

Bogotá, D.C.,

No. del Radicado	1-2024-021267
Fecha de Radicado	11 de junio de 2024
Nº de Radicación CTCP	2024-0255
Tema	Reservas en propiedad horizontal y fondo imprevistos

CONSULTA (TEXTUAL)

"Solicito por favor cuando están constituidas reserva legal y fondo social, en el patrimonio de una copropiedad y no tiene excedentes de ejercicios anteriores, ya que se han utilizado para apalancar el presupuesto. La revisoría fiscal señala que se deben monetizar estos recursos y tenerlos en una cuenta separada. La pregunta se pueden restar las cuentas por cobrar y el saldo tenerlo en efectivo como una cuenta aparte.

Estas reservas no son obligatorias están creadas desde hace mucho tiempo, pero ahora la Revisoría Fiscal dice que tienen destinación específica por cuanto están en el patrimonio y que debemos tener los recursos en una cuenta o un CDT y no utilizarlos para los gastos normales mientras nos pagan las cuentas por cobrar. Queremos nos orienten en este sentido e informarnos si con la reserva del fondo de imprevistos es suficiente y estas reservas se pueden tener mientras la asamblea decide qué hacer con ellas y para los recursos de estas reservas se debe restar el saldo en cuentas por cobrar, ya que como lo solicita la revisora no tendríamos para los gastos normales del conjunto, además saldo de excedentes de ejercicios anteriores no tenemos por cuanto anualmente los tenemos en cuenta en la elaboración del presupuesto para apalancar los gastos?"

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 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:

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
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

El CTCP en el concepto No. [2019-1075](#) con fecha de radicación 17-10-2019, acerca del tratamiento contable de las reservas en propiedades horizontales, precisó:

"(...)

Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del activo neto, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.

La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales.

Estas reservas que permanecen en el activo neto, por efecto de la reclasificación de los excedentes acumulados, no necesariamente reflejan la existencia de fondos líquidos, ya que es posible que la entidad tenga resultados acumulados de períodos anteriores, y estos no estén representados por fondos líquidos. Por ejemplo, cuando se reconocen las cuentas por cobrar, se incrementan los ingresos y por esta vía los excedentes, pero no necesariamente los flujos de efectivo, ya que si los propietarios no cancelan oportunamente sus cuotas, el recaudo se aplaza para períodos futuros.

Quando se constituyen **reservas patrimoniales** para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación **de bienes comunes**, y no existe un proceso de desafectación que haya transferido estos bienes a la copropiedad, la contrapartida de los desembolsos realizados deberá ser un gasto en el estado de resultados. En el período en que se contabilicen los gastos por las obras el resultado podría ser negativo, por el exceso de gastos sobre los ingresos. **Por esta razón, cuando el objetivo de la reserva patrimonial se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva podrá ser reversada, reclasificando ésta a los excedentes acumulados (...)**. Destacado fuera de texto.

Por otro lado, el CTCP emitió en junio de 2024, la actualización del [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) – “Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3”, que ofrece lineamientos contables específicos para este tipo de entidades, facilitando la comprensión y aplicación de los marcos técnicos vigentes y que le recomendamos revisar. En particular, con relación a su consulta, señala:

"Al elaborar este registro, es importante tener en cuenta que los saldos de efectivo restringido, como los generados por recaudos del fondo de imprevistos, no deben incluirse en el saldo inicial de efectivo del presupuesto de caja. Esto podría afectar el valor de las expensas comunes para el próximo período y comprometer los objetivos del fondo.

(...)

Así mismo, en el Concepto 2018-0350, el CTCP manifestó lo siguiente respecto del fondo de imprevistos y su inclusión en la contabilidad y el presupuesto:

Concepto	Presupuesto	Información financiera
Fondo de imprevistos	Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.	No se incluye como un gasto, sino como un activo (efectivo) restringido, dentro de la información financiera, en la medida de su recaudo y dotación.

(...)

Los valores consignados en esta cuenta de uso restringido corresponden a la reserva del fondo de imprevistos establecida en el Artículo 35 de la Ley 675 de 2001, y se encuentra orientada a cubrir erogaciones para la existencia, conservación y seguridad de los bienes comunes, no previstas en el presupuesto u orientados por la Asamblea General, las cuales se registran como un activo de la copropiedad hasta que su uso este orientado por la Asamblea General de Propietarios. (...)"

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,



SANDRA CONSUELO MUÑOZ MORENO
Consejera

Proyectó: Paola Andrea Sanabria González

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Jimmy Jay Bolaño Tarrá/Jairo Enrique Cervera Rodríguez/John Alexander Álvarez Dávila/ Sandra Consuelo Muñoz Moreno