

CTCP  
Bogotá, D.C.,

**REFERENCIA:**

No. Radicado	1-2022-005106
Fecha de Radicado	28 de febrero de 2022
Nº de Radicación CTCP	2022-0130
Tema	Inquietudes - PH

**CONSULTA (TEXTUAL)**

“(...)

1. Las empresas de aseo y vigilancia durante la vigencia le ofrecen a los conjuntos de propiedad horizontal valores agregados (descuentos en las facturas correspondiente a la prestación de servicios durante el mes para ser utilizados en gastos necesarios para el mantenimiento del conjunto) dichos descuentos son manejados como un ingreso por recuperaciones, la consulta sería es posible manejar lo de esta manera ingresos por recuperaciones o se debe hacer usando una cuenta puente 2805 al crédito al momento de realizar la nota crédito y al débito al momento de generar el gastos por mantenimiento?

2. Según la norma el fondo de imprevistos debe generarse sobre el 1% de acuerdo a los ingresos y gastos, durante la vigencia del 2021 se realizó una provisión de gasto por fondo de imprevistos contra la cuenta del patrimonio, la pregunta es la siguiente si se realizara una reclasificación del gasto al ingreso por fondo es posible hacerlo, puesto que la provisión por fondo se causó mensualmente desacuerdo (sic) al aumento del presupuesto aprobado por asamblea?

(...)”

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20

## CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos:

*1. Las empresas de aseo y vigilancia durante la vigencia le ofrecen a los conjuntos de propiedad horizontal valores agregados (descuentos en las facturas correspondiente a la prestación de servicios durante el mes para ser utilizados en gastos necesarios para el mantenimiento del conjunto) dichos descuentos son manejados como un ingreso por recuperaciones, la consulta sería es posible manejar lo de esta manera ingresos por recuperaciones o se debe hacer usando una cuenta puente 2805 al crédito al momento de realizar la nota crédito y al débito al momento de generar el gastos por mantenimiento?*

Acerca de la pregunta anterior, este Consejo dio respuesta a pregunta similar, con el concepto 2019-0283 con fecha de radicación 06-05-2019, y en la cual se manifestó lo siguiente:

*“Cuando una copropiedad registra un valor pagado por adquirir bienes o servicios, deberá reconocerlas por su costo. El costo incluye el valor pagado por el servicio, menos cualquier descuento, rebaja o bonificación entregada por el proveedor en dicha negociación.*

*De acuerdo con lo anterior, podrían presentarse las siguientes situaciones:*

- *Situación 1. La entidad de vigilancia pacta contractualmente con la copropiedad, entregar una suma en dinero o en especie, por la firma del contrato de servicios de vigilancia por “X” cantidad de tiempo. En este caso el dinero o los artículos recibidos se reconocerán como un mayor valor del activo, contra un menor valor de los servicios de vigilancia, debido que el valor recibido (o los artículos) se entienden como parte del costo del contrato, en este caso por cobrar un menor valor por el servicio ofertado.*
- *Situación 2. La entidad de vigilancia dona un determinado valor (no pactado contractualmente) por ejemplo, para realizar una fiesta o celebración en la copropiedad, en este caso el valor deberá reconocerse como un ingreso inmediatamente, a menos que se considere que la donación se encuentra condicionada a la realización del evento, caso en el cual se reconocerá como un pasivo hasta cuando la actividad sea realizada.*

*El registro del descuento, rebaja, regalo, bonificación, premio o como se denomine comercialmente, deberá reconocerse teniendo en cuenta la transacción que la originó. Si el dinero o descuento recibido proviene*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

de una relación contractual, esta no se reconoce como un ingreso, sino como un menor valor del costo del servicio contratado o producto adquirido. Si el dinero recibido corresponde a un contrato firmado para varios periodos contables, entonces deberá reconocerse un pasivo no financiero por la parte correspondiente a los periodos futuros donde dicho descuento no ha sido aplicado.

Lo anterior se sustenta en la definición de costo establecida en las Normas de Información Financiera, de acuerdo con lo siguiente:

Norma	Criterio
NIC 2.11	El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales) y transporte, manejo y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de mercaderías, materiales y servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición
NIIF para las PYMES 13.6	El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales) y transporte, manejo y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de mercaderías, materiales y servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.
Marco Técnico para Microempresas 8.5	El costo de adquisición de los inventarios comprenderá, entre otros, el precio de compra, impuestos no recuperables (no descontables), el transporte, la manipulación y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercancías, materiales o servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se restarán para determinar el costo de adquisición. Los descuentos posteriores a la compra, tales como los descuentos por pronto pago, se llevarán al estado de resultados.

Aunque las normas citadas tratan el tema de adquisición de inventarios, el mismo tratamiento también aplicaría en la adquisición de servicios con terceros. “

2. Según la norma el fondo de imprevistos debe generarse sobre el 1% de acuerdo a los ingresos y gastos, durante la vigencia del 2021 se realizó una provisión de gasto por fondo de imprevistos contra la cuenta del patrimonio, la pregunta es la siguiente si se realizara una reclasificación del gasto al ingreso por fondo es posible hacerlo, puesto que la provisión por fondo se causó mensualmente desacuerdo (sic) al aumento del presupuesto aprobado por asamblea?

Para la pregunta 2, acerca del fondo de imprevistos, este Consejo dio respuesta a pregunta similar, con el concepto 2018-0445 con fecha de radicación 05-06-2018 y en la cual se manifestó lo siguiente:

**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](http://www.mincit.gov.co)**



GD-FM-009.v20



“El fondo de imprevistos corresponde con una obligación legal de proveer un fondo consistente en dinero en una cuenta inscrita ante una entidad financiera con el objetivo de cubrir necesidades que considere pertinente la asamblea de copropietarios. El fondo de imprevistos afecta el presupuesto de la entidad y sirve de base para establecer la tarifa a cobrar por las expensas comunes de la copropiedad.”

El manejo contable sugerido para el fondo de imprevistos lo encuentra en la Orientación Técnica No. 15 y el concepto unificado No 1 (concepto 2018-445) sobre fondo de imprevistos emitido por el CTCP, donde se especifica, entre otras cosas, lo siguiente:

*“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.”*

<i>Descripción</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
<b><i>Causación cuotas ordinarias y fondo de imprevistos</i></b>		
<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.*

<i>Descripción</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
<b><i>Recaudo de cuotas ordinarias y fondo de imprevistos</i></b>		
<i>Disponible -Bancos –Cuotas Ordinarias y fondo de imprevistos</i>	\$40.400	
<i>Cuotas por Cobrar –Cuotas ordinarias</i>		\$40.000
<i>Cuotas por Cobrar –Fondo de Imprevistos</i>		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.*

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



<i>Descripción</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
<i>Reclasificación de los recursos recaudados del Fondo de Imprevistos</i>		
<i>Efectivo Restringido –Fondo de Imprevistos</i>	400	
<i>Disponible -Bancos –Cuotas Ordinarias y fondo de imprevistos</i>		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.*

<i>Descripción</i>	<i>Débito</i>	<i>Crédito</i>
<i>Utilización de los recursos del fondo de Imprevistos durante el período</i>		
<i>Gastos no previstos</i>	200	
<i>Efectivo Restringido – Fondo de Imprevistos</i>		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.*

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

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

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

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

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.”

Adicionalmente, citamos algunas consultas en donde se habla del Fondo de Imprevistos y se aclaran los lineamientos normativos, establecidos en la ley 675 de 2001:

**Fondo de imprevistos (2020-0287).**

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.

**Fondo de imprevistos (2020-0223).**

Respecto del fondo de imprevistos, la Ley 675 de 2001 menciona lo siguiente:

- Se trata de un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35);
- Se compone de un porcentaje de recargo no inferior al 1 %, sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes (artículo 35);
- La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año (artículo 35 y 38);
- El administrador podrá disponer de los recursos, previa aprobación de la asamblea general, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal (artículo 35 y 38);

(...)

**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](http://www.mincit.gov.co)**



GD-FM-009.v20



*Como se apuntó anteriormente, la dotación del fondo de imprevistos no se trata de un registro contable, sino de una consignación que debe realizarse en una cuenta destinada para dotar el fondo de imprevistos. Por lo que si la asamblea de forma directa o a través de su reglamento destina una suma para dotar dicho fondo, la administración debe realizar dicha consignación en la cuenta destinada para ello, y una vez se realice dicho registro se realiza el registro contable de la consignación.”*

Adicionalmente, relacionamos más consultas, emitidas por el CTCP, sobre este particular, que pueden serles de utilidad:

No.	CONCEPTO	FECHA
2018-172	FONDO DE IMPREVISTOS	05/04/2018
2018-282	RENDIMIENTOS FONDOS DE IMPREVISTOS E INVERSIÓN EN PH	15/05/2018
2018-377	RENDIMIENTOS FONDOS DE IMPREVISTOS E INVERSIÓN EN PH	15/05/2018
2018-438	R- REGISTRO FONDO DE IMPREVISTOS	13/06/2018
2018-507	PH - R - REGISTRO FONDO DE IMPREVISTOS	13/06/2018
2018-547	R - REGISTRO FONDO DE IMPREVISTOS	22/06/2018
2018-614	R- REGISTRO FONDO DE IMPREVISTOS	16/07/2018
2018-666	R - REGISTRO FONDO DE IMPREVISTOS	31/08/2018
2018-859	MANEJO DEL FONDO DE IMPREVISTOS	19/10/2018
2018-876	FONDO DE IMPREVISTOS	06/11/2018
2019-0132	FONDO DE IMPREVISTOS	22/03/2019
2019-0201	MANEJO DEL FONDO DE IMPREVISTOS	05/04/2019
2019-0217	FONDO DE IMPREVISTOS	22/03/2019
2019-0499	FONDO DE IMPREVISTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	28/05/2019
2020-0287	Fondo de imprevistos en Propiedad Horizontal	30/04/2020
2020-0287	Fondo de imprevistos en Propiedad Horizontal	21/04/2020
2020-0388	Fondo de imprevistos	01/05/2020
2020-1090	Fondo de Imprevistos	23/12/2020
2021-0164	Fondo de imprevistos	30/03/2021
2021-0217	Fondo de imprevistos	21/04/2021
2021-0498	Fondo de imprevistos	24/09/2021
2021-0513	Manejo Fondo de imprevistos	24/09/2021

Para efectos de consulta de los conceptos antes citados, el peticionario puede acceder a través del siguiente enlace: <https://www.ctcp.gov.co/conceptos/2022>

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20



El progreso  
es de todos


Mincomercio



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

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 concepto son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



JESUS MARIA PEÑA BERMUDEZ  
Consejero - CTCP

Proyectó: Edgar Hernando Molina Barahona

Consejero Ponente: Jesús María Peña Bermúdez

Revisó y aprobó: Jesús María Peña Bermúdez / Jimmy Jay Bolaño / Carlos Augusto Molano

**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](mailto:info@mincit.gov.co)

[www.mincit.gov.co](http://www.mincit.gov.co)



GD-FM-009.v20