



Bogotá D. C., 13 de Diciembre de 2006

OFCTCP / 134 / 2006

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref.: Consulta de fecha 29 de Agosto de 2006
Tema: Fondos de Imprevistos – Cartera en Mora

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):

“ATENTAMENTE NOS DIRIGIMOS A USTEDES PARA SOLICITARLES SU CONCEPTO Y PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN CONTABLE SOBRE LAS SIGUIENTES SITUACIONES.

*FONDO DE IMPREVISTOS – ARTÍCULO 35 DE 675 DE 2001
INDICARNOS DONDE DEBE REFLEJARSE ESTA PARTIDA EN EL BALANCE Y POR QUÉ?*

ES DE LIBRE DISPOSICIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS Y POR LO TANTO PUEDE ORDENAR SU UTILIZACIÓN CADA AÑO PARA CUBRIR GASTOS (COMPRA DE TAPETES, ETC) O ES EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER SITUACIONES IMPREVISTAS Y URGENTES.

COMO NO SE HAN RECAUDADO MENSULAMENTE EL CIENTO POR CIENTO (100%) DE ESTOS RECURSOS POR EFECTO DEL NO PAGO DE LOS DEUDORES MOROSOS, DEBE SUJETARSE SU TRASLADO REAL Y TRASLADO A CUENTA DE AHORRO, AUN CUANDO OBLIQUE A DESCAPITALIZAR LA AGRUPACIÓN POR TRASLADAR FONDOS NO RECIBIDOS? O LA CONTABILIZACIÓN DE ESTA PARTIDA ES ÚNICAMENTE DE CARÁCTER CONTABLE?

ES DE LIBRE DECISIÓN Y PUEDE LA ADMINISTRACIÓN DENTRO DEL CAMPO DE SU GESTIÓN ABRIR UNA CUENTA DE AHORRO PARA EL MENEJO DE ESTOS FONDO?

*CARTERA EN MORA.
DEBE CONSTITUIRSE UNA PROVISIÓN DE CARTERA SOBRE LAS DEUDAS EN MORA*

Y CUÁL ES EL CRITERIO QUE DEBE TOMARSE EN CUENTA PARA SU CONTABILIZACIÓN RESPECTIVA?

POR FAVOR ACLARARNOS SI ES CORRECTO DISPONER DE LOS INTERESES POR MORA CUUSADOS Y OBTENIDOS DE LOS DEUDORES MOROSOS, CUANDO LA ASAMBLEA EXPRESÓ "EL RECAUDO DE LAS OBLIGACIONES EN MORA" DEBEN DESTINARSE PARA SUFRAGAR GASTOS URGENTES "OBRAS CIVILES DE FONDO" Y QUE A NUESTRO JUICIO SE REFIERE SOLAMENTE A LAS EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN POR QUE LOS INTERESES POR MORA NO SON PRESUPUESTADOS."

RESPUESTA:

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

A continuación procedemos a dar respuesta a los interrogantes expuestos en la consulta:

FONDO DE IMPREVISTOS.

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 liquido, que garantice la disponibilidad inmediata de los recursos.

Para el caso específico de la consulta, los recursos del fondo de imprevistos serán

reconocidos en el disponible en la medida que estos vayan ingresando físicamente al mismo, por ningún motivo podrá reconocerse contablemente unos recursos como líquidos en una cuenta de ahorro cuando los mismos no han sido realmente recaudados.

Por otro lado, 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.

Por tanto, de acuerdo con la naturaleza de la disposición anteriormente expuesta, el presupuesto debe estar debidamente planeado, de tal suerte que se contemplen todas aquellas situaciones de las cuales se tiene control y pleno conocimiento, como es el caso de gastos extraordinarios, por tanto no habría cabida a la utilización del fondo de imprevistos para gastos de los cuales se tiene pleno conocimiento y control.

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, caja ó bancos, de acuerdo a la forma de recaudo 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.

Ahora bien, 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 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.

CARTERA EN MORA.

La contabilidad en Colombia debe cumplir con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados enmarcados en el Decreto 2649 de 1993, el cual define las normas básicas y técnicas, que han de ser observadas para que la información contable cumpla con los

objetivos y cualidades allí establecidos.

Por lo tanto, con el propósito de dar claridad al tratamiento contable de las provisiones de cartera y a los intereses provenientes de la mora en las cuotas de administración, es importante hacer referencia a las normas básicas y técnicas del Decreto 2649, los cuales argumentan conceptualmente las inquietudes planteadas:

Normas Básicas:

“(...) Art. 11. Esencia sobre forma. Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal.

Cuando en virtud de una norma superior, los hechos económicos no puedan ser reconocidos de acuerdo con su esencia, en notas a los estados financieros se debe indicar el efecto ocasionado por el cumplimiento de aquella disposición sobre la situación financiera y los resultados del ejercicio.

Art. 12. Realización. Solo pueden reconocerse hechos económicos realizados. Se entiende que un hecho económico se ha realizado cuando quiera que pueda comprobarse que, como consecuencia de transacciones o eventos pasados, internos o externos, el ente económico tiene o tendrá un beneficio o un sacrificio económico, o ha experimentado un cambio en sus recursos, en uno y otro caso razonablemente cuantificables.

*Art. 13. Asociación. **Se deben asociar con los ingresos devengados en cada período los costos y gastos incurridos para producir tales ingresos, registrando unos y otros simultáneamente en las cuentas de resultados.***

Cuando una partida no se pueda asociar con un ingreso, costo o gasto, correlativo y se concluya que no generara beneficios o sacrificios económicos en otros períodos, debe registrarse en las cuentas de resultados en el período corriente.(...)” (La negrilla no hace parte del texto original)

*“(...) Art. 17. Prudencia. Cuando quiera que existan dificultades para medir de manera confiable y verificarle un hecho económico realizado, **se debe optar por registrar la alternativa que tenga menos probabilidades de sobreestimar los activos y los ingresos, o de subestimar los pasivos y los gastos.** (...)”*

Normas Técnicas:

*“(...) Art. 52. Provisiones y contingencias. **Se deben contabilizar provisiones para cubrir pasivos estimados, contingencias de pérdidas probables así como para disminuir el valor reexpresado si fuere el caso de los activos, cuando sea necesario de acuerdo con las normas técnicas. Las provisiones deben ser justificadas, cuantificables y confiables.***

Una contingencia es una condición, situación o conjunto de circunstancias existentes, que implican duda respecto a una posible ganancia o pérdida por parte de un ente económico, duda que se resolverá en ultimo termino cuando uno o mas eventos futuros ocurran o dejen de ocurrir.

Las contingencias pueden ser probables, eventuales o remotas.

Son contingencias probables aquellas respecto de las cuales la información disponible, considerada en su conjunto, indica que es posible que ocurran los eventos futuros.

Son contingencias eventuales aquellas respecto de las cuales la información disponible, considerada en su conjunto, no permite predecir si los eventos futuros ocurrirán o dejarán de ocurrir.

Son contingencias remotas aquellas respecto de las cuales la información disponible, considerada en su conjunto, indica que es poco posible que ocurran los eventos futuros.

La calificación y cuantificación de las contingencias se debe ajustar al menos al cierre de cada período, cuando sea el caso con fundamento en el concepto de expertos. (...)”

“(...) Art. 62. Cuentas y documentos por cobrar. Las cuentas y documentos por cobrar representan derechos a reclamar efectivo u otros bienes y servicios, como consecuencia de préstamos y otras operaciones a crédito.

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes, empleados vinculados económicos, propietarios, directores, las relativas a impuestos, las originadas en transacciones efectuadas fuera del curso ordinario del negocio y otros conceptos importantes, se deben registrar por separado.

Al menos al cierre del período, debe evaluarse técnicamente su recuperabilidad y reconocer las contingencias de pérdida de su valor.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la partida y la actividad del ente económico, normas especiales pueden autorizar o exigir que estos activos se reconozcan o valúen a su valor presente.

Sin perjuicio de lo dispuesto por normas especiales, para la preparación de estados financieros de períodos intermedios es admisible el reconocimiento de las contingencias de pérdida con base en estimaciones estadísticas. (...)”

Por tanto, las cuentas por cobrar que se originan como resultado del cobro de las expensas comunes definidas por la asamblea, se tipifican como una cuenta deudora y de acuerdo con su recuperabilidad se deben realizar las provisiones a que haya lugar.

Con base en las normas básicas que determinan la esencia sobre la forma, la prudencia y el reconocimiento de los hechos económicos, provisiones y contingencias, se deben constituir las estimaciones que protejan a la entidad de la contingencia del no pago de la totalidad de contribuciones, multas, intereses y sanciones a cargo de los copropietarios, residentes, arrendatarios y terceros.

Procede entonces, el cálculo de provisiones por pérdida contingente de los valores por cobrar, para lo cual deben aplicarse métodos de reconocido valor técnico; es decir, métodos de aceptación general y que tienen un respaldo sustancial de carácter profesional, como el análisis general de cartera vencida o el análisis individual de cartera vencida.

Las cuentas que se consideren irrecuperables se deben reclasificar como deudas de difícil cobro y pueden ser objeto de cancelación por pérdida o condonación, con los requisitos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal o en las decisiones de los órganos de dirección y administración, sin olvidar que la práctica contable no exime el derecho de la recuperabilidad de la cartera y la obligación de la administración de la copropiedad de continuar con las gestiones de cobro a que haya lugar.

Ahora bien, para el caso de la disponibilidad de los intereses por mora que hayan sido recaudados por la copropiedad, estos deberán destinarse de acuerdo con lo establecido en los Estatutos ó por la Asamblea General, toda vez que este el máximo órgano de control.

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