

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2021-009008
Fecha de Radicado	25 de marzo de 2021
Nº de Radicación CTCP	2021-0185
Tema	Temas varios - PH

### CONSULTA (TEXTUAL)

“1. *¿El valor que se recauda mensualmente dentro de las cuotas ordinarias, en el porcentaje que corresponde al fondo de imprevistos, debe mantenerse en una cuenta de ahorros, cuenta corriente, depósito a término fijo, etc., completamente separado del resto de recursos económicos que reciba la copropiedad?*

2. *¿Por el valor recaudado anualmente por concepto de fondo de imprevistos y que no se utilice dentro de cada vigencia se debe construir reserva, y presentarse en el Estado de Situación Financiera como parte del patrimonio de la persona jurídica?*

3. *Según las normas técnicas contables vigentes en materia de propiedad horizontal, es correcto presentar en el **Estado de Resultado Integral Comparativo**, como **Gastos Operacionales** el valor recaudado como fondo de imprevistos – en este caso particular el 6% del valor del presupuesto – que no fue utilizado durante la vigencia?*

4. *El registrar en la contabilidad de la copropiedad como gastos operacionales el valor recaudo durante la vigencia por concepto de imprevistos – el cual no fue utilizado – ¿qué implicación tiene en los estados financieros de la copropiedad?*

5. *¿Siendo el Fondo de Imprevistos un Activo Disponible y de Uso Restringido **Efectivo Restringido** en el Estado de Situación Financiera se debe presentar por separado con respecto a los demás recursos en efectivo con los que cuenta la copropiedad?*

6. *La asamblea general de copropietarios, es el organismo superior en la propiedad horizontal. Por lo tanto, según deduzco, es quien tiene la facultad de aprobar el constituir reservas. Sin embargo, a este organismo social se le presentan estados financieros para su aprobación, en los cuales ya se encuentran constituidas las mismas, con el agravante de que muchos de los asistentes a las asambleas desconocen el significado de este asunto. ¿En qué momento legalmente se deben construir las reservas?*

7. *¿El valor de las reservas que se reflejan como patrimonio en el Estado de Situación Financiera Comparativo y se presentan a la asamblea general de copropietarios para su aprobación, deben*

**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

CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

*corresponder al valor que se debe presentar en el mismo estado como Efectivo Restringido, en el supuesto de que no exista cartera que incluya cuotas de administración pendientes de pago? ¿De no ser así, a qué obedece esa situación?*

*8. ¿Los dineros recaudados por el pago de las cuotas de administración en la parte que corresponde al Fondo de Imprevistos y sometidos a inversión a través de CDT, se pueden considerar como dineros de uso restringido que se encuentran disponibles para atender situaciones imprevistas?*

*9. ¿Qué valor legal tienen para la copropiedad y para terceros los estados financieros aprobados en asamblea general de copropietarios, que no presenten la situación financiera real? ”*

**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:

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.

Importante mencionarle que la propiedad horizontal en Colombia está regulada mediante la Ley 675 de 2001 y en el capítulo XIII describe las **funciones del administrador**<sup>1</sup> donde se incluye que este **es responsable de llevar la contabilidad de la copropiedad**.

Teniendo en cuenta que el CTCP ya se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el fondo de imprevistos descrito en la Ley 675 de 2001, **emitiendo el concepto unificado 2018-0445** que podrá consultar en el siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=18e1cd04-c8f5-45d7-b24d-bfcc5687649c> , la respuesta en su consulta sería la siguiente:

<i>Pregunta</i>	<i>Respuesta</i>
<i>¿El valor que se recauda mensualmente dentro de las cuotas ordinarias, en el porcentaje que</i>	La dotación del fondo de imprevistos no se trata de un registro contable, sino de una consignación que debe

<sup>1</sup> Tomado de la Ley 675 de 2001, artículo 51



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

<i>Pregunta</i>	<i>Respuesta</i>
<p><i>corresponde al fondo de imprevistos, debe mantenerse en una cuenta de ahorros, cuenta corriente, depósito a término fijo, etc., completamente separado del resto de recursos económicos que reciba la copropiedad?</i></p> <p><i>¿Siendo el Fondo de Imprevistos un Activo Disponible y de Uso Restringido Efectivo Restringido en el Estado de Situación Financiera se debe presentar por separado con respecto a los demás recursos en efectivo con los que cuenta la copropiedad?</i></p>	<p>realizarse en una cuenta destinada para dotar en fondo de imprevistos. Por lo que si la asamblea de forma directa o a través de su reglamento destina una suma para dotar dicho fondo, la administración debe realizar dicha consignación en la cuenta destinada para ello, y una vez se realice dicho registro se realiza el registro contable de la consignación (ver consulta CTCP 2020-0223).</p>
<p><i>¿Por el valor recaudado anualmente por concepto de fondo de imprevistos y que no se utilice dentro de cada vigencia se debe construir reserva, y presentarse en el Estado de Situación Financiera como parte del patrimonio de la persona jurídica?</i></p> <p><i>La asamblea general de copropietarios, es el organismo superior en la propiedad horizontal. Por lo tanto, según deduzco, es quien tiene la facultad de aprobar el constituir reservas. Sin embargo, a este organismo social se le presentan estados financieros para su aprobación, en los cuales ya se encuentran constituidas las mismas, con el agravante de que muchos de los asistentes a las asambleas desconocen el significado de este asunto. ¿En qué momento legalmente se deben construir las reservas?</i></p>	<p>El fondo de imprevistos corresponde con una obligación legal de proveer un fondo consistente en dinero en una cuenta inscrita ante una entidad financiera con el objetivo de cubrir necesidades que considere pertinente la asamblea de copropietarios. El fondo de imprevistos afecta el presupuesto de la entidad y sirve de base para establecer la tarifa a cobrar por las expensas comunes de la copropiedad.</p> <p>El manejo contable sugerido para el fondo de imprevistos lo encuentra en la Orientación Técnica No. 15 y el concepto unificado concepto 2018-445 sobre fondo de imprevistos emitido por el CTCP.</p> <p>La Ley 675 de 2001 especifica claramente la forma como se usa el fondo de imprevistos, y la administración debe ceñirse al cumplimiento legal de dicha disposición.</p> <p>Respecto del fondo de imprevistos, la Ley 675 de 2001 menciona lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se trata de un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35);</li> <li>• Se compone de un porcentaje de recargo no inferior al 1 %, sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes (artículo 35);</li> </ul>





CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

<i>Pregunta</i>	<i>Respuesta</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año (artículo 35 y 38);</li> <li>• El administrador podrá disponer de los recursos, previa aprobación de la asamblea general, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal (artículo 35 y 38); (Concepto CTCP 2020-0223)</li> </ul>
<p><i>Según las normas técnicas contables vigentes en materia de propiedad horizontal, es correcto presentar en el Estado de Resultado Integral Comparativo, como Gastos Operacionales el valor recaudado como fondo de imprevistos – en este caso particular el 6% del valor del presupuesto – que no fue utilizado durante la vigencia?</i></p> <p><i>El registrar en la contabilidad de la copropiedad como gastos operacionales el valor recaudo durante la vigencia por concepto de imprevistos – el cual no fue utilizado – ¿qué implicación tiene en los estados financieros de la copropiedad?</i></p>	<p>Respecto del Fondo de Imprevistos este no corresponde con un gasto para efectos financieros, pero si a un rubro que debe incluirse en el presupuesto por orden de la Ley 675 de 2001 la cual exige la creación de un fondo financiero (cuenta bancaria o encargo fiduciario) basado en un porcentaje del presupuesto fijado en la legislación o un porcentaje mayor, si este es aprobado por la asamblea de copropietarios (conceptos CTCP 2018-0350 y 2019-0103) que puede consultar en el enlace <a href="https://www.ctcp.gov.co/conceptos">https://www.ctcp.gov.co/conceptos</a>.</p> <p>El fondo de imprevistos no afecta el resultado de la copropiedad, tampoco se trata de una pasivo de la entidad. Tanto su dotación como su uso debe exponerse en el presupuesto de la entidad, y debe revelarse en una nota a los estados financieros los movimientos que ha tenido dicho fondo restringido.</p>
<p><i>¿El valor de las reservas que se reflejan como patrimonio en el Estado de Situación Financiera Comparativo y se presentan a la asamblea general de copropietarios para su aprobación, deben corresponder al valor que se debe presentar en el mismo estado como Efectivo Restringido, en el supuesto de que no exista cartera que incluya cuotas de administración pendientes de pago? ¿De no ser así, a qué obedece esa situación?</i></p>	<p>La entidad debe separar dos criterios que son relevantes en este tipo de entidades. El primero es el relacionado con los estados financieros, y el segundo con el presupuesto de la entidad.</p> <p>Cuando una asamblea de copropietarios ordena constituir una reserva, esta debe estipularse si se trata de un rubro presupuestal que debe dotarse a través de consignaciones en una entidad financiera (cuenta de ahorros, corriente, fondo de inversión, CDT, entidad cooperativa, etc.)</p>
<p><i>¿Los dineros recaudados por el pago de las cuotas de administración en la parte que corresponde al Fondo de Imprevistos y</i></p>	<p>Si. Recordemos que la inversiones que se generen de los fondos de imprevistos que “generen rendimientos financieros para la copropiedad, dichos rendimientos se</p>

**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

<i>Pregunta</i>	<i>Respuesta</i>
<i>sometidos a inversión a través de CDT, se pueden considerar como dineros de uso restringido que se encuentran disponibles para atender situaciones imprevistas?</i>	<i>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”</i>

Respecto del valor legal que tienen los estados financieros aprobados por la asamblea, que no presentan la situación financiera real de la copropiedad, estaría incumplándose la cualidad de fiabilidad mencionada en el anexo 3 del DUR 2420 de 2015, que menciona:

*“Numeral 2.9 La información suministrada en los estados financieros debe ser fiable. La información es fiable cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente. Los estados financieros no están libres de sesgo (es decir, no son neutrales) si, debido a la selección o presentación de la información, pretenden influir en la toma de una decisión o en la formación de un juicio, para conseguir un resultado o desenlace predeterminado.”*

Por último el artículo 3 del anexo 6 del DUR 2420 de 2015 menciona lo siguiente:

Antes de emitir estados financieros, la administración del ente económico debe cerciorarse que se cumplen satisfactoriamente las afirmaciones, explícitas e implícitas, en cada uno de sus elementos. Por lo que los estados financieros sometidos a aprobación del máximo órgano social de la copropiedad deben haberse certificado<sup>2</sup>.

Las afirmaciones, que se derivan de las normas básicas y de las normas técnicas, son las siguientes:

- Existencia - los activos y pasivos del ente económico existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el período.
- Integridad - todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.
- Derechos y obligaciones - los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del ente económico en la fecha de corte.
- Valuación - todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados.
- Presentación y revelación - los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados

<sup>2</sup> *“Art. 37 Ley 222 de 1995. Estados Financieros Certificados: El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.”*



El progreso  
es de todos

Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

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,

**CARLOS AUGUSTO MOLANO RODRÍGUEZ**  
Consejero CTCP

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Carlos Augusto Molano

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

**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