

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-013933
Fecha de Radicado	05 de mayo de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0153
Tema	PH – Fondo de imprevistos y cuentas por cobrar

## CONSULTA (TEXTUAL)

*"(...) Por medio de la presente, y actuando en interés de la correcta aplicación de las Normas de Información Financiera y la legislación sobre Propiedad Horizontal en Colombia, me permito elevar la siguiente consulta relacionada con el tratamiento contable y la utilización de ciertos recursos en una copropiedad residencial (...), clasificada en el Grupo 3 de aplicación de las NIIF.*

*El objetivo de esta consulta es obtener claridad por parte de este honorable Consejo sobre la adecuada interpretación y aplicación de la normativa vigente para los siguientes aspectos específicos:*

### **1. Tratamiento Contable del Fondo de Imprevistos (Ley 675 de 2001):**

- *Se observó que la constitución o incremento del Fondo de Imprevistos obligatorio, según el Artículo 35 de la Ley 675 de 2001, fue registrada como un gasto en el Estado de Resultados.*
- *Considerando que este fondo es una asignación patrimonial con destinación específica para atender expensas imprevistas y no una erogación operacional corriente, se consulta si el tratamiento correcto bajo NIIF Grupo 3 consiste en reconocer los recursos del fondo como un activo restringido y, como contrapartida, una cuenta patrimonial (Reserva para Fondo de Imprevistos), tal como lo ha señalado el CTCP en su Orientación Técnica No. 15, en lugar de afectarlo directamente como gasto.*

### **2. Reconocimiento del Deterioro en Cuentas por Cobrar de Larga Data:**

- *Los estados financieros presentan cuentas por cobrar con una antigüedad superior a 360 días por su valor nominal bruto, sin reconocer una provisión o estimación por deterioro, a pesar de que parte de esta cartera se encuentra en procesos de cobro jurídico, en algunos casos también se han incumplido acuerdos de pago.*

**Calle 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

- Aunque las NIIF Grupo 3 tienen un enfoque de "pérdida incurrida", la existencia de morosidad significativa (más de 360 días) y gestiones de cobro avanzadas constituyen evidencia objetiva de deterioro. Se consulta si, ante esta evidencia, es obligatorio bajo NIIF Grupo 3 estimar y reconocer una pérdida por deterioro, afectando el gasto en el Estado de Resultados y creando una cuenta correctora de activo (Provisión para Cuentas por Cobrar Dudosas) para presentar la cartera a su valor neto recuperable estimado, evitando así la sobreestimación de activos y patrimonio.

### **3. Clasificación de una "Reserva Intereses Mora" en el Patrimonio:**

- Se identificó en el patrimonio una partida denominada "Reserva Intereses Mora", creada aparentemente para reflejar la incertidumbre en el cobro de los intereses generados sobre la cartera vencida.
- Teniendo en cuenta que las reservas patrimoniales bajo NIIF representan generalmente apropiaciones de excedentes para fines específicos o ajustes directos por valoración, y que la incertidumbre sobre la recuperabilidad de un activo se aborda mediante el análisis de deterioro, se consulta si la creación de esta reserva patrimonial es un tratamiento contable adecuado bajo NIIF Grupo 3. Se solicita confirmar si el procedimiento correcto consiste en evaluar el deterioro incluyendo los intereses y reconocer el gasto y la provisión correspondiente, en lugar de establecer una reserva directa en el patrimonio.

### **4. Uso del Fondo de Imprevistos para Cubrir Déficits Operativos:**

- Durante la Asamblea Ordinaria de Propietarios, un asistente propuso destinar parte de los recursos acumulados en el Fondo de Imprevistos para cubrir un déficit operativo correspondiente al ejercicio 2024.
- Es importante señalar que: a) la propuesta no fue iniciativa de la administración, b) no se presentó un plan para la recuperación de los fondos a utilizar, c) el déficit operativo no surgió de una situación imprevista, sino de la gestión ordinaria, y d) la utilización propuesta no responde a una emergencia o necesidad material inaplazable para la conservación, seguridad o existencia de los bienes comunes, ni existen indicios de insolvencia.
- Considerando que el Artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece que el Fondo de Imprevistos tiene como finalidad atender "obligaciones o expensas imprevistas", y que su propósito es asegurar liquidez para emergencias o gastos no contemplados en el presupuesto ordinario, y no subsanar déficits de la operación normal, se consulta: ¿Sería válida, desde el punto de vista legal (Ley 675/2001) y técnico, la decisión de la Asamblea General de Propietarios de aprobar el uso de recursos del Fondo de Imprevistos para cubrir un déficit operativo ordinario, bajo las circunstancias descritas?
- Este cuarto punto se tocó en reunión del Consejo de la unidad residencial en donde el revisor fiscal afirmó que no se vulnera la ley ni los procedimientos, argumentando que lo autorizado por la Asamblea ordinaria es "Ley".

**Calle 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)

[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

*Agradezco de antemano la atención prestada a la presente consulta y la orientación que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública pueda brindar para asegurar la correcta aplicación de los marcos técnicos normativos y la legislación vigente, garantizando la transparencia y razonabilidad de la información y las decisiones financieras en las propiedades horizontales del país. (...)*

## **RESUMEN:**

Las propiedades horizontales clasificadas en el Grupo 3, deben aplicar los criterios de reconocimiento, medición, presentación y revelación alineados con el marco técnico normativo contenido en el anexo 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. El documento de orientación técnica DOT 15, orienta a los responsables de las entidades sometidas a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, en la adecuada aplicación de los marcos técnicos contables.

## **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 2024, el CTCP emitió el Documento de Orientación Técnica [DOT 15 – Actualizado – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), con el objetivo de proporcionar un marco claro y conforme a la normativa vigente (DUR 2420 de 2015 y Ley 675 de 2001) para el desarrollo de la actividad contable y el ejercicio de la revisoría fiscal en la propiedad horizontal. Este documento orienta a los responsables de las entidades sometidas a este régimen, como edificios y conjuntos residenciales o mixtos, en la adecuada aplicación de los marcos técnicos contables, con el fin de satisfacer las necesidades de información de la comunidad que integra la propiedad horizontal en Colombia.

En orden a los planteamientos e inquietudes formuladas por el consultante, nos permitimos señalar:

**Calle 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](mailto:consultasctcp@mincit.gov.co)  
[www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co)

## 1. **Tratamiento Contable del Fondo de Imprevistos (Ley 675 de 2001)**

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el “Tratamiento contable del fondo de imprevistos” y en la orientación técnica se expone lo siguiente:

**“(…) 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 2021-0291.***

*(…) 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.*

*(…) El fondo de imprevistos no puede ser tratado como un pasivo por parte de la copropiedad. La constitución del fondo debe realizarse, por ejemplo, a través de la apertura de una cuenta bancaria especial o de acuerdo con las instrucciones de la Asamblea, y debe ser reconocida como un activo en los estados financieros de la copropiedad. (…)” Subrayado fuera de texto.*

También se aclara en el Concepto del CTCP [2025-0138](#), 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.

## 2. **Reconocimiento del Deterioro en Cuentas por Cobrar de Larga Data**

En el mismo [DOT 15 – Actualizado](#) se hace alusión al deterioro de valor de las cuentas por cobrar, de la siguiente manera:

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

### **ACTIVOS**

#### **Cuentas por cobrar**

##### **Deterioro de valor de las cuentas por cobrar (activos financieros)**

*Al cierre de cada período, una copropiedad debe evaluar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar (importe recuperable), derivadas del no pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, multas, sanciones, intereses de mora y otras deudas de copropietarios, residentes, arrendatarios o terceros con la copropiedad.*

*Para ello, se deben considerar los principios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de valor contenidos en los Marcos Técnicos Normativos aplicables.*

*Las cuentas consideradas irrecuperables deben presentarse netas de las estimaciones de pérdidas por deterioro, y revelarse adecuadamente. (...)"*

De acuerdo con lo anterior, una propiedad horizontal clasificada en el Grupo 3 debe aplicar lo dispuesto en el párrafo 7.5 de la NIF para Microempresas (contabilidad simplificada), el cual establece: "*Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar. Ver párrafos 2.34 a 2.36*". En este sentido, la medición posterior de las cuentas por cobrar debe realizarse conforme a los criterios aplicables a los instrumentos financieros. Al cierre de cada período, la entidad deberá evaluar la existencia de evidencia objetiva de deterioro y, en caso de identificarla, reconocer la pérdida correspondiente mediante una provisión que refleje el valor recuperable.

## 3. **Clasificación de una "Reserva Intereses Mora" en el Patrimonio**

El [DOT 15 – Actualizado](#) hace alusión al tratamiento contable de los intereses moratorios, en los siguientes términos:

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

## **ACTIVOS**

### **Cuentas por cobrar**

#### **Intereses moratorios**

Los **intereses moratorios** corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor al incurrir en mora en el pago de lo debido.

De acuerdo con el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, si hay retraso en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la Asamblea de Propietarios, con el quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. En ningún caso puede aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la Superintendencia.

Quando se determine que los intereses de mora son exigibles, se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en las cuentas de resultados. En este caso, se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses establecidos en el marco técnico normativo aplicable. En la fecha de recaudo de las cuentas por cobrar por intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo. (...)” Subrayado fuera de texto.

#### **4. Uso del Fondo de Imprevistos para Cubrir Déficits Operativos**

En referencia a la consulta y de acuerdo al párrafo inicial, es importante señalar que el CTCP no tiene competencia para abordar asuntos legales de las entidades, como los planteados por el peticionario.

Sin perjuicio de lo anterior, es pertinente señalar que el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece que el “Fondo de Imprevistos” debe destinarse “exclusivamente” a cubrir “obligaciones o expensas imprevistas” no contempladas en el presupuesto ordinario, como emergencias, siniestros o mantenimientos urgentes no previstos y no para cubrir déficits operativos ordinarios, generados por una gestión presupuestal deficiente.

Aunque la Asamblea General tiene facultades amplias, sus decisiones deben respetar el marco legal vigente. En este caso, el uso del fondo para cubrir gastos ordinarios no califica como legal ni técnicamente admisible.

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