

Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. del Radicado	1-2021-013470
Fecha de Radicado	30 de abril de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0291
Tema	Propiedad Horizontal Fondos Especiales

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(...) solicitar se sirvan conceptuar sobre los siguientes aspectos, relativos a la creación de fondos especiales por parte de las personas jurídicas sometidas a la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal.*

**I. MARCO JURIDICO.**

*El Art. 38 de la Ley 675 de 2001, establece la naturaleza y funciones de la Asamblea de Copropietarios, entre ellas la de:*

*2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*

*Dicha norma no mención que la Asamblea tenga facultad para crear fondos específicos, por lo que es pertinente acudir a normas análogas que regulan las reservas ocasionales, para dilucidar si este órgano tiene tal facultad.*

*El Art. 3 de la Ley 675 de 2001 dispone que son expensas comunes necesarias las que se causan, "por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos."*

*Por su parte el Art. 46 de la citada ley dispone que se requiere mayoría calificada para la:*

**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

3. *Autorización de expensas comunes diferentes de las necesarias.*

*El Decreto 2649 de 1993, señalaba sobre las reservas o fondos patrimoniales, ocasionales que:*

**Artículo 87. Reservas o fondos patrimoniales.** *Las reservas o fondos patrimoniales representan recursos retenidos por el ente económico, tomados de sus utilidades o excedentes, con el fin de satisfacer requerimientos legales, estatutarios u ocasionales.*

*Las reservas o fondos patrimoniales destinados a enjugar pérdidas generales o específicas solo se pueden afectar con dichas pérdidas, una vez éstas hayan sido presentadas en el estado de resultados.*

*Esta norma a fue derogada por el Decreto 2270 de 2019, por lo que ahora aplica el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, Decreto 2420 de 2015.*

## **II. SOLICITUD DE CONCEPTO.**

*Teniendo en cuenta lo anterior, se solicita se profiera concepto sobre las siguientes cuestiones:*

1. *¿puede la asamblea de copropietarios crear fondos especiales además del fondo de imprevistos contemplado en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 que no sean tomados de los excedentes del respectivo ejercicio fiscal, como fondo de mejoras, fondos de obras, fondo para proyectos especiales?*

2. *¿tienen estos fondos la calidad de fondos patrimoniales?*

3. *¿puede la asamblea de copropietarios de manera recurrente y permanente, crear como parte de las expensas ordinarias, uno de estos fondos acudiendo al mecanismo de cobrar mensualmente una suma adicional al de las expensas ordinarias o cuotas de administración a pagar por parte de todo copropietario? ejemplo el edificio XYZ PH todos los meses cobra un mayor valor al de las expensas comunes, que denomina fondo obras edificio.*

4. *¿tienen estos cobros destinados a conformar estos fondos, la calidad de expensas comunes diferentes a las necesarias?*

5. *¿puede la asamblea crear fondos especiales sin que tengan un objeto determinado y concreto?*

**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

6. *¿puede la asamblea, quien autorizó la creación de estos fondos especiales, autorizar al Consejo de administración para que proceda a determinar la forma en que se invierten los recursos del respectivo fondo?"*

## 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:

*¿puede la asamblea de copropietarios crear fondos especiales además del fondo de imprevistos contemplado en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 que no sean tomados de los excedentes del respectivo ejercicio fiscal, como fondo de mejoras, fondos de obras, fondo para proyectos especiales?*

La creación de fondos especiales en una entidad, no es una cuestión de las normas de contabilidad e información financiera, ni anteriormente bajo Decreto 2649 de 1993, ni actualmente, bajo el DUR 2420 de 2015, se permite como norma contable, la creación de dichos fondos. Por lo que tratándose de una copropiedad, deberá observarse lo establecido en la Ley 675 de 2001, norma que las rige de manera específica.

Se entiende que una copropiedad puede crear a través del presupuesto partidas que tengan como objetivo un fin particular, tales como realizar una obra civil importante, el mantenimiento de fachadas, entre otras. No obstante dichas partidas deberán encontrarse respaldadas y presentadas en la información financiera de conformidad con los marcos de información financiera vigentes en Colombia.

Al crearse partidas especiales en el presupuesto de la entidad deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- Los fondos o recursos específicos para realizar una obra, actividad o mantenimiento en la entidad, tendrán el mismo carácter del fondo de imprevisto, esto es se reconocerán como una cuenta del activo en la entidad (efectivo mantenido en entidades financieras, cooperativas, CDT, Fondos Comunes de Inversión, etc.);
- El recaudo vía cuota de administración ordinaria, afecta el resultado del periodo de la copropiedad. Estos valores no constituyen un pasivo, ni deben contabilizarse directamente en cuentas de patrimonio de la entidad;

**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 dotación de los fondos (efectivo en entidades financieras) será objeto de revelación en los estados financieros de la entidad, donde sugiere revelar, como mínimo:

Saldo inicial  
+ Consignaciones del periodo  
+ Rendimientos financieros  
- Usos o retiros del fondo  
Saldo final

### *¿tienen estos fondos la calidad de fondos patrimoniales?*

El patrimonio de la copropiedad únicamente se verá afectado por el resultado del periodo, de tal manera que si una entidad presupuestalmente decide crear un fondo para mantenimientos importantes a través de incrementar la cuota de administración, la entidad podría tener un resultado positivo al final del periodo, o podría presentar una pérdida en el periodo en el cual ejecute dichos recursos;

La Ley 675 menciona cuales son los recursos patrimoniales, así<sup>1</sup>:

*“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 fuera de texto.

Cuando la Ley 675 de 2001 se refiere a fondos patrimoniales, no se refiere a que deban reconocerse en el patrimonio contable de la entidad, por el contrario, el patrimonio se encuentra compuesto de los activos menos los pasivos, por lo cual reconocer una partida en el activo de la copropiedad, debe entenderse como que hace parte del patrimonio de la misma.

*¿puede la asamblea de copropietarios de manera recurrente y permanente, crear como parte de las expensas ordinarias, uno de estos fondos acudiendo al mecanismo de cobrar mensualmente una suma adicional al de las expensas ordinarias o cuotas de administración a pagar por parte de todo copropietario? ejemplo el edificio XYZ PH todos los meses cobra un mayor valor al de las expensas comunes, que denomina fondo obras edificio.*

---

<sup>1</sup> Tomado de la Ley 675 del 03 de agosto de 2001, Artículo 34 Recursos Patrimoniales.

Si bien esta pregunta no tiene nada que ver con aspectos contables, pues es un tema jurídico, la Ley 675 de 2001<sup>2</sup>, establece en el artículo 38 las funciones que son propias de la asamblea:

*“La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

*Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad”.*

De acuerdo al artículo 39, en la reunión ordinaria la Asamblea debe cumplir la función del numeral cuarto, con la aprobación del presupuesto, determinará el valor de las expensas ordinarias, así mismo de las expensas extraordinarias y del Fondo de Imprevistos. Si se presentan situaciones imprevistas o urgentes, en reuniones extraordinarias, se pueden aprobar por la Asamblea general de propietarios, según las circunstancias.

*¿tienen estos cobros destinados a conformar estos fondos, la calidad de expensas comunes diferentes a las necesarias?*

*¿puede la asamblea crear fondos especiales sin que tengan un objeto determinado y concreto?*

El presupuesto de la entidad deberá ser elaborado por parte de la Administración, que incluirá los gastos comunes del periodo, el fondo de imprevistos, ahorros para proyectos especiales, entre otros. Por lo cual la asamblea a través de la aprobación del presupuesto es quien determina el uso, objeto y forma como se dotan dichos fondos o ahorros para proyectos.

*¿puede la asamblea, quien autorizó la creación de estos fondos especiales, autorizar al Consejo de administración para que proceda a determinar la forma en que se invierten los recursos del respectivo fondo?”*

Siendo la asamblea de copropietarios el máximo órgano de la copropiedad, dentro de sus funciones se encuentran claramente definidas las de aprobar el uso de los dineros de la entidad para realizar obras tal como se indica en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

---

<sup>2</sup> Tomado de la Ley 675 del 03 de agosto de 2001, Artículo 39 Reuniones.

CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

Si la asamblea decide crear fondos para realizar ahorros para situaciones futuras, es la misma asamblea la que determinará las condiciones en que serán dotados, y la forma como serán cobrados y utilizados.

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,



Leonardo Varón García  
Consejero CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez / Leonardo Varón García

Consejero Ponente: Leonardo Varón García

Revisó y aprobó: Leonardo Varón García/Wilmar Franco Franco/Jesús María Peña B/Carlos Augusto Molano R.

**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