

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-013595
Fecha de Radicado	22 de abril de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0114
Tema	PH – Tratamiento contable fondo de imprevistos

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

1. El edificio xxxx xxxx PROPIEDAD HORIZONTAL, lleva su contabilidad bajo los estándares de las NIIF para pymes, grupo 2, de que trata el decreto único reglamentario 2420 de 2015 y sus decretos reglamentarios; así mismo, bajo las directrices impartidas por el CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA PUBLICA, a través de la orientación técnica número 15 de 2015 y su modificación de junio de 2024.

2. Que puntualmente para el registro contable del fondo de imprevistos, se registra en el activo, en cuenta separara los recursos que alimentan el mismo.

3. Que se atiende lo establecido en el numeral XV. Elementos de los Estados Financieros, frente al fondo de imprevistos se señala:

"(...) Cuando se crean partidas especiales en el presupuesto de la entidad, es importante tener en cuenta lo siguiente:

- Los fondos o recursos específicos destinados a obras, actividades o mantenimientos en la entidad tendrán el mismo carácter del fondo de imprevistos, es decir, se reconocerán como una cuenta del activo en la entidad (por ejemplo: efectivo mantenido en entidades financieras cooperativas, CDT, Fondos Comunes de Inversión, entre otros).

- El recaudo mediante cuotas de administración ordinarias afecta el resultado del periodo de la copropiedad. Estos valores no constituyen un pasivo **y no deben contabilizarse directamente en cuentas de patrimonio de la entidad (...)** **Subrayado y Resaltado fuera de texto.**

Sobre lo anterior, se tiene que el Edificio presenta en cuentas del resultado el valor Excedente que obtiene mensualmente, y que sobre el excedente del ejercicio por mandato de la asamblea en el sentido de constituir el fondo de imprevistos y otros fondos; apropia los mismos, sobre el resultado del ejercicio y lo registra como fondos en el patrimonio.

Carrera 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

CONSULTA

¿Es dable registrar en el patrimonio el fondo de Imprevistos y otros fondos, no en Forma Directa, sino como una apropiación con cargo a los resultados del ejercicio, teniendo en cuenta además, que así lo aprobó la asamblea general de propietarios del edificio? (...)

RESUMEN:

El fondo de imprevistos y otros fondos especiales en propiedad horizontal deben reconocerse y presentarse conforme a su realidad económica y a las políticas contables definidas por la copropiedad bajo el marco técnico aplicable. En consecuencia, las cuotas recaudadas afectan el resultado del período, mientras que los recursos destinados a dichos fondos generalmente corresponden a activos con destinación específica o restringida, para lo cual deberá aplicarse el juicio profesional del contador público conforme al Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y resulta recomendable considerar la orientación contenida en el DOT 15, actualizado.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO 0153

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En respuesta a la pregunta, el CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre los fondos de imprevistos en propiedad horizontal, señalando que estos y otros fondos especiales deben reconocerse y presentarse conforme a su realidad económica y a las políticas contables definidas por la copropiedad bajo el marco técnico aplicable. En este sentido, el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece la obligación de constituir un fondo de imprevistos de carácter permanente para atender expensas comunes imprevistas.

En consecuencia, las cuotas recaudadas afectan el resultado del período, mientras que los recursos destinados a dichos fondos generalmente corresponden a activos con destinación específica o restringida y no a partidas ni apropiaciones patrimoniales con cargo a los resultados del ejercicio, aun cuando dicha destinación haya sido aprobada por la asamblea general de propietarios, dentro del marco técnico aplicable, para lo cual deberá aplicarse el juicio profesional del contador público.

En particular, se sugiere consultar los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2025-0138	PH – Fondo de imprevistos	04/06/2025
2025-0153	PH – Fondo de imprevistos y cuentas por cobrar	20/06/2025
2025-0330	Tratamiento contable del fondo de imprevistos - PH	29/01/2026

En conclusión, los recursos destinados a dichos fondos deben reconocerse como activos restringidos de la copropiedad, y las cuotas recaudadas para tal fin afectan el resultado del período conforme al marco técnico contable aplicable.

Adicionalmente, se recomienda consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Actualizado “[DOT 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3](#)”, particularmente en las páginas 34 y 35, en el cual se desarrollan las directrices contables aplicables al reconocimiento de las de los fondos de imprevistos.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera – CTCP

Proyectó: Viviana Andrea Chamorro F. / Michel Julieth Herrán Saldaña
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno.
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jairo Enrique Cervera R. / Jorge Hernando Rodríguez H.