

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2026-004427
Fecha de Radicado	06 de febrero de 2026
Nº de Radicación CTCP	2026-0025
Tema	Tratamiento contable de fondo de imprevistos y cuotas extraordinarias en PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) La empresa (...) SAS, en su calidad de administradora y responsable del proceso contable de una propiedad horizontal sometida al régimen de la Ley 675 de 2001, se permite formular ante el Consejo Técnico de la Contaduría Pública las siguientes inquietudes de carácter técnico, relacionadas con la adecuada clasificación contable de determinadas partidas, conforme al marco normativo contable aplicable en Colombia:

1. Fondo de imprevistos (Ley 675 de 2001)

De conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, las copropiedades deben constituir un fondo de imprevistos. En este sentido, solicito orientación técnica sobre si dicho fondo debe reconocerse contablemente como una provisión dentro del pasivo, o si su adecuada clasificación corresponde al patrimonio, como una reserva, considerando su naturaleza, origen y restricciones de uso.

2. Provisiones con destinación específica

En el caso de recursos apartados por la copropiedad para atender necesidades específicas previamente definidas (por ejemplo, obras, reparaciones o proyectos puntuales), se solicita precisar si estas provisiones deben reconocerse como pasivos, en atención a la existencia de una obligación presente, o si se puede tratar dentro del patrimonio, como reservas, teniendo en cuenta los criterios de reconocimiento establecidos en los marcos técnicos normativos vigentes.

3. Cuotas extraordinarias para cubrir cartera en mora

Cuando la asamblea general aprueba cuotas extraordinarias con el fin específico de cubrir la liquidez de la copropiedad por la cartera en mora de algunos copropietarios, se solicita orientación respecto a si dichos recursos deben reconocerse como ingresos, o si es procedente mantenerlos en el pasivo como depósitos recibidos de copropietarios, hasta tanto se defina su aplicación definitiva o se recupere la cartera correspondiente. (...)"

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

www.ctcp.gov.co

RESUMEN:

El fondo de imprevistos y los recursos con destinación específica para obras o proyectos no constituyen pasivos ni componentes del patrimonio, sino activos con uso restringido. Por su parte, las cuotas extraordinarias aprobadas para fines específicos deberán reconocerse como pasivos mientras no se haya ejecutado la finalidad para la cual fueron autorizadas por la asamblea. En todo caso, las copropiedades deberán aplicar los marcos técnicos normativos correspondientes a los Grupos 2 o 3, según la clasificación de la copropiedad, incorporados en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, garantizando la representación fiel y la adecuada revelación.

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 orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

"1. Fondo de imprevistos (...)"

El CTCP se ha pronunciado en diversas ocasiones sobre el "Tratamiento contable del fondo de imprevistos" y, en el [DOT 15 – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#), se expone que:

"(...) 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.*

(...) 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. (...)” Destacado fuera del texto.

En consecuencia, el fondo de imprevistos debe reconocerse contablemente como un activo con uso restringido, revelando adecuadamente su naturaleza, destinación y restricciones de uso en las notas a los estados financieros.

"2. Provisiones con destinación específica (...)"

El [DOT 15 – Propiedades horizontales de uso residencial o mixto grupos 2 y 3](#) hace referencia al tratamiento contable de partidas con destinación específica (por ejemplo, obras, reparaciones o proyectos), en los siguientes términos:

"Respecto del fondo de imprevistos, la Ley 675 de 2001 establece:

- *Se trata de un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35); (...)*
- *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 (artículos 35 y 38). Se reconoce que una copropiedad puede establecer partidas específicas en su presupuesto destinadas a fines particulares, como la realización de obras civiles importantes o el mantenimiento de fachadas, entre otros. Sin embargo, estas partidas deben estar respaldadas y presentadas en la información financiera de acuerdo con los marcos vigentes en Colombia.*

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).* Destacado fuera del texto.

De acuerdo con lo anterior, la separación de recursos para fines específicos aprobados por la asamblea no configura por sí misma una provisión en los términos de los marcos técnicos normativos, en la medida en que no surge una obligación presente frente a terceros. En concordancia con el DOT 15, dichos recursos deben reconocerse como activos con uso restringido, en términos similares al tratamiento contable del fondo de imprevistos, revelando de manera adecuada su destinación y condiciones de uso en la información financiera.

3. Cuotas extraordinarias para cubrir cartera en mora (...)

Cuando la asamblea general aprueba cuotas extraordinarias con destinación específica, por ejemplo, para atender problemas de liquidez derivados de cartera en mora, dichos recursos deben reconocerse y controlarse de manera separada de las cuotas ordinarias.

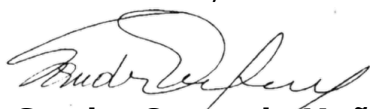
De acuerdo con el Concepto [2025-0324](#) del CTCP, mientras no se ejecute la finalidad aprobada, estos valores no constituyen ingresos si la copropiedad mantiene la obligación de administrarlos y aplicarlos a la destinación específica definida por la asamblea. En tales circunstancias, puede ser procedente su reconocimiento como un pasivo, en la medida en que representan recursos recibidos con destinación específica cuya aplicación aún no se ha ejecutado.

En consecuencia, no resulta procedente reconocerlos de manera inmediata como ingresos del período ni compensarlos implícitamente con otras partidas, salvo que medie una decisión formal que modifique su destinación o se cumpla la finalidad para la cual fueron aprobados. Su tratamiento contable debe garantizar la representación fiel, así como la adecuada revelación que permita identificar su origen, destinación y aplicación.

Finalmente, se recomienda consultar el [Documento de Orientación Técnica No. 15](#) – “Propiedades horizontales de uso residencial o mixto Grupos 2 y 3”, emitido por el CTCP, el cual contiene directrices contables aplicables a las copropiedades. Así mismo, estas deberán llevar su contabilidad conforme a lo establecido en el DUR 2420 de 2015 y sus anexos 2 y 3, según corresponda a la clasificación de la copropiedad, que incorporan los marcos técnicos normativos vigentes para los Grupos 2 y 3.

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: Michel Julieth Herran Saldaña / Miguel Ángel Díaz Martínez

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera

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

www.ctcp.gov.co