

CTCP

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

APOLINAR BORRERO RIVERA

E-mail: apolinarborrero@gmail.com

Asunto: Consulta 1-2020-005665

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	11 de marzo 2020
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2020-0287 -CONSULTA
Código referencia	R-3-960
Tema	Fondo de imprevistos en Propiedad Horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, rede acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de contabilidad, información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3° del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

RESUMEN:

El 1% sobre los gastos anuales que hacen parte del fondo de imprevistos hacen parte de los cobros que se realiza a los copropietarios por expensas comunes, las cuales se utilizan para pagar los gastos por vigilancia, administración, contabilidad, revisoría fiscal, servicios públicos de zonas comunes, mantenimientos, gastos bancarios, entre otros, así como del 1% del total de los gastos los cuales deben consignarse en una cuenta bancaria separada para atender el fondo de imprevistos previsto en la Ley 675 de 2001.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...)

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



De la manera más respetuosa me dirijo a ustedes con el propósito de hacer las siguientes consultas referentes a actividades desarrolladas en un conjunto de propiedad horizontal:

1. En la Asamblea General de Copropietarios del año 2019 se designó una comisión integrada por cinco (5) copropietarios de apartamentos (la administradora recién nombrada en esa fecha y cuatro dueños de apartamentos) para llevar a cabo la reforma de los estatutos de la agrupación de vivienda horizontal que han venido rigiendo desde el año 2003, realizados éstos con fundamento en la Ley 675 de 2001. Para llevar a cabo esta última reforma, se hizo el análisis del articulado de los mencionados estatutos, se modificaron aquellos conceptos innecesarios y se agregaron asuntos nuevos e importantes acordes con la actualidad, quedando pendiente que la presidenta del Consejo de Administración diera su consentimiento para convocar para ese sólo objetivo, la Asamblea Extraordinaria el cual no se logró. Pero a cambio de esta situación la citada presidenta del Consejo de Administración y la Administradora resolvieron a mutuo propio, pasar el contenido de las reformas a la REVISORA FISCAL con el propósito de que expresará su concepto, antes de que la Comisión nombrada en la Asamblea General del año pasado, presente los resultados para la cual fue designada. Mi pregunta radica en que si la Revisora Fiscal de un conjunto de propiedad horizontal también está facultada para encargarse de esta clase de funciones?"

2. Sobre el tema del FONDO DE IMPREVISTOS.

En la misma Asamblea General celebrada el año pasado se nombró otra comisión para aclarar y precisar la distribución del presupuesto de gastos habiendo aprobado y teniendo como base el valor de los ingresos por concepto de las cuotas de administración de apartamentos, cuotas de administración por parqueaderos internos para automotores, cuotas de administración para parqueaderos de motos y cuotas de administración de locales comerciales. Teniendo en cuenta que la Ley 675 de 2001 en su artículo 35 determinó lo siguiente:

"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 considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gasto del respectivo año"

Mi pregunta radica en lo siguiente:

- A) El valor que arroje el cálculo del 1% sobre los GASTOS ANUALES y que deben registrarse por fuera del total de estos gastos, igualmente debe aparecer como contrapartida por fuera del total de los INGRESOS ANUALES o es un error que dicho rubro aparezca como contrapartida en la sección de los INGRESOS?.
- B) De otro lado, es correcto o incorrecto presentar y calcular el 1% sobre cada uno de los rubros de los INGRESOS, anteriormente descritos, cuyo total constituye el valor del FONDO DE IMPREVISTOS, registrándolo por fuera del global de dichos ingresos que necesariamente debe ser igual al total de la partida FONDO DE IMPREVISTOS en los EGRESOS?. La duda se fundamenta en que si esta partida de FONDO DE IMPREVISTOS quede o NO registrada por fuera del total de los EGRESOS, su contrapartida también debe aparecer por fuera del total de los INGRESOS.

3. Los remantes o sobrantes del rubro FONDO DE IMPREVISTOS que no fueron utilizados en el ejercicio de un determinado año, desaparecen en el presupuesto del año subsiguiente.

4. Qué puede ocurrir con la afectación del presupuesto de un conjunto residencial, si la comisión de las personas escogidas para realizar las reformas o modificaciones de las partidas o rubros del presupuesto anual de gastos, solamente entrega su informe de las reformas, cuatro (4), seis (6) o más meses después de iniciado el período anual de gastos del presupuesto que es el primero de enero?

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20

Como quiera que estamos próximos a la fecha de la Asamblea General anual para el año 2020, les ruego y anticipadamente le agradezco la amabilidad de suministrarme oportunamente las respuestas a estas inquietudes. (...)"

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. Además de lo anterior, el alcance de los conceptos emitidos por este Consejo se circunscribe exclusivamente a aspectos relacionados con la aplicación de las normas de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Respecto de la facultad de la Revisora Fiscal en un conjunto de propiedad horizontal para encargarse de revisar la reforma de los estatutos de la agrupación de vivienda horizontal

Las funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal se encuentran descritas en el artículo 207 del Código de Comercio, y en el artículo 57 de la Ley 675 de 2001:

“Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley”.

Las funciones del revisor fiscal establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio (no obstante en las entidades en las que sea meramente potestativo el cargo del revisor fiscal éste ejercerá las funciones que expresamente le señalen los estatutos):

Función	Detalle de la función del revisor fiscal
Cerciorarse de las operaciones	<i>Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la sociedad se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva;</i>
Dar oportuna cuenta	<i>Dar oportuna cuenta, por escrito, a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la sociedad y en el desarrollo de sus negocios;</i>
Colaborar con las entidades	<i>Colaborar con las entidades gubernamentales que ejerzan la inspección y vigilancia de las compañías, y rendirles los informes a que haya lugar o le sean solicitados;</i>
Velar por que se lleve la contabilidad	<i>Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la sociedad y las actas de las reuniones de la asamblea, de la junta de socios y de la junta directiva, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la sociedad y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines;</i>
Inspeccionar los bienes	<i>Inspeccionar asiduamente los bienes de la sociedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación o seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título;</i>
Impartir instrucciones	<i>Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales;</i>
Autorizar con su	<i>Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente;</i>

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Función	Detalle de la función del revisor fiscal
firma	
Convocar	<i>Convocar a la asamblea o a la junta de socios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario,</i>
Cumplir las demás atribuciones	<i>Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes o los estatutos y las que, siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la asamblea o junta de socios.</i>
Reportar a la UIAF	<i>Reportar a la Unidad de Información y Análisis Financiero las operaciones catalogadas como sospechosas en los términos del literal d) del numeral 2 del artículo 102 del Decreto-ley 663 de 1993, cuando las adviertan dentro del giro ordinario de sus labores (...)</i>

Las funciones del Revisor Fiscal son las establecidas en el código de comercio y en otras normas legales (por ejemplo la Ley 675 de 2001). Cuando la Revisoría Fiscal es potestativa (como es el caso de las copropiedades de uso residencial), la asamblea de copropietarios, o los estatutos, podrían establecer otras funciones distintas. Como parte de su trabajo el Revisor Fiscal también podría incluir la revisión de los estatutos de la copropiedad, y efectuar recomendaciones sobre ello, conforme a los requerimientos de los marcos técnicos. El Revisor Fiscal no es subordinado de la administración, y en este caso el consejo de administración forma parte de ella. De ser posible, que el Revisor Fiscal recibiera ordenes de la administración, se generarían amenazas para cumplir el principio de independencia, lo cual es garantía de su imparcialidad, y un elemento fundamental, para que los terceros tengan confianza en sus dictámenes e informes.

Respecto del fondo de imprevistos

El CTCP mediante concepto 2018-0445 manifestó lo siguiente:

“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.

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.

Descripción	Débito	Crédito
Causación cuotas ordinarias y fondo de imprevistos		
<i>Cuotas por Cobrar –Cuotas ordinarias</i>	\$50.000	
<i>Cuotas por Cobrar –Fondo de Imprevistos (Cuenta Restringida)</i>	500	
<i>Ingresos –Cuotas Ordinarias</i>		\$50.000
<i>Otros Ingresos –Fondo de Imprevistos</i>		500

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.

Descripción	Débito	Crédito
Recaudo de cuotas ordinarias y fondo de imprevistos		

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



Descripción	Débito	Crédito
Disponibles - Bancos - Cuotas Ordinarias y fondo de imprevistos	\$40.400	
Cuotas por Cobrar - Cuotas ordinarias		\$40.000
Cuotas por Cobrar - Fondo de Imprevistos		400

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.

Descripción	Débito	Crédito
Reclasificación de los recursos recaudados del Fondo de Imprevistos		
Efectivo Restringido - Fondo de Imprevistos	400	
Disponibles - Bancos - Cuotas Ordinarias y fondo de imprevistos		400

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.

Descripción	Débito	Crédito
Utilización de los recursos del fondo de imprevistos durante el período		
Gastos no previstos	200	
Efectivo Restringido - Fondo de Imprevistos		200

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.

Descripción	Débito	Crédito
Apropiación Excedentes al final del período (no aplica cuando no se generen excedentes o déficit)		
Excedentes del período (Utilidades acumuladas no apropiadas)	300	
Reservas - Fondo de Imprevistos (incluye la parte causada pero no recaudada)		300

Si en los periodos anuales posteriores se usan los fondos imprevistos que se llevaron a reservas, el registro sería:

Descripción	Débito	Crédito
Uso del fondo de imprevistos en otro período		
Gastos no previstos	150	
Efectivo Restringido - Fondo de Imprevistos		150
Excedentes del período (Excedentes retenidas o no apropiadas)		150
Reservas - Fondo de Imprevistos	150	

Calle 28 N° 13A - 15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 - Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@minciti.gov.co

www.minciti.gov.co



GD-FM-009.v20

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.”

En conclusión el 1% sobre los gastos anuales que hacen parte del fondo de imprevistos hacen parte de los cobros que se realiza a los copropietarios por expensas comunes, las cuales se utilizan para pagar los gastos por vigilancia, administración, contabilidad, revisoría fiscal, servicios públicos de zonas comunes, mantenimientos, gastos bancarios, entre otros, así como del 1% del total de los gastos los cuales deben consignarse en una cuenta bancaria separada para atender el fondo de imprevistos previsto en la Ley 675 de 2001.

El aporte al fondo de imprevistos no se trata de un gasto, ni de una porción de los ingresos de la copropiedad, por lo que su reconocimiento se realiza como se indicó anteriormente.

Respecto de lo remanentes o sobrantes del rubro fondo de imprevistos en presupuesto de la copropiedad

Respecto del presupuesto el CTCP ha manifestado lo siguiente (concepto 2018-0350 y 2019-0103):

- La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numeral 1° y 4°, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
- Debe presentarse adicionalmente al presupuesto, la ejecución presupuestal (comparación del presupuesto aprobado, versus el presupuesto ejecutado), (numeral 4°, del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
- El presupuesto anual de gastos comunes se incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1%, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35 de la Ley 675 de 2001).
- La asamblea general de propietarios debe aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos (numerales 2° y 4°, del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).

A continuación, otros aspectos para tener en cuenta:

Concepto	Presupuesto
Base de la elaboración	Sistema de caja (entradas y salidas proyectadas de dinero)
Objetivo principal	Establecer el valor de las cuotas ordinarias en la copropiedad.
Fondo de imprevistos	Debe incluirse en los activos, como un fondo líquido, por tratarse de una obligación legal, y por ende afecta el presupuesto proyectado de la entidad.

Como puede observarse el presupuesto corresponde al flujo de efectivo que entra y sale de la entidad, lo cual incluye el valor que debe consignarse en una cuenta separada para atender el fondo de imprevistos establecido en la Ley 675 de 2001. La forma como debe utilizarse dicho dinero se encuentra establecida en la legislación, y su uso afectará el presupuesto de la entidad.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



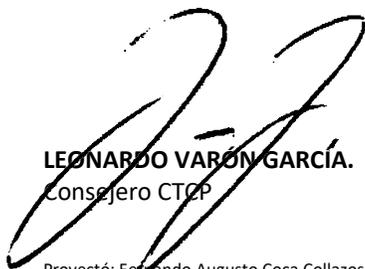
GD-FM-009.v20

Respecto de la demora en el informe que debían presentar la comisión de las personas escogidas para realizar las reformas o modificaciones de las partidas o rubros del presupuesto anual de gastos

Sobre este tema en particular, no es competente el CTCP para pronunciarse al respecto, debido que no vemos una pregunta de carácter técnico contable que podamos resolver.

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 de la 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,



LEONARDO VARÓN GARCÍA.
Consejero CTCP

Proyectó: Fernando Augusto Coca Collazos / Leonardo Varón García.
Consejero Ponente: Leonardo Varón García
Revisó y aprobó: Wilmar Franco Franco / Leonardo Varón García.

Calle 28 N° 13A -15 Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6

Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000

958283

Email: info@mincit.gov.co

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v20



El progreso
es de todos

Mincomercio



Radicado No. 2-2020-009850
2020-04-18 01:29:42 p. m.

Radicado relacionada No. 1-2020-006537

CTCP

COLOMBIA, 18 de abril de 2020

Señor(a)
APOLINAR BORRERO RIVERA
apolinarborrero@gmail.com

Asunto : CONSULTA 2020-0287

Saludo:

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,

LEONARDO VARON GARCIA
CONSEJERO
CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

Copia:
CopiaExt:
fernando coca

Folios: 1
Anexo: 0
Nombre anexos: 2020-0287 Revisor Fiscal Fondo de Imprevistos y Presupuesto env LVG WFF _1_.pdf

Revisó: FERNANDO AUGUSTO COCA COLLAZOS

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311 - Nit. 830115297-6
Conmutador (571) 6067676 – Línea Gratuita 01 8000
958283
Email: info@minciit.gov.co

Fecha firma: 18/04/2020 01:29:42 GMT-0500

AC: AC SUB CERTICAMARA



GD-FM-009.v20