

Pregunta	Respuesta
<p>1. En la propiedad horizontal, ¿qué se puede catalogar como un imprevisto sujeto de ser atendido con el fondo de imprevistos?</p> <p>2. ¿Se puede utilizar el fondo de imprevistos en las siguientes situaciones? A) Cuando la propiedad horizontal arroja pérdidas contables, ¿qué se debe hacer con el fondo de imprevistos?, B) ¿ante una calamidad?. C), cuando la entidad no tiene flujos de entrada por mora en las cuotas de administración?, D) Inversiones financieras como CDT? E) Celebraciones, obsequios, eventos, faltantes en rubros presupuestados que excedieron su valor. F) Préstamos temporales para gastos administrativos?. G) Gastos legales en demandas y litigios. H) Sanciones, por ejemplo de tipo de tributario.</p>	<p>Según la definición de imprevisto es “ <i>impensado, inesperado, imprevisible, desprevenido, inopinado, previsto, sospechado. 2 repentino, súbito, fortuito, como llovido del cielo, de las de las nubes. de imprevisto locución adverbio inesperadamente, de golpe y porrazo, de imprevisto, de sopetón, de repente, repentinamente, súbitamente, insospechadamente.</i>”</p> <p>Es un tema aislado que no se encuentra dentro de las operaciones normales de la Copropiedad, por tanto, quedará a discreción de la administración la determinación del imprevisto, que posteriormente será avalado por la Asamblea de Copropietarios.</p>
<p>3. ¿Qué es el fondo de imprevistos?, ¿tiene algún límite, en el monto al que debe llegar o en el monto a utilizar?, ¿cómo se calcula? ¿es obligatorio tenerlo en todas la copropiedades? ¿Se puede suspender?</p> <p>4. ¿En los gastos que se toman como base para calcular el monto del fondo de imprevistos, se pueden incluir rubros como la depreciación?</p> <p>5. ¿Cuáles son los requisitos formales y procedimientos administrativos que debe seguir la copropiedad para la utilización del fondo de imprevistos?, por ejemplo actas de aprobación, manejo en cuentas separadas y exclusivas, es decir, no se pueden incluir recursos de otros rubros?, disposición recomendada del efectivo, documentos soportes, autorización de la asamblea para su uso por parte del administrador?, establecimiento de sanciones por malos manejos, etc.</p>	<p>De acuerdo con la Ley 675 de 2001, se establece:</p> <p><i>“ARTÍCULO 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.</i></p> <p><i>La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.”</i></p>
<p>6. ¿Bajo NIIF, cómo se reconoce el fondo de</p>	<p>Las ESAL, aplicarán el marco correspondiente,</p>

<p>imprevistos de una propiedad horizontal?</p> <ol style="list-style-type: none"> a. ¿Es un pasivo, provisión? b. ¿Forma parte del patrimonio, por ejemplo reserva, o para enjugar excedentes negativos? c. ¿Es un activo?, si lo es, sería corriente o no corriente? d. ¿Es un gasto? e. ¿Su reconocimiento es igual para todos los grupos (1 a 3)? f. Si los recursos de este fondo se obtienen de las cuotas de administración, ¿qué pasa cuando el propietario no paga?, ¿parte de los intereses que genera esa mora se destinan como fondo de imprevistos? g. Reconocimiento contable de su creación y utilización y NO utilización. ¿Se hace algo cuando no se utiliza? h. ¿Se presenta en los estados financieros o solo se revela en las notas? i. ¿Debería reconocerse por separado en las cuentas por cobrar de la propiedad horizontal lo correspondiente al fondo de imprevistos? j. Manejo de los rendimientos financieros que pudieran generar los recursos del fondo de imprevistos. k. Si el manejo que se le dio no es el adecuado, ¿qué procedimiento se debe seguir para arreglar la contabilidad? l. ¿Qué pasa cuando la contabilidad indica un valor para el fondo de imprevistos que no se refleja en la realidad? m. ¿Cuál es el procedimiento para dar uso al fondo de imprevistos? 	<p>de acuerdo con el grupo al cual corresponde y adicionalmente la orientación N° 14 para entidades sin ánimo de Lucro. (ESAL). Así mismo, se ha emitido el concepto unificado N° XXX</p> <ul style="list-style-type: none"> • El fondo es un activo restringido y hace parte del activo corriente. • En caso de no utilizarse durante el año, hace parte del activo neto de la copropiedad y se deberá constituir una reserva. • En la medida que se utilice el fondo será un gasto. • Su tratamiento contable es igual para todos los grupos. • Cuando el copropietario no paga no hay fondo de improviso, dado que este se constituye con el flujo de efectivo recaudado. • El tratamiento contable de los intereses moratorios es independiente de la destinación de los mismos. • El Fondo de improviso se presenta como parte del efectivo restringido. • Si el manejo no es el adecuado, la copropiedad debe efectuar los ajustes requeridos y en caso que el ajuste sea material, deberá re-expresar los estados financieros.
<p>7. ¿Existen similitudes en el tratamiento contable del fondo de imprevistos y de las cuotas extraordinarias?</p>	<p>El fondo de imprevistos hace parte integral de las cuotas ordinarias y su reconocimiento en la contabilidad será como un ingreso de actividades ordinarias.</p>

8. ¿Debe el fondo de imprevistos reflejarse en el presupuesto de la PH?	El Fondo de imprevistos se calcula con base en el presupuesto de la copropiedad.
9. ¿Los dineros que adicionalmente la copropiedad decida ahorrar, se manejan igual que el fondo de imprevistos?	Si corresponde a una cuenta corriente o de ahorros, será un tratamiento similar, la diferencia es que el fondo de imprevistos se presenta como restringido.
10. ¿Qué pasa cuando en varios periodos contables el consejo de administración no aprueba que se haga el respectivo aporte obligatorio de fondo de imprevistos, teniendo en cuenta que el revisor fiscal entre sus hallazgos determina que no se ha hecho la apropiación anual? ¿Qué implicaciones tiene para el consejo y para los propietarios?	La función del Revisor Fiscal es emitir una opinión al cierre del período y realizar las recomendaciones a que haya lugar, en caso que el efecto sea material en el estado financiero, el Revisor Fiscal deberá indicarlo en su dictamen como una salvedad o una opinión negativa.
11. ¿El fondo de imprevistos que se custodia en cuenta bancaria distinta a la de operación de la PH, puede generar interés bancario o se debe crear en cuenta corriente?	Es una decisión de la Copropiedad.
12. ¿Cuál son las implicaciones legales, tanto para el Administrador como para el Consejo de Administración, de NO guardar el dinero del fondo en una cuenta de destinación específica y de usar dichos dineros sin la aprobación de la Asamblea?	Incumplimiento de funciones y de los estatutos de la Copropiedad.
13. ¿Se debe relacionar de manera individual el fondo de Imprevistos en la cuenta de cobro de la facturación?	No es necesario.
14. ¿Los recursos del fondo de imprevistos son sujetos a embargo?	No es un tema de carácter contable, sin embargo, en mi opinión son objeto de embargo.
15. ¿El fondo de imprevistos podría utilizarse para cubrir los menores valores pagados por las aseguradoras, por concepto de indemnizaciones por reclamaciones debido a pérdidas de activos?	Es una decisión de la copropiedad.
16. ¿Se puede constituir el fondo de imprevistos en una propiedad horizontal con el fin de evitar el cobro de cuotas extraordinarias?	El fondo es obligatorio, y es una medida de salvaguardar aquellas situaciones imprevistas para los copropietarios.