

Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP -10-00649-2016

Bogotá, D.C.,

Señor  
**LUIS ALBERTO MARQUEZ MANOSALVA**  
luchcmarquez6@hotmail.com

Consulta: 1-2016-006176  
Destino: Externo  
Origen: 10

Mincit  
2-2016-008339 REF: 1-2016-006176  
2016-05-20 01:33:50 PM FOL: 4  
MEDIO: Email ANE:  
REM: WILMAR FRANCO FRANCO  
DES: LUIS ALBERTO MARQUEZ MANOSA

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	07 de 04 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-290 -CONSULTA
Tema	Saldos de cuentas en contabilidad de una propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 1755 de 2015 y el numeral 3º del artículo 33 de la Ley 43 de 1990, procede a responder una consulta.

### CONSULTA (TEXTUAL)

*LUIS ALBERTO MÁRQUEZ MANOSALVA, identificado con cédula de ciudadanía número 13.253.826, expedida en la ciudad de Cúcuta, propietario del apartamento 903 del Edificio Altos del Parque, Propiedad Horizontal, Barrio Cabecera del Llano, en la Ciudad de Bucaramanga, haciendo uso del artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, reglamentado por la Ley 1755 de 2015, comedidamente solicito el favor de emitir su concepto sobre la razonabilidad de los saldos que se muestran en los estados financieros del edificio mencionado, a 31 de diciembre de 2015, referente a los rubros de OTROS PASIVOS y EL EXCEDENTE O PÉRDIDA DEL EJERCICIO.*

*Lo anterior, en atención, a que en el año 2015, la Asamblea General de Copropietarios del edificio, autorizó al administrador de la persona jurídica, para que ajustará contablemente el saldo de las cuentas de imprevistos de que trata la Ley 675 de 2001, en su artículo 35 (1% del presupuesto de vigencias anteriores) a su verdadero valor histórico, por cuanto éste se encontraba desfasado, y que lo utilizara, junto con el saldo disponible en el fondo de imprevistos estatutarios (5%), en la ejecución de obras de mantenimiento a realizar en el año 2015. Como se puede apreciar, en el Balance General Comparativo del Edificio Altos Del Parque, Propiedad Horizontal, que se someterá a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, el día 31 de marzo de 2016, aparece un saldo en el rubro de **Otros Pasivos por la suma de \$16.875.996**, el cual corresponden a las siguientes partidas:*

- a) Fondo de imprevistos (1%) a diciembre 31 de 2015, por valor de \$2.761.171;
- b) Fondo de imprevistos estatutarios (5%) a diciembre 31 de 2015, \$13.805.825, y;

Nit. 830115297-6  
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 6067676  
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11



Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

c) *Ingresos Recibidos por anticipado – cuota de administración- a diciembre 31 de 2015, por valor de \$309.000.*

*En mi criterio, de la presentación que se hace en el Balance General del Edificio Altos Del Parque Propiedad Horizontal, a diciembre 31 de 2015, de la existencia de un saldo en el rubro de otros pasivos por el valor anteriormente mencionado, se puede deducir, que el mismo corresponde a una deuda que supuestamente tenemos todos los copropietarios del edificio, con la persona jurídica, por haber sido utilizado el valor de los fondos de imprevistos en la ejecución de las obras que se llevaron a cabo en dicha vigencia, más el valor de la cuota de administración que se recibió por anticipado.*

*A mi modo de ver, es equívoco el registro contable que se hizo, respecto a la utilización del saldo acumulado del fondo de imprevistos para la ejecución de obras en la copropiedad, y esto, va en contravía de normas contables, por cuanto si se aprobó en Asamblea General de Copropietarios, la utilización de dichos valores para ejecución de obras, esos recursos constituyeron "ingresos adicionales", a los recaudados por concepto de cuota de administración en el año 2015, más los rendimientos financieros e intereses moratorios recaudados, los cuales se encontraban en cuentas del activo corriente de la persona jurídica, con su consabida contrapartida; y por lo tanto, deben incidir en el resultado del ejercicio, Por lo que a mi modo de entender, no existe la pérdida que se muestra en los estados financieros y tan poco el saldo por \$16.062.025, que se presenta como otros pasivos.*

*Adjuntamos fotocopia de la convocatoria para la Asamblea General de Copropietarios del Edificio Altos Del Parque Propiedad Horizontal, la cual incluye los Estados Financieros, con corte a diciembre 31 de 2015.*

## CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

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.

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

El 15/10/2015 el CTCP emitió la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial y Mixto, donde se especifica la forma de registrar las transacciones referidas al fondo de imprevistos, la cual puede consultar en la página [www.ctcp.gov.co](http://www.ctcp.gov.co), enlace publicaciones, enlace orientaciones técnicas.

En dicha orientación se establece que los recaudos del fondo de imprevistos, equivalentes al 1% de la cuota de administración, se reconocen directamente en el estado de resultados en la fecha en que nace el derecho de cobro de las cuotas. Al mismo tiempo, se debería constituir un fondo con destinación específica en el activo, para separar los recursos recibidos para este fondo de los otros fondos recibidos por la copropiedad.

Si al final del período los recursos del fondo de imprevistos no fueron utilizados, esto debería reflejarse como un excedente del ejercicio, el cual podría ser apropiado como una reserva con destinación específica. De esta forma, los recursos líquidos del fondo presentado en el activo serían iguales a los registrados en la reserva presentada en el patrimonio.



Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Por lo anterior, este Consejo considera que no es adecuado el reconocimiento de un pasivo contra los resultados del ejercicio para reconocer los recursos del fondo de imprevistos que fueron recaudados en periodos anteriores, ya que este registro tendría el efecto de generar un déficit patrimonial por el exceso de gastos registrados en el período. Si los recursos del fondo de imprevistos registrados en el activo son inferiores al valor registrado en el pasivo, lo más probable es que los recursos del fondo de imprevistos hayan sido utilizados para atender el déficit entre los ingresos y los gastos de la copropiedad de periodos anteriores.

A continuación se transcribe en detalle el manejo del fondo de imprevistos, incluido en la Orientación No. 15:

**"El fondo de imprevistos**

**El Fondo de imprevistos es un activo con destinación específica que debe mantenerse en cuentas de ahorro, fondos fiduciarios u otras cuentas, y que se forma como mínimo con el 1% del presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad. Los recursos que forman parte de este fondo se cobran a los propietarios junto con las cuotas ordinarias, y estos tienen como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que se incurra en situaciones no presupuestadas que impliquen la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración.**

**La Asamblea General podrá suspender el cobro del fondo de imprevistos cuando este ascienda al 50% del presupuesto ordinario de gastos del año<sup>1</sup>. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación del Consejo de Administración o de la Asamblea, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.**

**Para un mejor control la Asamblea de Propietarios podrá autorizar que los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos sean apropiados como una reserva, la cual formará parte del patrimonio. En todo caso, el fondo de imprevistos representan un activo con destinación específica, y este debe ser presentado por separado en los estados financieros, para diferenciarlo de otros activos de la copropiedad. Este tratamiento, evita que los excedentes generados por la copropiedad y los fondos reservados afecten el presupuesto de ingresos y gastos de periodos futuros. A continuación se incluyen algunos lineamientos para la contabilización de este fondo:**

- a. **En las cuotas cobradas se debe separar el valor correspondiente a la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos. Para tal fin, se recomienda utilizar cuentas independientes para identificar los recursos del fondo, cuya utilización está restringida a las decisiones del Consejo de Administración o de la Asamblea de la copropiedad.**
- b. **La totalidad de las cuotas cobradas, que incluyen la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos, cuando sean exigibles, se registrarán como un ingreso en el estado de resultados. Para un mejor control y facilitar la revelación en los estados financieros o en las notas, se recomienda su presentación por separado en el estado de resultados.**
- c. **Cuando los recursos sean recibidos en efectivo se deberá registrar un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo. De manera posterior se deberán reclasificar de la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo los recursos de uso restringido que representan los recaudos realizados para el fondo de imprevistos.**
- d. **Cuando la entidad utilice los recursos del fondo, y se cumplan los requisitos establecidos en el reglamento, los desembolsos realizados se acreditarán a la cuenta de efectivo restringido y se cargarán a las cuentas de resultados.**

<sup>1</sup> Ver: Art. 35 de la Ley 675 de 2001.



Consejo Técnico de la Contaduría Pública  
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

- e. **Si al cierre del período la copropiedad genera excedentes, por ser mayores sus ingresos a sus gastos, y si estos se generaron por el recaudo y no utilización de los recursos del fondo de imprevistos, este Consejo recomienda que la Asamblea de Propietarios apruebe la constitución de una reserva con destinación específica para reclasificar los excedentes en el patrimonio. Si el fondo de imprevistos no fue utilizado durante el período, el monto de la reserva podría ser igual al valor disponible en los fondos restringidos del activo. Este procedimiento evita que el presupuesto del siguiente período se vea afectado por la existencia de fondos de uso restringido en las cuentas de efectivo o por la existencia de excedentes en período que no hayan sido apropiados como reservas en el patrimonio.**
- f. **En el caso de que los fondos de imprevistos generen rendimientos financieros para la copropiedad, dichos rendimientos se 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.” (negritas fuera del texto)**

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 escrito son los previstos por el artículo 28 Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

WILMAR FRANCO FRANCO

Presidente CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.  
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.  
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

