

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-012468
Fecha de Radicado	22 de abril de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0138
Tema	PH – Fondo de imprevistos

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Respetuosamente les solicito su orientación respecto a lo observado en los Estados Financieros presentados en la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial donde resido. En Efectivo y Equivalentes al Efectivo, los recursos del Fondo se llevan en una Fiducia creada para tal fin. Durante el año crean la provisión afectando la cuenta de gastos con abono a la cuenta Fondo de Imprevistos que llevan en el Patrimonio.

La Orientación 015 actualizada, indica que el gasto se afecta en el momento en que se paga el Imprevisto que se presente, cargando a gastos y abonando al Fondo que se tiene en el Banco para tal fin, y que es de donde se saca el dinero para el pago.

En mi concepto, en los estados financieros se está presentando un gasto que realmente no ha sucedido. Les hice la observación al respecto y me manifestaron que también se podían presentar en la forma en que ellos lo hicieron. Los Estados Financieros fueron aprobados.

Mi inquietud es: Teniendo en cuenta lo indicado en la Orientación 015, en el año 2025 deben hacer los ajustes y reclasificaciones a que haya lugar para que realmente se lleve como lo indica la Orientación? O no habría inconveniente en que lo sigan manejando en la forma que lo vienen haciendo? (...)"

RESUMEN:

El fondo de imprevistos en una propiedad horizontal de uso residencial, exigido por la Ley 675 de 2001, no debe reconocerse como gasto ni como pasivo en el momento de su constitución. Este fondo representa un recurso disponible (activo), y solo genera un gasto cuando se ejecuta para atender un imprevisto.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

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 atención a su consulta, nos permitimos realizar las siguientes precisiones técnicas, con fundamento en lo dispuesto en el [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), emitido por este organismo:

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece la obligatoriedad de constituir un fondo de imprevistos en las propiedades horizontales de uso residencial, con el fin de atender eventos no previstos en el presupuesto, relacionados con el mantenimiento, reparación o reposición de bienes comunes.

El DOT 15 aclara que este fondo no constituye un pasivo ni un gasto para la copropiedad al momento de su constitución, ya que no se ha producido aún el hecho económico que origine el egreso. En consecuencia, el gasto correspondiente debe reconocerse únicamente cuando se realice efectivamente el desembolso para atender el imprevisto.

Por ello, el tratamiento contable propuesto por el peticionario no es técnicamente procedente, dado que implicaría el reconocimiento de un gasto no devengado, afectando indebidamente el resultado del ejercicio.

A continuación, el extracto de la DOT 15 que hace alusión al tema en cuestión:

"(...) XV. Elementos de los Estados Financieros

ACTIVOS

El fondo de imprevistos

*(...) Es importante tener en cuenta que la creación de fondos especiales en una copropiedad corresponde a la asamblea de copropietarios y no es una cuestión de las normas de contabilidad e información financiera. **Estos fondos no deben tratarse como un componente del***

patrimonio de la Propiedad Horizontal, como se aclara mediante el Concepto del CTCP 2021-0291¹.

(...) 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).

¿Tienen estos fondos la calidad de fondos patrimoniales?

El patrimonio de la copropiedad solo se verá afectado por el resultado del periodo. Por lo tanto, si una entidad presupuestalmente decide crear un fondo para mantenimientos importantes mediante el aumento de 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 de 2001 menciona cuales son los recursos patrimoniales, así²:

"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 implica que deban reconocerse en el patrimonio contable de la propiedad horizontal. El patrimonio se compone de los activos menos los pasivos**. Por lo tanto, reconocer una partida en el activo de la copropiedad significa que estos fondos forman parte de los recursos que pueden destinarse para desarrollar el objetivo de la Propiedad Horizontal. (...)" Destacado fuera de texto.

Finalmente, corresponderá al preparador de la información contable evaluar la materialidad del tratamiento aplicado, determinar si se ha incurrido en un error contable y, de ser necesario, aplicar las medidas de corrección pertinentes y ajustar las políticas contables respectivas, de conformidad con el marco técnico aplicable.

¹ <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=39ce17cc-1595-49ee-b4eb-b901615a0aa2>

² Tomado de la Ley 675 del 03 de agosto de 2001, Artículo 34 Recursos Patrimoniales.

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,



JAIRO ENRIQUE CERVERA RODRÍGUEZ
Consejero - CTCP

Proyectó: Miguel Ángel Díaz Martínez
Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera Rodríguez
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jorge Hernando Rodríguez Herrera / Jairo Enrique Cervera Rodríguez