

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

REFERENCIA	
No. del Radicado	1-2025-023109
Fecha de Radicado	14 de julio de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0204
Tema	Tratamiento contable en Propiedad Horizontal

CONSULTA (TEXTUAL)

*"Solicito muy comedidamente me informen si las orientaciones de ustedes, que además se basan en las leyes y decretos, son de obligatorio cumplimiento.
¿Segundo, en las Propiedades horizontales se deben registrar los rendimientos y los ingresos recibidos para terceros igual que para otro tipo de entidades obligadas a llevar contabilidad?
tercero, el fondo de imprevistos en las propiedades horizontales puede o deber pasar por una cuenta 5199 provisiones?"*

RESUMEN:

Las orientaciones técnicas no son de obligatorio cumplimiento, ya que no tienen carácter normativo ni regulatorio. Las propiedades horizontales deben reconocer contablemente rendimientos e ingresos recibidos para terceros conforme a los marcos técnicos vigentes. El fondo de imprevistos no debe registrarse como provisión ni gasto, sino como un activo, reconociéndose el gasto únicamente cuando se realice el desembolso.

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:

Solicito muy comedidamente me informen si las orientaciones de ustedes, que además se basan en las leyes y decretos, son de obligatorio cumplimiento.

En respuesta a la consulta del peticionario, es importante aclarar que los documentos de orientación técnica o pedagógica emitidos por el CTCP no tienen carácter normativo

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

ni regulatorio. Por tanto, no son de obligatorio cumplimiento ni resultan vinculantes para decisiones gubernamentales o regulatorias, las cuales se desarrollan conforme a las directrices del Gobierno Nacional. No obstante lo anterior, al CTCP se le ha dado la facultad de resolver las dudas que surgen de la aplicación de las normas técnicas en materia de información financiera y aseguramiento. Adicionalmente, tampoco debe olvidarse que el CTCP es también un órgano de orientación técnica profesional, según lo establecen los artículos 14, 29 y 56 de la Ley 43 de 1990.

¿Segundo, en las Propiedades horizontales se deben registrar los rendimientos y los ingresos recibidos para terceros igual que para otro tipo de entidades obligadas a llevar contabilidad?

En el marco de las propiedades horizontales, tanto los rendimientos financieros como los ingresos recibidos para terceros deben ser reconocidos contablemente, al igual que en cualquier otra entidad obligada a llevar contabilidad. 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), por lo cual las propiedades horizontales deben aplicar los marcos técnicos normativos vigentes, dependiendo del caso. En este sentido, se deben reconocer los ingresos devengados y revelarse adecuadamente en los estados financieros, incluyendo aquellos percibidos en nombre de terceros, con el fin de garantizar la transparencia y la adecuada rendición de cuentas a los copropietarios.

tercero, el fondo de imprevistos en las propiedades horizontales puede o deber pasar por una cuenta 5199 provisiones?

En respuesta a una consulta similar, el CTCP emitió el concepto [2025-0153](#) sobre “PH – Fondo de imprevistos y cuentas por cobrar”, en el que manifestó lo siguiente:

"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. (...)”.

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.”

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 Herrán Saldaña

Consejero Ponente: Sandra Consuelo Muñoz Moreno

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / 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