



Bogotá D. C., de Diciembre 13 de 2006

OFCTCP / 133 / 2006

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref.: Consulta de fecha 26 de Abril de 2006
Tema: Fondo de Imprevistos – Propiedad Horizontal

En desarrollo de lo previsto en el Artículo 23 de la Resolución 002 de 2006, expedida por el Consejo Técnico de Contaduría Pública y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

CONSULTA (TEXTUAL):

“LA PRESENTE ES PARA SALUDARLOS MUY ATENTAMENTE Y A LA VEZ PLANTEARLES LA SIGUIENTE CONSULTA:

- 1. EL FONDO DE IMPREVISTOS DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO NO. 35 DE LA LEY 675, FUECREADO PARA ATENDER “OBLIGACIONES O GASTOS IMPREVISTOS”, LOCUAL SE CONSTITUYE MÍNIMO CON EL 1% SOBRE EL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS COMUNES.*
- 2. SOBRE EL TEMA QUEREMOS SU CONCEPTO, DE CÓMO SE CONTABILIZA EL VALOR DEL FONDO, SI EN LA CUENTA DEL PASIVO O EN LA CUENTA DEL PATRIMONIO. ”*

RESPUESTA:

En atención a la consulta anteriormente expuesta el Consejo Técnico ha emitido la Orientación Profesional 010, y en relación al manejo del Fondo de Imprevistos en una Propiedad Horizontal, la cual se adjunta al presente documento.

A continuación se expone las generalidades que en materia del Fondo de Imprevistos deben ser observadas:

El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece:



*"(...) 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. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (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". (...)"*

Así las cosas, el Fondo de Imprevistos tiene como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en el que se incurra en situaciones inciertas, y que pueden tener afectación en el bien común de los copropietarios. Como consecuencia, la naturaleza del Fondo que establece la Ley 675, corresponde a la separación de los recursos monetarios en una cuenta de destinación específica, como por ejemplo una cuenta de ahorros, un fondo fiduciario líquido, que garantice la disponibilidad inmediata de los recursos.

Se deduce que el fondo de imprevistos hace parte del presupuesto de gastos, el cual sirve para calcular el total de los recursos que deberán ser cubiertos por las cuotas de los copropietarios.

Ahora bien, al quedar incorporado el valor del fondo de imprevistos dentro del presupuesto de gastos, no hay necesidad de incluir en la cuenta de cobro al copropietario su valor en forma independiente, en tanto va a quedar inmerso dentro del valor total de la cuota de administración.

Se trata pues, de una formalidad de tipo contable y de control administrativo que implica que, al contabilizarlo, se separe el valor recaudado por concepto de la cuota ordinaria propiamente dicha, respecto del monto correspondiente al fondo de imprevistos.

Dado que el Fondo de Imprevistos está inmerso en la cuota de administración, se reconoce este valor total con un débito en cuentas por cobrar, y un crédito en la cuenta de Ingresos. Posteriormente, se realizará el traslado a la cuenta del disponible destinada para el fondo de imprevistos, acreditando la cuenta de caja o bancos, según sea el caso.

En el momento en que ocurra un imprevisto y que, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675, se deba utilizar dicho fondo, tal situación se refleja en la contabilidad debitando la cuenta de gastos por el concepto del imprevisto, acreditado la cuenta del disponible que constituye el Fondo creado para tal fin.

Cada año la Copropiedad deberá calcular el valor del fondo de Imprevistos de acuerdo a la tarifa asignada por la Asamblea General, la cual no debe ser inferior al 1% del presupuesto



CONSEJO TÉCNICO
DE LA CONTADURÍA
PÚBLICA

OFCTCP / 133 /
de Diciembre 13 de 200 - 10:35
Página 3 de 3

anual de gastos, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675, en este sentido el valor del Fondo de Imprevistos se irá aumentando cada año, hasta que ascienda a un valor del 50% del presupuesto de gasto, a partir de allí la Asamblea General podrá decidir si lo considera pertinente, suspender el calculo y cobro de dicho monto.

En los términos anteriores, se absuelve la consulta presentada, indicando que sus efectos son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, no compromete la responsabilidad de la entidad que la atiende, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

MARIA VICTORIA AGUDELO V.
Presidenta

MVAV / mlab