiembre de 2019
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP:	2019-0964-CONSULTA
Código referencia:	O-3-960
Tema:	Reservas y cuotas extraordinarias en PH

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2101, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral tercero del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

**RESUMEN**

*El párrafo del artículo 35 de la Ley 675 de 2001 que habla del fondo de imprevistos, establece que el cobro de expensas extraordinarias solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.*

**CONSULTA (TEXTUAL)**

**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

*Asunto: Consulta sobre uso de excedentes en propiedad horizontal*

*Buenas tardes, agradezco si me pueden orientar en este caso.*

*Soy propietaria de PH. Cuando me presentan estados financieros en la copropiedad informan:*

*1 Reservas obligatorias de varios años. (Imprevistos)*

*2 Reservas ocasionales*

*3 Excedentes acumulados*

*4 Resultados de ejercicios anteriores*

*Todo esto suma 263 millones aproximadamente*

*Citan a una asamblea extraordinaria y promueven que se utilicen 120 millones fuera de unos excedentes con destinación específica. Según una contadora experta dice que no se pueden utilizar todos los excedentes ni los imprevistos porque son reservas, lo que no es comprensible es porqué la cuota extraordinaria asume todos los gastos de una obra que se va a realizar.*

*Mi pregunta es, ¿existe algún marco legal que establezca que este dinero debe quedar en el banco como provisión o reserva de algo que no sabemos ni cómo ni cuándo vamos a utilizar y que además obliga a que cada año se incrementen las cuotas de administración. Se pueden utilizar esas reservas para compensar la cuota extraordinaria?*

## 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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

En primer lugar, el parágrafo del artículo 35 de la Ley 675 de 2001 que habla del fondo de imprevistos, establece que el cobro de expensas extraordinarias solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Véase a continuación el artículo 35 de la Ley 675 de 2001:

*“ARTÍCULO 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*

**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



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.

**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.** (Negrilla añadida)

En segundo lugar, hay que recordar que el fondo de imprevistos hace parte de los recursos patrimoniales de la propiedad horizontal, según lo descrito en el artículo 34 de la Ley 675 de 2001. Véase a continuación el artículo 34 de la Ley 675 de 2001:

*“ARTÍCULO 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.”* (Negrilla añadida)

En tercer lugar, es necesario tener presente lo definido en los numerales 4° y 11 del artículo 38 y en el numeral 2° del Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, en cuanto a que es la asamblea de copropietarios quien aprueba el presupuesto y las expensas ordinarias y extraordinarias, y que para aprobar expensas extraordinarias superiores a cuatro (4) veces el valor de las expensas ordinarias mensuales se requiere de mayoría calificada, esto es el 70% de los coeficientes de la copropiedad. Véase a continuación los artículos 38 y 46 de la Ley 675 de 2001:

*“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:*

*(...) 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.”* (Negrilla añadida)

*“ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:*

**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

(...) 2. *Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales*". (Negrilla añadida)

En cuarto lugar, se transcribe a continuación un concepto emitido por el CTCP sobre el manejo del fondo de imprevistos:

El manejo contable sugerido para el fondo de imprevistos lo encuentra en la Orientación Técnica No. 15 y el concepto unificado No 1 (concepto 2018-445) sobre fondo de imprevistos emitido por el CTCP, donde se especifica, entre otras cosas, lo siguiente:

***"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 primer año.*

*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 representa 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, basados en el siguiente ejemplo:

*Una copropiedad causa durante el período de su informe financiero cuotas ordinarias por valor de \$50.000, y establece en \$500, la cuota del fondo de imprevistos, la cual se establece a partir del presupuesto anual de gastos, el cual es igual al importe de los ingresos, y se recauda juntamente con las cuotas ordinarias. Durante el período solo recauda el 80% de las cuotas ordinarias y del fondo de imprevistos, quedando un saldo vencido del 20% en la cuenta de cuotas por cobrar. Durante el periodo del informe se utiliza \$200 del fondo de imprevistos en actividades que no fueron previstos en el presupuesto anual de ingresos y gastos de ese período; el saldo será utilizado en otros períodos. En el año siguiente se usaron \$150 de imprevistos y se sacaron del saldo del fondo del año anterior.*

**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



- 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.

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.

Descripción	Débito	Crédito
<b>Causación cuotas ordinarias y fondo de imprevistos</b>		
Cuotas por Cobrar –Cuotas ordinarias	\$50.000	
Cuotas por Cobrar –Fondo de Imprevistos (Cuenta Restringida)	500	
Ingresos –Cuotas Ordinarias		\$50.000
Otros Ingresos –Fondo de Imprevistos		500

- 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.

Descripción	Débito	Crédito
<b>Recaudo de cuotas ordinarias y fondo de imprevistos</b>		
Disponible -Bancos –Cuotas Ordinarias y fondo de imprevistos	\$40.400	
Cuotas por Cobrar –Cuotas ordinarias		\$40.000
Cuotas por Cobrar –Fondo de Imprevistos		400

- 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.

Descripción	Débito	Crédito
<b>Reclasificación de los recursos recaudados del Fondo de Imprevistos</b>		
Efectivo Restringido –Fondo de Imprevistos	400	
Disponible -Bancos –Cuotas Ordinarias y fondo de imprevistos		400

- 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.

Descripción	Débito	Crédito
<b>Utilización de los recursos del fondo de Imprevistos durante el período</b>		
Gastos no previstos	200	
Efectivo Restringido – Fondo de Imprevistos		200

**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



- 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.

Descripción	Débito	Crédito
<b>Apropiación Excedentes al final del período (no aplica cuando no se generen excedentes o déficit)</b>		
Excedentes del período (Utilidades acumuladas no apropiadas)	300	
Reservas –Fondo de Imprevistos (incluye la parte causada pero no recaudada)		300

- Si en los periodos anuales posteriores se usan los fondos imprevistos que se llevaron a reservas, el registro sería:

Descripción	Débito	Crédito
<b>Uso del fondo de imprevistos en otro período</b>		
Gastos no previstos	150	
Efectivo Restringido – Fondo de Imprevistos		150
Excedentes del período (Excedentes retenidas o no apropiadas)		150
Reservas – Fondo de Imprevistos	150	

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.”

Esta forma de contabilización tiene entre otras las siguientes ventajas:

- Separa los recursos causados y recaudados por cuotas ordinarias y fondo de imprevistos.
- Evita el reconocimiento de partidas en el pasivo que no cumplen los criterios de reconocimiento, tratamiento que no es el adecuado desde el punto de vista técnico, dado que genera obligaciones antes de que ellas sean exigibles, y sin respaldo en los activos líquidos de la copropiedad.
- Hace más comprensible y transparente el uso de los recursos del fondo de imprevistos, los cuales pueden ser utilizados durante el período de reporte o en otros períodos futuros.
- Permite que las reservas constituidas con los excedentes de la copropiedad tengan un reflejo en un fondo líquido en el activo, y que ellas no se justifiquen únicamente por el crecimiento de cuotas por cobrar causadas y no pagadas.
- Permite mostrar todos los ingresos y gastos de la copropiedad y establecer si las cuotas ordinarias cubren los gastos comunes de la copropiedad. En muchos casos, las cuotas ordinarias recaudadas no cubren los gastos comunes de la copropiedad y los recursos líquidos del fondo de imprevistos se utilizan para cubrir saldos pendientes de cuentas por pagar corrientes que requieren ser canceladas por la copropiedad.

**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



- *Hace más transparente las decisiones de la Asamblea o de los responsables de la administración de la copropiedad, que han sido delegados para tomar decisiones con respecto al uso de los recursos de este fondo.*
- *Permite cumplir los objetivos y principios de revelación, e informar de mejor manera sobre los gastos de la copropiedad, previstos y no previstos, lo que facilita para los copropietarios una mejor comprensión del presupuesto y de su ejecución, y de los gastos incurridos durante el período que no fueron previstos”.*

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 de la Ley 1755 de 2015, 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,

LEONARDO VARÓN GARCÍA  
Consejero CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón Pachón  
Consejero Ponente: Leonardo Varón García  
Revisó y aprobó: Leonardo Varón García, Wilmar Franco Franco.





Radicado relacionada No. 1-2019-028357

CTCP

Bogota D.C, 5 de noviembre de 2019

Señor(a)  
DIANA BOHORQUEZ  
laumeldi@gmail.com

Asunto : Consulta sobre uso de excedentes en propiedad horizontal

Saludo:

Damos resp0uesta a su consulta 2019-0964

Cordialmente,

**LEONARDO VARON GARCIA**  
**CONSEJERO**  
**CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA**

Copia:

Folios: 1

Anexo:

Nombre anexos: 2019-0964 Reservas y cuotas extraordinarias en PH env LVG ref WFF.pdf

Revisó: MARIA AMPARO PACHON PACHON-CONT