

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-013899
Fecha de Radicado	27 de abril de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0116
Tema	PH - Fondo de imprevistos, reservas patrimoniales y déficit contable

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) Me permito solicitar un concepto del tratamiento contable frente al manejo adecuado del fondo de imprevistos en Propiedad Horizontal cuando se encuentra en iliquidez, en el caso particular supera los \$100.000.000 de pesos y el estado de resultados refleja pérdida que supera los \$40.000.000.

Adicionalmente un concepto técnico:

1. Si es procedente debitar el ingreso en el estado de resultados y acreditar directamente la reserva patrimonial. El revisor fiscal de la copropiedad considera afectar directamente el patrimonio mes a mes, así el estado de resultado de como resultado pérdida, y consignar el recurso en la cuenta bancaria con destinación específica y quien pretendía someter a aprobación a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios el registro mensual afectando el patrimonio, así de pérdida. Si al cierre del periodo gravable me da pérdida ¿cómo se apropia el fondo de imprevistos en la reserva patrimonial?
2. Si es procedente en el caso de copropiedades que superan las 300 unidades y por manejo en el sistema contable, que no permite separar la morosidad de la cuota de administración con lo que corresponda al fondo de imprevistos, lo que se vuelve un proceso complejo de ejecutar, ¿se puede revelar el fondo de imprevistos en las cuentas por cobrar y separar en el ingreso crédito en el estado de resultados lo correspondiente al fondo de imprevistos?
3. En los casos que llegase generar en los próximos meses excedente, ¿se debe someter a aprobación de Asamblea para afectar contablemente la reserva patrimonial con excedentes acumulados en el periodo siguiente?, o ¿este registro una vez generen el traslado de recursos al depósito bancario específico, se afectaría automáticamente la

Carrera 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
www.ctcp.gov.co

reserva patrimonial como crédito y excedentes de ejercicios acumulados dentro del periodo gravable? (...)

RESUMEN:

El fondo de imprevistos dispuesto en la Ley 675 de 2001 constituye una destinación específica de recursos y no implica, por sí mismo, una apropiación patrimonial. Únicamente podrán registrarse reservas patrimoniales cuando existan excedentes contables debidamente aprobados por la asamblea general. La existencia de déficit patrimonial o iliquidez no exime el cumplimiento de la obligación legal de recaudo ni su adecuada revelación contable, en línea con lo señalado en el Documento de Orientación Técnica No. 15 – Actualizado "[DOT 15 – Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3](#)", en el cual se desarrollan las directrices contables relacionadas con la propiedad horizontal.

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:

Para efectos de claridad metodológica, se observa que la consulta plantea de manera conjunta aspectos relacionados con el reconocimiento contable del fondo de imprevistos, la existencia de déficit contable, la segregación bancaria de recursos y la competencia de la Asamblea General para aprobar reservas patrimoniales. En consecuencia, el análisis se abordará distinguiendo entre: (i) apropiación del fondo de imprevistos; (ii) presentación de las expensas comunes extraordinarias; y (iii) apropiación de excedentes.

Apropiación del fondo de imprevistos

Respecto a la consulta planteada, es importante precisar que el fondo de imprevistos previsto en la Ley 675 de 2001 corresponde a una destinación específica de recursos, aprobada por la asamblea de copropietarios, orientada a atender gastos no previstos relacionados con la conservación y seguridad de los bienes comunes. No obstante, desde el punto de vista contable, su reconocimiento debe efectuarse conforme a los principios de causación y presentación razonable.

Carrera 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
www.ctcp.gov.co

En este sentido, las cuotas de administración causadas, incluido el porcentaje destinado al fondo de imprevistos, deben reconocerse íntegramente como ingresos del período en el estado de resultados. Por ello, no resulta procedente efectuar registros contables orientados a disminuir ingresos para acreditar directamente cuentas patrimoniales o reservas con el propósito de reflejar simultáneamente pérdidas operacionales y acumulación patrimonial.

Los valores recaudados para el fondo de imprevistos generan efectos principalmente sobre el activo, en particular sobre el efectivo y sus equivalentes, así como en su eventual clasificación como recursos restringidos cuando se administren en cuentas separadas. La segregación bancaria de dichos recursos constituye una medida de control y destinación específica del efectivo, pero no implica por sí misma, la constitución de una reserva patrimonial.

El tratamiento contable adecuado exige que, al cierre del ejercicio, las cuentas nominales se cancelen contra la cuenta de resultados acumulados en el patrimonio, determinando así el resultado del período. Únicamente cuando existan excedentes contables debidamente establecidos y aprobados por la asamblea general, podrá efectuarse la apropiación patrimonial o la constitución de reservas.

Por consiguiente, si al cierre del ejercicio la copropiedad presenta déficit contable:

El resultado negativo deberá reconocerse como pérdida acumulada dentro del patrimonio; no existirán excedentes susceptibles de apropiación para constituir o incrementar reservas patrimoniales. No es técnicamente viable registrar reservas patrimoniales originadas en resultados deficitarios o inexistentes.

Adicionalmente, la existencia de pérdidas acumuladas o problemas de liquidez no extingue la obligación legal de recaudar el fondo de imprevistos exigido por la Ley 675 de 2001. En consecuencia, los recursos efectivamente recaudados deberán mantenerse debidamente identificados contablemente y revelarse en las notas a los estados financieros, indicando su destinación específica o restricción de uso.

Finalmente, cuando la copropiedad presente un patrimonio deficitario o insuficiencia de excedentes, corresponderá a la administración y a la asamblea general adoptar medidas de restablecimiento financiero, tales como cuotas extraordinarias, ajustes presupuestales o mecanismos de recuperación de cartera, dado que las reservas patrimoniales no pueden constituirse sobre pérdidas ni utilizarse para alterar la adecuada presentación del resultado del período.

En particular, se sugiere consultar los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2025-0138	PH – Fondo de imprevisto	04/06/2025
2025-0153	PH – Fondo de imprevistos y cuentas por cobrar	20/06/2025
2025-0330	Tratamiento contable del fondo de imprevistos - PH	29/01/2026

Presentación de las expensas comunes extraordinarias

En aquellos casos en que el sistema contable no permita discriminar de manera operativa la cartera asociada a las expensas comunes extraordinarias destinadas al fondo de imprevistos, podrá efectuarse la presentación consolidada de las cuentas por cobrar, siempre que la copropiedad cuente con controles auxiliares u otros mecanismos idóneos que permitan su adecuada identificación, seguimiento y revelación.

El [DOT 15 – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), señala que la contabilidad debe permitir identificar, medir, clasificar, reconocer e informar adecuadamente las operaciones económicas de la copropiedad, así como suministrar información relevante y comprensible para los usuarios.

"(...) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar en una copropiedad se originan en diversas fuentes, como el cobro de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, intereses de mora, multas o sanciones, rendimientos financieros y otros conceptos. La mayoría de los saldos de cuentas por cobrar en una copropiedad provienen del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, los cuales deben registrarse sobre la base de causación, cuando son exigibles, y no sobre la base de caja. (...)"

Apropiación de excedentes

La constitución de reservas patrimoniales con cargo a excedentes requiere aprobación expresa de la Asamblea General, razón por la cual su reconocimiento contable se encuentra sujeto a la decisión formal del máximo órgano social y no se genera de manera automática por la sola existencia del excedente.

En ese sentido, aun cuando los recursos sean transferidos a un depósito destinado al fondo de imprevistos, dicho movimiento corresponde únicamente a una operación de tesorería y no configura, por sí mismo, una apropiación patrimonial. Ahora bien, el registro en cuentas patrimoniales procederá únicamente cuando la Asamblea General apruebe formalmente la destinación de los excedentes acumulados.

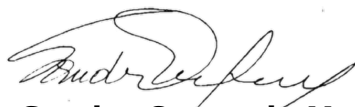
En particular, se sugiere consultar los siguientes conceptos:

No.	CONCEPTO	FECHA
2026-0025	2026-0025 Tratamiento contable de fondo de imprevistos y cuotas extraordinarias en PH VF	06/02/2026
2025-0330	Tratamiento contable del fondo de imprevistos - PH	29/01/2026
2025-0138	PH - Fondo de imprevisto	04/06/2025

Adicionalmente, se recomienda consultar el Documento de Orientación Técnica No. 15 - Actualizado "[DOT 15 - Copropiedades de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3](#)", en el cual se desarrollan las directrices contables relacionadas con la propiedad horizontal.

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,



Sandra Consuelo Muñoz Moreno
Consejera - CTCP

Proyectó: Viviana Andrea Chamorro F. / Michel Julieth Herrán Saldaña
Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno.
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz M. / Jairo Enrique Cervera R. / Jorge Hernando Rodríguez H.