CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

CONVERGENCIA CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN COLOMBIA

Documento de Orientación Técnica No. 15

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)

Consejeros:

Wilmar Franco Franco – Presidente
Daniel Sarmiento Pavas
Gustavo Serrano Amaya
Gabriel Suárez Cortés

Octubre 20 de 2015

ORIENTACIONES TÉCNICAS NIIF

TABLA DE CONTENIDO

JUSTIFICACIÓN 5
OBJETIVO 6
SIGLAS 7
TÉRMINOS COMUNES 8
NORMATIVIDAD DE REFERENCIA 12
DE LA "ADMINISTRACIÓN" Y/O "ADMINISTRADOR" 13
EL PRESUPUESTO 15
LA CONTABILIDAD 17
- Obligatoriedad de llevar contabilidad 17
- Cómo debe llevarse 22
- Libros de Contabilidad 22
- Contabilidad al día 23
- La ejecución presupuestal 23
- Libros de actas 23
- Prohibiciones sobre libros de Comercio 23
- Comprobantes de Contabilidad 24
- Soportes de Contabilidad 24
- Correspondencia relacionada con la administración 24
- Conservación de Documentos 25

ELEMENTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 26
- Activos 26
  - Efectivo y Equivalentes de Efectivo 26
  - El fondo de imprevistos 27
  - Cuentas por cobrar 28
  - Bienes comunes 41
  - Gastos pagados por anticipado 56
- Pasivos 58
  - Acreedores comerciales y obligaciones acumuladas 59
  - Pasivos financieros 60
  - Provisiones 60
  - Pasivos Contingentes 61
- Patrimonio 65
  - *La apropiación como reservas de los excedentes del ejercicio y ejercicios anteriores* 65
- Ingresos 66
  - Donaciones o subvenciones recibidas por la Copropiedad 67
- Gastos 72
  - Gastos por mantenimiento de bienes 73
  - Gastos por seguros 73
  - Gastos por servicios de vigilancia 73
  - Gastos por servicios de aseo 74
  - Gastos por servicios públicos 74
  - Gastos de Papelería 74
  - Gastos por Honorarios 74

Gastos por depreciaciones y amortizaciones ... 75
Gastos financieros ... 75
ESTADOS FINANCIEROS ... 76
Qué son los estados financieros con propósito general ... 76
Objetivo de los estados financieros ... 78
Frecuencia de la información ... 78
Uniformidad en la presentación e información comparativa ... 79
Materialidad y agrupación de datos ... 80
Clasificación y compensación de datos ... 80
Identificación de los estados financieros ... 81
Ordenación y formato de las partidas en los estados financieros ... 81
Estado de Situación Financiera ... 81
Estado de Resultados del período y otro resultado integral ... 82
Estado de Cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas ... 83
Estado de flujos de efectivo ... 84
Inspección de la Contabilidad por parte del Consejo de Administración ... 96
Informe de Gestión ... 96
REVISORÍA FISCAL ... 97
Revisoría fiscal obligatoria en los conjuntos de uso comercial o mixto ... 97
Revisoría fiscal potestativa en los edificios o conjuntos de uso residencial ... 97
Nombramiento y remuneración ... 98
Período ... 98
Funciones ... 98
Informes ... 99
Evidencia y Prueba ... 99
Responsabilidades del Revisor Fiscal ... 99
Inhabilidades y sanciones del Revisor Fiscal ... 100
FECHA DE APLICACIÓN ... 103
ANEXO 1: MODELOS DE ESTADOS FINANCIEROS PARA UNA COPROPIEDAD QUE APLICA LAS NORMAS DEL GRUPO 3 ... 104
ANEXO 2: PREGUNTAS Y RESPUESTAS ... 112
EL ADMINISTRADOR ... 112
¿El Administrador puede ejercer al mismo tiempo como contador de la Copropiedad? ... 112
CONSEJO DE ADMINISTRACION ... 112
¿Existe algún impedimento para que un contador que fue auditor de una propiedad horizontal pueda ejercer de manera posterior como miembro del Consejo de Administración? ... 112
ESTADOS FINANCIEROS ... 113
¿El estado de situación financiera de apertura, que se elabora en la fecha de transición al nuevo marco técnico normativo, debe ser presentado para aprobación de la Asamblea de Propietarios? ... 113
¿Puede la Asamblea de Propietarios establecer un período diferente para los estados financieros y el presupuesto, distinto del que termina al 31 de Diciembre de cada año? ... 114
ASAMBLEAS ... 115
¿Qué sucede cuando la Asamblea de Propietarios no se realiza en el término de 3 meses siguientes al vencimiento del período presupuestal? ... 115
¿Es correcto no incluir en el acta de Asamblea hechos que se trataron y discutieron en la reunión de Asamblea? ... 115

¿En el caso de estados financieros no hayan sido aprobados por la Asamblea, existe algún impedimento para que pasado un año la Asamblea de Propietarios los apruebe? 116
¿Tiene validez una Asamblea de Propietarios donde no haya sido citado al Revisor Fiscal? 117
REVISORIA FISCAL 117
¿Qué debe hacer el revisor fiscal saliente si la Administración de la Copropiedad no ha modificado la inscripción de su nombramiento como revisor fiscal? 117
FONDO DE IMPREVISTOS 118
¿El fondo de imprevistos registrado en el activo puede estar respaldado con los saldos de cartera vencida o debe conformarse con fondos líquidos, previa aprobación de la asamblea? 118
BIENES COMUNES 119
¿Cuándo un activo fijo se haya depreciado en su totalidad se debe retirar del rubro de activos fijos depreciables o se debe mantener en esta cuenta junto con la depreciación acumulada? 119
CONTABILIDAD 119
¿Se podría afirmar que una Copropiedad lleva doble contabilidad, cuando en los término del Decreto 2548 de 2014, mantiene un registro de diferencias, un libro fiscal o registros auxiliares en cuentas de orden? 119
¿Están obligadas las copropiedades a aplicar las NIIF? 119
¿Un contador que no tenga conocimiento de los nuevos marcos de principios basados en NIIF puede certificar el estado de situación financiera de apertura y los primeros estados financieros que se elaboran según el nuevo marco de principios? 120

JUSTIFICACIÓN

Al Consejo Técnico de la Contaduría Pública, en adelante CTCP, acuden a diario un considerable número de ciudadanos y entidades preocupados por el desarrollo de las actividades profesionales de los contadores públicos y por las diferentes funciones que se les asignan en las entidades de propiedad horizontal, edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas, parques industriales, centros comerciales, y zonas francas, bajo las calidades de administrador, contador público y/o revisor fiscal, miembro del consejo de administración, entre otros. La aplicación de los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009, que contienen el nuevo marco de principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, los requerimientos de la Ley 675 de 2001, y las disposiciones del Código de Comercio, han generado mayor complejidad en el ejercicio profesional de los contadores públicos en este sector, situación que sigue generando un importante volumen de consultas que el CTCP debe resolver.

Las anteriores circunstancias suscitan la necesidad de revisar el contenido de las Orientaciones Profesionales Nos. 003 del 29 de septiembre de 2001, No. 007 del 30 de septiembre de 2003, y No. 010 de diciembre de 2005; junto con la revisión de la orientación realizada el 01 de julio de 2008.

Con el objeto de dar mayor claridad y profundizar en los principios contables que deben aplicarse en las copropiedades, y para consolidar en un solo documento la respuesta que se ha dado a las consultas recibidas y hacer claridad sobre otros temas de interés, el CTCP aprobó el 20 de octubre de 2015, la ponencia elaborada por los CP Wilmar Franco Franco y María Amparo Pachón, y acordó colocarla a disposición de los diferentes preparadores y usuarios, así como derogar las Orientaciones Profesionales sobre copropiedades que hasta la fecha había sido emitidas por este Consejo.

OBJETIVO

El objetivo principal de este documento es orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal, edificios, conjuntos unidades inmobiliarias cerradas, parques industriales, centros comerciales y zonas francas, comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de 2001, y en los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 (Grupo 3); 3022 de 2013, y 2129 y 2267 de 2014 (Grupo 2); y 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013, 2267 y 2615 de 2014 (Grupo 1); y en otras normas posteriores que los que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Este documento trata sobre los procesos y procedimientos que deben seguirse para el reconocimiento de transacciones y otros eventos y sucesos, y para la preparación y la presentación de los informes financieros de propósito general en estas entidades, con fundamento en los nuevos principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, señalando que en la actividad de estas entidades el criterio y el juicio profesional de los contadores públicos y revisores fiscales (cuando ellos se requieran) deben ser valorados y tenidos en cuenta por los administradores (responsables de los informes financieros) y por los propietarios y otros usuarios, como criterios profesionales, en tanto tales opiniones estén fundamentados en el nuevo marco de principios de contabilidad aceptados en Colombia.

Las normas que han sido emitidas en el proceso de convergencia, para los Grupos 1, 2, y 3, se constituyen en la base de principios que debe ser aplicada en Colombia por una entidad cuando elabora estados financieros de propósito general, ya sea que lo haga para cumplir los requerimientos legales o de manera voluntaria. La referencia a las NIIF que regularmente se hace por los diferentes preparadores y usuarios debe entenderse como la referencia al conjunto de principios que se aplican al elaborar los informes financieros, que tienen como objetivo evaluar la situación financiera, el rendimiento o desempeño y la capacidad de la entidad para generar flujos de efectivo. Los principios de contabilidad contenidos en el Decreto 2649 de 1993, tenían objetivos similares, por lo que las nuevas referencias normativas se constituyen en una oportunidad para revisar y actualizar el conjunto de principios de contabilidad que una copropiedad aplica al elaborar sus estados financieros.

Siempre que en este documento se utilice el concepto *"entidad"*, se entenderá que este se refiere a la copropiedad.

SIGLAS

Art.:	Artículo
C:	Sentencia de la Corte Constitucional
C. C.:	Código Civil
C. Co.:	Código de Comercio
C.E.:	Consejo de Estado
CTCP:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Inc.:	Inciso
JCC.:	Junta Central de Contadores
MTN:	Marcos Técnicos Normativos.
Núm.:	Numeral
Párr.:	Párrafo (s)
PH:	Propiedad horizontal

TÉRMINOS COMUNES

Para efectos de esta orientación, siempre que se haga referencia a edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas, parques industriales, parques empresariales y centros comerciales, se utilizará el nombre de copropiedades. Otros términos utilizados en esta guía son los siguientes:

Área privada construida: extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Arrendador: propietario del bien inmueble, quien se obliga a ceder el uso del bien inmueble al arrendatario.

Arrendatario: persona natural o jurídica que adquiere el derecho a usar el inmueble a cambio del pago de un canon.

Bienes comunes: partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. **Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales**.

Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan las construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Bienes privados o de dominio particular: inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Coeficientes de copropiedad: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. **Definen además su participación en la Asamblea de propietarios y** la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.[1]

[1] Ver: Sentencia C-522-02 de 10 de julio de 2002 y C-782-04 de 18 de agosto de 2004.

Conjunto: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Contabilidad: Es un sistema de control de naturaleza económica que tiene como objetivo regular el tratamiento de la información económica, financiera y social que, en desarrollo del objeto social, se genera en el entorno o al interior de la empresa o ente económico.

Copropiedad: Copropiedad es la persona jurídica[2] que se origina en la constitución de la propiedad horizontal[3] mediante escritura pública registrada en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos. Es una entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro[4]; lo cual no se desvirtúa si la copropiedad genera otras rentas con destino a sufragar las expensas comunes. Su denominación corresponderá a la del edificio[5], conjunto[6], parque empresarial[7], parque industrial[8], centro comercial[9], unidad inmobiliaria cerrada[10], zona franca, etc. Su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Art. 195 del Decreto 1333 de 1986. (Art. 4°, 32 y 33 de la Ley 675 de 2001).

Edificio: construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

---

[2] ***Persona Jurídica:*** es una persona ficticia capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente. (Art. 633 C.C.)

[3] ***Propiedad horizontal:*** forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (Art. 1° de la Ley 675 de 2001)

[4] ***Animo de lucro:*** se entiende que existe ánimo de lucro cuando los entes económicos perciben rentas susceptibles de distribuirse total o parcialmente a cualquier título a personas naturales directamente o a través de otras personas jurídicas, durante su existencia o al momento de su liquidación. (Art. 8° del D.R. 187 de 1975).

[5] ***Edificio:*** construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. (Art. 3° de la Ley 675 de 2001).

[6] ***Conjunto:*** desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes. (Art. 3° de la Ley 675 de 2001).

[7] ***Parque empresarial o de oficinas:*** área de terreno donde varios edificios de oficinas de carácter no industrial ni residencial están agrupados.

[8] ***Parque industrial:*** espacio territorial en el cual se agrupan una serie de actividades industriales, que pueden o no estar relacionadas entre sí, cuentan con una serie de servicios comunes tales como vigilancia, portería, etc.

[9] ***Centro comercial:*** aglomeración de negocios del comercio al por menor, de recreación y de otros servicios que se planificó o que creció como un conjunto y cuya política de comercio y de publicidad es coordinada por una administración común. (Müller, Jan Marco, Grandes Centros Comerciales en Santa Fe de Bogotá).

[10] ***Unidades Inmobiliarias Cerradas:*** son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. (Art. 63 de la Ley 675 de 2001).

Edificio o conjunto de uso comercial: inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso residencial: inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad vigente.

Expensas comunes necesarias: erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos, se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca[11].

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Módulos de contribución: índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Normas o principios de contabilidad: De acuerdo con el Art. 3° de la Ley 1314 de 2009 se entiende por normas de contabilidad y de información financiera "el sistema compuesto por postulados, principios, limitaciones, conceptos, normas técnicas generales, normas técnicas específicas, normas técnicas especiales, normas técnicas sobre revelaciones, normas técnicas sobre registros y libros, interpretaciones y guías, que permiten identificar, medir, clasificar, reconocer, interpretar, analizar, evaluar e informar, las operaciones económicas de un ente, de forma clara y completa, relevante, digna de crédito y comparable".

Presupuesto: Es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual.

Propietario inicial: titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

[11] Ver: Sentencia C-738-02 de 11 de septiembre de 2002

Régimen de Propiedad Horizontal: sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.[12]

12 Ver: Sentencia C-318-02 de 2 de mayo de 2002

NORMATIVIDAD DE REFERENCIA

En el cuadro 1 se presenta un resumen de la Ley 675 de 2001, y de los decretos reglamentarios, en los que se ha establecido el nuevo marco de principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

Cuadro No. 1
Resumen de la Ley 675 de 2001 y de los Decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009

Artículo(s)	Tema
LEY 675 DE 2001	
1/3, (63 UIC)	Objetivo y definiciones
4/8, (64, 73/75 UIC)	Constitución del régimen de PH
9/12	Extinción de la PH
13/15	Reconstrucción del Edifico o conjunto
16/18	Bienes privados
19/24, (65/72 UIC)	Bienes comunes
25/28	Coeficientes de copropiedad
29/31, (78/84 UIC)	Expensas comunes
32/33	Persona jurídica-copropiedad
34	Recursos patrimoniales de la copropiedad
35	Fondo de imprevistos de la copropiedad
36, 50/52, (76 UIC)	Administración
36, 53/55, (76 UIC)	Consejo de administración/ Junta Administradora
36/49, (76 UIC)	Asamblea de Propietarios
56/57	Revisor fiscal
58, (77 UIC)	Solución de conflictos
59/62	Sanciones por obligaciones no pecuniarias
63/84	Unidades inmobiliarias cerradas
85/87	Otros
MARCOS TÉCNICOS NORMATIVOS – Decretos Reglamentarios de la Ley 1314 de 2009	
Grupo 1	Decreto 2784 de 2012; Decretos 1851, 3023 y 3024 de 2013; Decretos 2267 y 2615 de 2014
Grupo 2	Decreto 3022 de 2013; Decretos 2129 y 2267 de 2014.
Grupo 3	Decreto 2706 de 2012; Decreto 3019 de 2013.

DE LA "ADMINISTRACIÓN" Y/O "ADMINISTRADOR"

La administración es el conjunto de actividades orientadas al cuidado y manejo de los bienes de los copropietarios; es ejercida por la entidad sin ánimo de lucro que nace como consecuencia de la figura de propiedad común sobre un inmueble, sujeto al régimen de propiedad horizontal. La administración de los bienes comunes y de propiedad de la copropiedad recae sobre el administrador, para el caso de las zonas francas[13] este será el usuario operador[14].

El Administrador es la persona natural o jurídica designada por la Asamblea General de propietarios o el Consejo de Administración, si este existe, para ejercer la representación legal de la persona jurídica para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.

El Administrador representa legalmente[15] a la copropiedad, su actividad se dirige principalmente a la administración de recursos para atender los gastos propios de funcionamiento, mantenimiento, conservación y seguridad de la copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias[16].

El Administrador responde por los perjuicios causados a los copropietarios, a las personas jurídicas y a terceros, por dolo, culpa leve y culpa grave. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Las funciones del Administrador están definidas en el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, así:

"1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, si lo hubiere.

*4. Preparar y **<u>someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios</u>**, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*

---

[13] ***Zona Franca***: es un área geográfica delimitada dentro del territorio nacional, en donde se desarrollan actividades industriales de bienes y de servicios, o actividades comerciales, bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior. (Art. 1° de la Ley 1004 de 2005).

[14] ***Usuario operador de zona franca***: es la persona jurídica autorizada para dirigir, administrar, supervisar, promocionar y desarrollar una o varias zonas francas, así como para calificar a sus usuarios.

[15] ***Representante Legal:*** es la persona que puede ejecutar los actos comprendidos dentro del giro ordinario de los negocios cuya gestión se le haya encomendado (Art. 840 C. Co.); para la propiedad horizontal su inscripción se hace ante la alcaldía municipal o distrital del lugar donde está ubicada la copropiedad. (Art. 8° de la Ley 675 de 2001).

[16] Ver: Art. 50 de la Ley 675 de 2001.

*5. **Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.***

*6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la **desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal**.*

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de propietarios". (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

EL PRESUPUESTO

El presupuesto es una proyección futura de las rentas y expensas necesarias (ingresos y gastos) para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento, reparación de los bienes de la copropiedad, etc., que generalmente se establece para un período anual. El presupuesto está determinado básicamente por el sistema de caja, no obstante, también pueden incluirse ingresos y gastos que no requieren desembolsos en efectivo pero que tienen efecto en los resultados y la situación financiera de la copropiedad.

El presupuesto debe ser elaborado y presentado por el Administrador de la copropiedad al Consejo de Administración[17], para que posteriormente sea presentado a la Asamblea de Propietarios para su aprobación definitiva[18].

El presupuesto sirve como base para determinar la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario (en caso que este deba asumir esta obligación), en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán la fuente principal de ingresos de la copropiedad.

Si en las copropiedades existen servicios de uso exclusivo en algunos sectores, se presupuestarán por separado las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes de la copropiedad asignados de manera exclusiva a estos, de tal manera que estas expensas estén a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo[19].

Al final de cada ejercicio anual, el Administrador debe preparar y someter a consideración del Consejo de Administración el informe de ejecución presupuestal, el cual generalmente presenta las diferencias con el presupuesto inicialmente aprobado, junto con las respectivas explicaciones de las variaciones más importantes, por el efecto de situaciones imprevistas que inciden en forma negativa o positiva en su ejecución[20].

Para cumplir con el mandato de presentar información detallada a los propietarios respecto de la ejecución presupuestal, es necesario poner en funcionamiento un registro detallado del presupuesto aprobado y de su ejecución, que será la base principal para la elaboración del informe que se presente para su aprobación.

En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión, que la Ley 675 de 2001 ha previsto para tal fin, y su ejecución debe guardar relación directa con los registros contables y otras formalidades de la contabilidad. En su elaboración deberá tenerse en cuenta que los saldos de efectivo restringido, por ejemplo los generados por recaudos del fondo de imprevistos, no deben incluirse en el saldo inicial del efectivo que se incluye en el presupuesto de caja, debido a que esto podría afectar el valor de las cuotas ordinarias que se establecen para el siguiente período

[17] Ver: Núm. 4°, Art. 51 de la Ley 675 de 2001
[18] Ver: Núm. 2° y 4° del Art. 38 y Art. 39 de la Ley 675 de 2001.
[19] Ver: Art. 31 de la ley 675 de 2001.
[20] Ver: Núm. 4°, Art. 51 de la Ley 675 de 2001.

y los objetivos del fondo no serían cumplidos. Por otra parte, también debe considerarse que los excedentes generados por la copropiedad (resultados acumulados), y que forman parte del patrimonio, no necesariamente representan flujos de efectivo, ya que estos pueden haberse originado por la causación de ingresos que aún no han sido recaudados.

LA CONTABILIDAD

La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento y la medición de las transacciones económicas y otros eventos y secesos, y también sirve como fundamento para la presentación y revelación en los estados financieros de la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en los recursos y los flujos de efectivo de un ente económico en una fecha dada.

*(…). "Se denomina **reconocimiento** al proceso de incorporación, en el balance o en el estado de resultados, de una partida que cumpla la definición del elemento correspondiente, satisfaciendo además los criterios para su reconocimiento establecidos en el párrafo 4.38. (…). "*[21]

*(…). "**Medición** es el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados financieros para su inclusión en el balance y el estado de resultados (…)."*[22]

*(…). **Los estados financieros** presentan, en el estado de situación financiera y en el estado (o estados) del rendimiento financiero, información sobre los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos reconocidos. También revelan información adicional sobre los elementos reconocidos y otra información que es relevante para los usuarios. La comunicación eficiente y eficaz de esa información mejora su relevancia y contribuye a una representación fiel de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos. Esta comunicación también mejora la comprensibilidad y comparabilidad de la información en los estados financieros. La comunicación eficiente y eficaz incluye:*

a. *clasificar la información de forma estructurada que presente las partidas similares juntas y las diferentes de forma separada;*
b. *agregar la información de forma que no se vea enmascarada por detalles innecesarios; y*
c. *utilizar los objetivos y principios de presentación e información a revelar en lugar de reglas que podrían conducir a un cumplimiento puramente mecánico*[23].

Los informes financieros que se generen con base en la contabilidad deben satisfacer las cualidades de relevancia, representación fiel, comparabilidad, verificabilidad, y comprensibilidad, para su efectivo uso por parte de los interesados.

Obligatoriedad de llevar contabilidad

Al originarse la persona jurídica en la constitución de la copropiedad, estas adquieren de inmediato el carácter de entidad (entidad reportante), es decir, la actividad económica organizada, definida e identificada, de manera que se distingue de los propietarios que la conforman.

Definida la persona jurídica como entidad sin ánimo de lucro, se tipifica la obligatoriedad de llevar contabilidad y elaborar informes financieros, que permitan informar a los propietarios y otros usuarios sobre su situación financiera, su rendimiento o desempeño financiero y su capacidad para obtener o generar flujos de efectivo, al tenor de lo establecido por el Art. 45 de la Ley 190 de 1995, el Art. 364 del Estatuto Tributario, y en el Inc. 2° del Art. 2° del Decreto 2500 de 1986, contabilidad que deberá llevarse ceñida al Título IV del C. Co. El siguiente es el texto de las normas:

[21] Ver MTN: Grupo 1 (Decreto 2784 de 2012, Marco conceptual, párr. 4.37 y 4.38); Grupo 2 (Decreto 3022 de 2013, Conceptos y principios Generales, párr. 2.27); Grupo 3 (Decreto 2706 de 2012, párr. 2.19).
[22] Ver MTN: Grupo 1 (Decreto 2784 de 2012, Marco conceptual, párr. 4.54); Grupo 2 (Decreto 3022 de 2013, Conceptos y principios generales, párr. 2.33); Grupo 3 (Decreto 2706 de 2012, párr. 2.25).
[23] Ver el proyecto de norma No. PN/2015/3, Marco conceptual para la información financiera.

"Art. 45 de la Ley 190 de 1995. "*De conformidad con la reglamentación que al efecto expide el Gobierno Nacional, todas las personas jurídicas y las personas naturales que cumplan los requisitos señalados en el reglamento,* ***deberán llevar contabilidad, de acuerdo con los principios generalmente aceptados.*** *Habrá obligación de consolidar los estados financieros por parte de los entes bajo control. Cuando se cumplan los requisitos, los estados básicos y los estados financieros consolidados deberán ser sometidos a una auditoría financiera. El Gobierno podrá expedir normas con el objeto de que tal auditoría contribuya a detectar y revelar situaciones que constituyan prácticas violatorias de las disposiciones o principios a que se refiere la presente Ley."* (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

"ART. 364 ET*. LAS ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO ESTAN OBLIGADAS A LLEVAR LIBROS DE CONTABILIDAD REGISTRADOS. "Las entidades sin ánimo de lucro, deberán llevar libros de contabilidad, en la forma que indique el Gobierno Nacional".*

"Inc. 2° del Art. 2° del Decreto 2500 de 1986*. "A partir del 1 de enero de 1.987, las entidades sin ánimo de lucro, con excepción de las entidades de Derecho Público, juntas de acción comunal, juntas de defensa civil, y las entidades previstas en el Art. 5° del presente decreto,* ***deberán llevar libros de contabilidad y registrarlos en las oficinas de la Administración de impuestos Nacionales que corresponda a su domicilio.*** *La contabilidad deberá sujetarse, incluido el régimen sancionatorio, a lo dispuesto en el Título IV del Código de Comercio y el Capítulo V del Decreto 2821 de 1974. Tendrán el carácter de obligatorios los libros Mayor y Balances y Diario, o, en defecto de estos dos, el libro de cuenta y razón". (*Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

Por otra parte, el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, específica en las funciones del Administrador de la copropiedad la obligación de llevar contabilidad y presentar estados financieros:

"ARTÍCULO 51. Funciones del Administrador. *La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

"1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. (…).

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (…)"

Adicionalmente, el Art. 2° de la Ley 1314 de 2009 exige aplicar los nuevos marcos técnicos normativos, en adelante MTN, a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento; igualmente el cumplimiento de la Ley y de las normas que se expidan con base en ella, por quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacer valer su información financiera como medio prueba.

De acuerdo a lo expuesto en los párrafos anteriores, se concluye que las copropiedades están obligadas a llevar contabilidad, y al hacerlo deben aplicar los nuevos MTN , esto es el marco de principios contenido en los Decretos 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013 y 2615 de 2014 para las copropiedades clasificadas en el Grupo 1, el Decreto 3022 de 2013 y 2267 de 2014, para las copropiedades clasificadas en el Grupo 2, y los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 para las

copropiedades clasificadas en el Grupo 3, y otras normas posteriores que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Considerando las circunstancias específicas de cada entidad y los requerimientos legales, cada copropiedad deberá establecer el MTN que aplicará al elaborar sus informes financieros de propósito general. En el cuadro No. 2 se presenta un resumen del ámbito de aplicación de los Decretos reglamentarios que han sido emitidos en desarrollo de la Ley 1314 de 2009.

Cuadro No. 2
Ámbito de aplicación de los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009

Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Decretos 2784 de 2012 y 3024 de 2013	**Decreto 3022 de 2013**	**Decreto 2706 de 2012 y 3019 de 2013**
"ARTICULO 1°, Decreto 3024 de 2013, ARTICULO 1°, Modifíquese el artículo. 1° del Decreto 2784 de 2012, el cual quedará así: *ARTICULO 1° Ámbito de aplicación. El presente decreto será aplicable a los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 1, así:* *a. Emisores de valores. Entidades y negocios fiduciarios que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE en los términos del artículo 1.1. 1. 1. 1. del Decreto 2555 de 2010;* *b. Entidades y negocios de interés público;* *c. Entidades que no estén en los literales anteriores, que cuenten con una planta de personal mayor a 200 trabajadores o con activos totales superiores a 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y que, adicionalmente, cumplan con cualquiera de los siguientes parámetros: i) ser subordinada o sucursal de una compañía extranjera que aplique NIIF plenas; ii) ser subordinada o matriz de una compañía nacional que deba aplicar NIIF plenas; iii) ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF plenas; iv) Realizar importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o de las ventas respectivamente.* *En el caso de entidades cuya actividad comprenda la prestación de servicios, el porcentaje de las importaciones se medirá por los costos y gastos al exterior y el de exportaciones por los ingresos. Cuando importen materiales para el desarrollo de*	*"Artículo 1. Ámbito de Aplicación. El presente decreto será aplicable a los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2, detallados a continuación:* *a. Entidades que no cumplan con los requisitos del artículo 1° del Decreto 2784 de 2012 y sus modificaciones o adiciones, ni con los requisitos del capítulo 1° del marco técnico normativo de información financiera anexo al Decreto 2706 de 2012;* *b. Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar el marco técnico normativo establecido en el Anexo del Decreto 2784 de 2012 ni sean de interés público.* *Cuando sea necesario, el cálculo del número de trabajadores y de los activos totales para establecer la pertenencia al Grupo 2, se*	*"Artículo 1° Modifíquese el numeral 1.2 del Capítulo 1 del Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012, el cual quedará así:* *1.2 Aplicarán esta NIF las microempresas que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:* *a. contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores;* *b. poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMML V)* *c. Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV.* *Para efectos del cálculo del número de trabajadores, se consideran como tales aquellas personas que presten de manera personal y directa servicios a la entidad a cambio de una remuneración, independientemente de la naturaleza jurídica del contrato; se excluyen de esta consideración las personas que presten servidos de consultoría y asesoría externa.* *El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales, a que aluden los literales (a) y (b) anteriores, se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondiente al año anterior al período de preparación obligatoria definido en el cronograma establecido en el artículo 3, del Decreto 2706, o al año inmediatamente anterior al período en el cual se determine la obligación de aplicar el Marco Técnico Normativo de que trata este Decreto, en períodos posteriores al período de preparación obligatoria aludido.* *Las mismas reglas se aplicarán para la determinación de los ingresos brutos a que alude el literal (c) anterior.*

Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Decretos 2784 de 2012 y 3024 de 2013	**Decreto 3022 de 2013**	**Decreto 2706 de 2012 y 3019 de 2013**
su objeto social, el porcentaje de compras se establecerá sumando los costos y gastos causados en el exterior más el valor de las materias primas importadas. Las adquisiciones y ventas de activos fijos no se incluirán en esté cálculo". *Artículo 3-1 Decreto 3024 de 2013: "En las entidades que se constituyan a partir de la fecha de vigencia del presente Decreto o de aquellas entidades que se hayan constituido antes de la fecha de vigencia del presente Decreto y no cuenten con información mínima del período anterior al período de preparación obligatoria, para efectos de establecer el grupo al cual pertenecerán se procederá de la siguiente manera:* *1. Si la entidad se constituyó antes de la fecha de vigencia del presente Decreto, efectuará el cálculo con base en el tiempo sobre el cual cuenten con información disponible.* *2. Si la entidad sé constituye después de la fecha de vigencia del presente Decreto, los requisitos de trabajadores, activos totales y relaciones de inversión contenidas en el literal c) del artículo 1° de este Decreto se determinarán con base en la información existente al momento de la inscripción en el registro que le corresponda de acuerdo con su naturaleza".*	*hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondiente al año anterior al período de preparación obligatoria definido en el cronograma establecido en el artículo 3 de este Decreto, o al año inmediatamente anterior al período en el cual se determine la obligación de aplicar el Marco Técnico Normativo de que trata este Decreto, en períodos posteriores al período de preparación obligatoria aludido.* *Para efectos del cálculo del número de trabajadores, se considerarán como tales aquellas personas que presten de manera personal y directa servicios a la entidad a cambio de una remuneración, independientemente de la naturaleza jurídica del contrato".*	*En el caso de microempresas nuevas, estos requisitos se medirán en función de la información existente al momento del inicio de operaciones de la entidad.* *De acuerdo con lo establecido en el artículo 2° de la Ley 1314 de 2009, esta norma será aplicable a todas las personas naturales y entidades obligadas a llevar contabilidad que cumplan los parámetros de los anteriores literales, independientemente de si tienen o no ánimo de lucro".* *Artículo 2° Modifíquese el numeral 1.3 del Capítulo 1 del Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012, el cual quedará así: 1.3 También deben aplicar el presente marco técnico normativo las personas naturales y entidades formalizadas o en proceso de formalización que cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el artículo 499 del Estatuto Tributario y las normas que lo modifiquen o adicionen".* *Teniendo que, como ya se anotó, la obligación de llevar contabilidad surge en el momento mismo del nacimiento a la vida jurídica del ente económico, resulta necesario puntualizar que, como ocurre con mucha frecuencia, las empresas constructoras legalizan la constitución de la copropiedad tempranamente y aun sin haber vendido la totalidad de las unidades que la componen, desde el primer momento surge la obligación de organizar en debida forma su contabilidad, para luego ser entregada a los propietarios en el momento en que el avance del proyecto y las disposiciones legales así lo indiquen.*

En el cuadro 3 se presenta un resumen de los MTN de los Grupos 2 y 3, en los cuales es probable que se clasifiquen la mayoría de las copropiedades en Colombia. Esto no significa que una copropiedad no pueda aplicar, por requerimiento legal o de manera voluntaria, el marco técnico del Grupo 1.

Cuadro No. 3
Resumen de los marcos técnicos de los Grupos 2 y 3

Tema	GRUPO 2: D. 3022 de 2013	GRUPO 3: D. 2706 de 2012
Fundamentos	Sec. 1: Pequeñas y Medianas Entidades	Cap. 1 Microempresas, Cap. 14 Entes económicos en etapa de formalización
	Sec. 2: Conceptos y Principios Generales	Cap. 2 Conceptos y principios generales
	Glosario	No incorporado en el MTN microempresas.
Bases para la preparación y	Sec. 3 Presentación de Estados Financieros	Cap. 3 Presentación de Estados Financieros
	Sec. 4 Estado de Situación Financiera (Balance General)	Cap. 4 Estado de Situación Financiera

Tema	GRUPO 2: D. 3022 de 2013	GRUPO 3: D. 2706 de 2012
presentación de estados financieros	Sec. 5 Estado del resultado integral y Estado de resultados	Cap. 5 Estado de Resultado
	Sec. 6 Estado de cambios en el patrimonio y Estado de resultados y Ganancias Acumuladas	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 7 Estados de Flujos de Efectivo	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 8 Notas a los estados financieros	Cap. 3 Presentación de Estados Financieros
	Sec. 10 Políticas contables Estimaciones y Errores.	Cap. 2 Conceptos y principios generales
	Sec. 31 Hiperinflación	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 32 Hechos Ocurridos después del período sobre el que se Informa	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 33 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	No incorporada en el MTN microempresas.
Elementos del Estado de Situación Financiera	Sec. 11: Instrumentos Financieros Básicos;	Cap. 6 Inversiones;
	Sec. 11: Instrumentos Financieros Básicos;	Cap. 7 Cuentas por cobrar;
	Sec. 11: Instrumentos Financieros Básicos;	Cap. 10 Obligaciones financieras y cuentas por pagar.
	Sec. 12 Otros temas relacionados con instrumentos financieros	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 13 Inventarios	Cap. 8 Inventarios
	Sec. 16 Propiedades de Inversión	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 17 Propiedades, Planta y Equipo	Cap. 9 Propiedades, Planta y Equipo
	Sec. 18 Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 20 Arrendamientos	Cap. 13 Arrendamientos
	Sec. 21 Provisiones y Contingencias	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 22: Pasivos y Patrimonio	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 26 Pagos Basados en Acciones	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 27 Deterioro del Valor de los Activos	Cap. 2 Conceptos y principios generales
	Sec. 28 Beneficios a los Empleados	Cap. 11 Obligaciones laborales
	Sec. 29 Impuesto a las Ganancias.	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 34 Actividades Especiales	No incorporada en el MTN microempresas.
Elementos del Estado del Resultado Integral	Sec. 23 Ingresos de Actividades Ordinarias	Cap. 12 Ingresos
	Sec. 30 Conversión de la Moneda Extranjera	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 25 Costos por Préstamos	Cap. 10 Obligaciones financieras y cuentas por pagar
	Sec. 24 Subvenciones del Gobierno	No incorporada en el MTN microempresas.
Consolidación, Combinación, Conversión e Inversiones en instrumentos de patrimonio	Sec. 9 Estados Financieros Consolidados y Separados	Cap. 6 Inversiones
	Sec. 14 Inversiones en Asociadas	Cap. 6 Inversiones
	Sec. 15 Inversiones en Negocios Conjuntos	Cap. 6 Inversiones
	Sec. 19 Combinaciones de negocio y Plusvalía	No incorporada en el MTN microempresas.
	Sec. 30 Conversión de la Moneda Extranjera	No incorporada en el MTN microempresas.
Transición NIIF	Sec. 35 Transición a las NIIF para las PYMES	Cap. 15 Aplicación por primera vez de la norma de información financiera para microempresas.

Al aplicar el nuevo marco de principios, las copropiedades, que apliquen el MTN del Grupo 3, podrán utilizar, de acuerdo con las circunstancias, bases de medición que estén incluidas en las NIIF o en la NIIF para Pymes. Si este es el caso, la microempresa deberá cumplir todos los requerimientos que implique la nueva base utilizada[24].

[24] Ver el MTN contenido en el Decreto 2706 de 2012, Cap. 2, párr. 2.2.

Las normas técnicas del Grupo 3 son un marco de principios de contabilidad simplificado, basado en el costo histórico y con revelaciones menores que las requeridas para los otros Grupos.

Cómo debe llevarse

Los estados financieros se elaboran aplicando lo establecido en los Decretos 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013, 2267 y 2615 de 2014, para las copropiedades clasificadas en el Grupo 1; en los Decretos 3022 de 2013 y 2267 de 2014, para las copropiedades clasificadas en el Grupo 2; y en los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013, para las copropiedades clasificadas en el Grupo 3. También deberán tenerse en cuenta las adiciones, modificaciones, sustituciones y actualizaciones de los MTN, expedidos por las Autoridades de Regulación, previa recomendación del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

De acuerdo con el Art. 50 del C. Co. la contabilidad solamente podrá llevarse en idioma castellano, por el sistema de partida doble, en libros registrados, de manera que suministre una historia clara, completa y fidedigna de los negocios del comerciante, con sujeción a las reglamentaciones que expida el gobierno.

Libros de Contabilidad

La contabilidad está sujeta a un régimen legal que implica llevar libros oficiales donde se registren las transacciones y otros sucesos o eventos económicos. Para el caso de las entidades sin ánimo de lucro el tema de la obligatoriedad de libros de contabilidad está descrito en el Art. 774 del Estatuto Tributario, y en el Art. 2º del Decreto 2500 de 1986. Además de lo anterior se debe tener en cuenta que el Art. 175 del Decreto 0019 de 2012 (conocido como decreto anti tramites) eliminó del Núm. 7° del Art. 28 del C. Co., la obligación de registrar los libros de contabilidad de los comerciantes, manteniendo la obligatoriedad solo para los libros de registro de socios o accionistas y los de actas de asambleas y juntas de socios. Este Decreto no se refirió a las sociedades sin ánimo de lucro ni a las sociedades civiles, por lo que algunos han interpretado que dicha eliminación también aplica para las copropiedades. Sobre este tema, le corresponde a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, establecer si los requisitos de registro de los libros en la Dian han sido eliminados, ya que el CTCP no tiene competencia para pronunciarse sobre este tema.

Otro aspecto relacionado con los libros obligatorios y las normas sobre su registro es el relacionado con la derogatoria del Decreto 2649 de 1993, a partir de la fecha en que se apliquen los nuevos marcos técnicos normativos. Derogado este decreto, se tendrán en cuenta las directrices especiales de las autoridades de supervisión o las orientaciones del CTCP, u otras disposiciones que establezcan la lista de los libros de contabilidad obligatorios. También se considerarán los requerimientos generales del Código de Comercio. *Por ejemplo:*

- El Art. 48 del C. Co., determina que los procedimientos para registrar las operaciones deben facilitar *"…el conocimiento y prueba de la historia clara, completa y fidedigna de los asientos individuales y el estado general de los negocios*."

- El Art. 51 del C. Co., aclara que los libros deben estar soportados por *"comprobantes que sirvan de respaldo a las partidas asentadas"* en ellos y por la correspondencia pertinente.

- *El Art. 53* del C. Co., *establece que "En los libros se asentarán en orden cronológico las operaciones mercantiles y todas aquellas que puedan influir en el patrimonio del comerciante, haciendo referencia a los comprobantes de contabilidad que las respalden…"*

- El Art. 55 del C. Co., se refiere al archivo de los soportes contables y el Art. 56 permite amplitud en el medio utilizado para llevar los libros, incluyendo medios electrónicos, con tal de que *"garanticen en forma ordenada la inalterabilidad, la integridad y seguridad de la información, así como su conservación."*

- *El Art. 264 de la Ley 1564 de 2012, establece que los libros y papeles de comercio constituyen plena prueba en las cuestiones mercantiles.*

Otros aspectos sobre los libros de contabilidad pueden ser consultados en la orientación No. 001 expedida por este Consejo, la cual está disponible en www.ctcp.gov.co, enlace publicaciones.

Contabilidad al día

Los libros de contabilidad deben actualizarse a más tardar en el mes siguiente a aquél en el cual las operaciones se hubieren realizado. La práctica de esperar aprobaciones para realizar los asientos en los libros no se ajusta a las disposiciones legales, impide la utilización de los estados financieros como instrumentos de gestión del negocio y afecta el cumplimiento de las funciones del revisor fiscal, como es el caso de la emisión de su dictamen, entre otras.

La ejecución presupuestal

Para cumplir los requisitos legales, es deseable llevar registros auxiliares del presupuesto de ingresos y egresos así como de su ejecución (Arts. 38 y 51 de la Ley 675 de 2001).

Libros de actas

En las copropiedades, se le adjudica al Administrador la responsabilidad de llevar los libros de actas y de registro de propietarios. El numeral 2° del Art. 51 de la Ley 675 de 2001 establece la obligación de llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

Prohibiciones sobre libros de Comercio

Una copropiedad deberá considerar lo establecido en el Art. 57 del C. Co., que establece lo siguiente:

***"Art. 57. Prohibiciones sobre los libros de comercio**. En los libros de comercio se prohíbe:*

1. *Alterar en los asientos el orden o la fecha de las operaciones a que éstos se refieren;*
2. *Dejar espacios que faciliten intercalaciones o adiciones en el texto de los asientos o a continuación de los mismos;*
3. *Hacer interlineaciones, raspaduras o correcciones en los asientos. Cualquier error u omisión se salvará con un nuevo asiento en la fecha en que se advirtiere;*
4. *Borrar o tachar en todo o en parte los asientos, y*
5. *Arrancar hojas, alterar el orden de las mismas o mutilar los libros, o alterar los archivos electrónicos."*

Comprobantes de Contabilidad

El comprobante de contabilidad es el documento que debe elaborarse previamente al registro de cualquier operación. Los artículos 53 y 55 del C. Co., establecen lo siguiente:

***"Art. 53. Asiento de las operaciones mercantiles - comprobante de contabilidad - concepto**. En los libros se asentarán en orden cronológico las operaciones mercantiles y todas aquellas que puedan influir en el patrimonio del comerciante, haciendo referencia a los comprobantes de contabilidad que las respalden.*

El comprobante de contabilidad es el documento que debe elaborarse previamente al registro de cualquier operación y en el cual se indicará el número, fecha, origen, descripción y cuantía de la operación, así como las cuentas afectadas con el asiento. A cada comprobante se anexarán los documentos que lo justifiquen."
***"Art. 55. Obligatoriedad de conservar los comprobantes de los asientos contables.** El comerciante conservará archivados y ordenados los comprobantes de los asientos de sus libros de contabilidad, de manera que en cualquier momento se facilite verificar su exactitud."*

Los comprobantes y la correspondencia directamente relacionada con los negocios que sirven de respaldo a las partidas asentadas en los libros, son parte integral de la contabilidad.

Los comprobantes se elaboran en idioma castellano, por resúmenes periódicos a lo sumo mensuales, en estos se indicará el número, fecha, origen, descripción, cuantía de la operación, las cuentas afectadas con el asiento, las personas que preparan y aprueban el mismo, y se anexarán a estos los documentos que los justifiquen.

Soportes de Contabilidad

Las transacciones descritas en los comprobantes de contabilidad deben documentarse mediante soportes internos o externos, fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren, en los cuales se deben cumplir las formalidades de las pruebas documentales. Estos deben conservarse en el idioma original en que se emitieron.

Correspondencia relacionada con la administración

Es función del Administrador conservar la correspondencia enviada y la recibida por la copropiedad, con indicación de la fecha y sentido de la respuesta. El Art. 54 del C. Co., y Núm. 2 del Art. 51 de la Ley 675 de 2001 establecen lo siguiente:

***"Art. 54. Obligatoriedad de conservar la correspondencia comercial**. El comerciante deberá dejar copia fiel de la correspondencia que dirija en relación con los negocios, por cualquier medio que asegure la exactitud y duración de la copia. Asimismo, conservará la correspondencia que reciba en relación con sus actividades comerciales, con anotación de la fecha de contestación o de no haberse dado respuesta."*

"Núm. 2° del Art. 51 de la Ley 675 de 2001. *Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto".*

Conservación de Documentos

La correspondencia y demás documentos relacionados con las operaciones o actividades de la entidad deben conservarse. Con la expedición de la Ley 962 de 2005 conocida como "Ley Anti trámites", se hizo expresa mención a la racionalización de la conservación de libros y papeles de comercio y se modificó el Art. 60[25] del C. Co.

Por otra parte, el Art. 28 de la Ley 962 de 2005[26] dispuso que los libros y papeles del ente económico deben ser conservados por un período de diez (10) años contados a partir de la fecha del último asiento, documento o comprobante, pudiendo utilizar para el efecto, a elección del ente, su conservación en papel o en cualquier medio técnico, magnético o electrónico que garantizara su reproducción exacta. Igual término aplica, como lo ordena la ley, en relación con las personas, no comerciantes, que legalmente se encuentren obligadas a conservar esta información.

[25] ***Art. 60. Conservación de los libros y papeles contables - reproducción exacta.*** *Los libros y papeles a que se refiere este Capítulo deberán ser conservados cuando menos por diez años, contados desde el cierre de aquéllos o la fecha del último asiento, documento o comprobante. Transcurrido este lapso, podrán ser destruidos por el comerciante, siempre que por cualquier medio técnico adecuado garantice su reproducción exacta. Además, ante la cámara de comercio donde fueron registrados los libros se verificará la exactitud de la reproducción de la copia, y el secretario de la misma firmará acta en la que anotará los libros y papeles que se destruyeron y el procedimiento utilizado para su reproducción. Cuando se expida copia de un documento conservado como se prevé en este artículo, se hará constar el cumplimiento de las formalidades anteriores."*

[26] ***Artículo 28 Ley 962 de 2005. Racionalización de la conservación de libros y papeles de comercio.*** *Los libros y papeles del comerciante deberán ser conservados por un período de diez (10) años contados a partir de la fecha del último asiento, documento o comprobante, pudiendo utilizar para el efecto, a elección del comerciante, su conservación en papel o en cualquier medio técnico, magnético o electrónico que garantice su reproducción exacta. Igual término aplicará en relación con las personas, no comerciantes, que legalmente se encuentren obligadas a conservar esta información. Lo anterior sin perjuicio de los términos menores consagrados en normas especiales.*

ELEMENTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se incluyen los aspectos más relevantes de los marcos técnicos, que se refieren a los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos y a los principios contables que deben ser aplicados por una copropiedad al elaborar sus estados financieros:

Activos

Los activos son recursos controlados por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener en el futuro beneficios económicos[27]. Los activos son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones, funciones y responsabilidades operativas, financieras, administrativas y de control de la copropiedad, entre los cuales los más relevantes son los elementos de propiedad planta y equipo y los activos financieros, tales como, el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, y otros préstamos.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista[28]. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo[29]. Una copropiedad puede obtener efectivo o equivalente de efectivo de las siguientes fuentes:

a. Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes ordinarias y fondo de imprevistos.
b. Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes de bienes de uso exclusivo.
c. Por recaudo de las cuentas por cobrar de cuotas extraordinarias.
d. Por recaudo de las cuentas por cobrar de ingresos causados por la explotación de bienes comunes, tales como arrendamientos, parqueaderos, etc.
e. Por recaudo de préstamos y otras cuentas por cobrar.
f. Por donaciones recibidas en activos monetarios.
g. Por préstamos recibidos.
h. Por rendimientos financieros, intereses de mora, multas y otras sanciones.

Los registros contables se relacionan con la cuenta que los causa y se expondrán en estas, es decir, si la transacción se origina por el recaudo de una cuota de administración, el registro se expondrá en el tema de cuentas por cobrar.

Los principios para la contabilización del efectivo y equivalentes de efectivo están contenidos en las normas de instrumentos financieros (NIC 32, NIC 39, NIIF 7, y NIIF 9 si la entidad aplica el MTN del Grupo 1) o en las normas de instrumentos financieros básicos y otros instrumentos (Secciones 11 y

[27] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, Marco conceptual, párrafo 4.4(a); Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafo 2.15.a; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 2.16.a).
[28] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 7, párrafo 6 y Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, Glosario de la NIIF PYMES.
[29] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 7, párrafos 6 y 7 y Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, Sección 7, párrafo 7.2.

12 de la NIIF para Pymes, si la entidad aplica el MTN del Grupo 2). También existen directrices para su contabilización en la norma de estado de flujos de efectivo[30].

El fondo de imprevistos

El Fondo de imprevistos es un activo con destinación específica que debe mantenerse en cuentas de ahorro, fondos fiduciarios u otras cuentas, y que se forma como mínimo con el 1% del presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad. Los recursos que forman parte de este fondo se cobran a los propietarios junto con las cuotas ordinarias, y estos tienen como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que se incurra en situaciones no presupuestadas que impliquen la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración.

La Asamblea General podrá suspender el cobro del fondo de imprevistos cuando este ascienda al 50% del presupuesto ordinario de gastos del año[31]. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación del Consejo de Administración o de la Asamblea, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Para un mejor control la Asamblea de Propietarios podrá autorizar que los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos sean apropiados como una reserva, la cual formará parte del patrimonio. En todo caso, el fondo de imprevistos representan un activo con destinación específica, y este debe ser presentado por separado en los estados financieros, para diferenciarlo de otros activos de la copropiedad. Este tratamiento, evita que los excedentes generados por la copropiedad y los fondos reservados afecten el presupuesto de ingresos y gastos de períodos futuros. A continuación se incluyen algunos lineamientos para la contabilización de este fondo:

a. 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.

b. 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.

c. 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. 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.

[30] [30] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 7, Decreto 3022 de 2013, Sección 7.
[31] Ver: Art. 35 de la Ley 675 de 2001.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

Cuentas por cobrar[32]

Los instrumentos financieros denominados cuentas por cobrar se originan en diversas fuentes, algunas son el resultado del cobro de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, otras provienen del cobro de intereses de mora, multas o sanciones, otras proceden de la explotación de bienes comunes, de rendimientos financieros y otras fuentes. En la copropiedad la mayoría de los saldos de cuentas por cobrar se originan como contrapartida del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, las cuales deben ser registradas sobre la base causación, cuando son exigibles, y no sobre la base de caja.

Las cuentas por cobrar de una copropiedad deben ser registradas al costo (valor de la factura o documento equivalente) si se aplican las normas del Grupo 3; al precio de la transacción, si se aplican las normas del Grupo 2, o al valor razonable, si la copropiedad aplica las normas del Grupo 1. En la mayoría de casos las cuentas por cobrar no serán objeto de descuento, ya que estas se clasifican como partidas corrientes, por lo que su registro inicial será al costo o al precio de la transacción, en la fecha en que sea exigible el pago. En algunos casos podría existir un componente de financiación significativo, que sería necesario reconocer por separado, por ejemplo: cuando hay componentes importantes de cuentas por pagar cuyo pago esta diferido en períodos mayores de un año.

El cuadro No. 4 incluye un resumen de los principios de medición y clasificación de los instrumentos financieros (cuentas por cobrar) para los Grupos 1, 2 y 3.

[32] Ver Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIIF 9; Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, Sección 11; Grupo 3, Decreto 2706 de 2012, Capítulo 7.

Cuadro No. 4
Principios de medición y clasificación de las cuentas por cobrar

Detalle	Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIIF 9	Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 3, 7
Medición inicial|	*5.1.1 En el reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero o pasivo financiero, por su valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o pasivo financiero.* (Subrayados y negrillas por fuera del texto original). *5.1.1A Sin embargo, si el valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción, una entidad aplicará el párrafo B5.1.2A.*	*1.13 Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación.* *Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.* (Subrayados por fuera del texto original).	*7.3 Las cuentas por cobrar se medirán al costo histórico.* *7.4 Las cuentas por cobrar se registran por el valor expresado en la factura o documento de cobro equivalente.*
Medición posterior	*5.2.1 Después del reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero de acuerdo con los párrafos 4.1.1 a 4.1.5 a valor razonable o costo amortizado (véanse los párrafos 9 y GA5 a GA8 de la NIC 39).* *5.2.2 Una entidad aplicará los requerimientos de deterioro de valor, contenidos en los párrafos 58 a 65 y GA84 a GA93 de la NIC 39, a los activos financieros medidos al costo amortizado.* *5.2.3 Una entidad aplicará los requerimientos de la contabilidad de coberturas de los párrafos 6.5.8 a 6.5.14 (y, si son aplicables, de los párrafos 89 a 94 de la NIC 39 para la contabilidad de coberturas del valor razonable para una cobertura de cartera del riesgo de tasa de interés) a un activo financiero que se designa como una partida cubierta.*	*11.14 Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:* *a. Los instrumentos de deuda que cumplan las condiciones del párrafo 11.8 (b) se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Los párrafos 11.15 a 11.20 proporcionan una guía para determinar el costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir (por ejemplo, el neto del deterioro de valor—véanse los párrafos 11.21 a 11.26) a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación (véase el párrafo 11.13). Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.* *b. Los compromisos para recibir un préstamo que cumplan las condiciones del 11.8(c) se medirán al costo (que en ocasiones es cero) menos el deterioro del valor.* *c. Las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta que cumplan las condiciones del párrafo 11.8 (d) se medirán de la siguiente forma (los párrafos 11.27 a*	*7.5 Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar. Ver párrafos 2.34 a 2.36* *7.6 La microempresa debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses.*

Detalle	Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIIF 9	Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 3, 7
		11.33 proporcionan una guía sobre el valor razonable): (i) Si las acciones cotizan en bolsa o su valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad, la inversión se medirá al valor razonable cambios en el valor razonable reconocidos en el resultado. (ii) Todas las demás inversiones se medirán al costo menos el deterioro del valor. *Para los instrumentos financieros de (a), (b) y (c) (ii) anteriores, debe evaluarse el deterioro del valor o la incobrabilidad. Los párrafos 11.21 a 11.26 proporcionan una guía.*	
Clasificación de activos financieros	*4.1.1 A menos que se aplique el párrafo 4.1.5, una entidad clasificará los activos financieros según se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable sobre la base del:* *a. modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y* b. *de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.* (Subrayados por fuera del texto original). *4.1.2 Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:* *a. El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.* *b. Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.* *Los párrafos B4.1.1 a B4.1.26 proporcionan guías sobre cómo aplicar estas condiciones.* *4.1.3 A efectos de la aplicación del párrafo 4.1.2 (b), el interés es la contraprestación por el valor temporal del dinero y por el riesgo de crédito asociado con el importe del principal pendiente durante un período de tiempo concreto.* *4.1.4 Un activo financiero deberá medirse al valor razonable, a menos que se mida al costo amortizado de acuerdo con el párrafo 4.1.2.*	*11.3 Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.* *11.4 La Sección 11 requiere un modelo de costo amortizado para todos los instrumentos financieros básicos excepto para las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes sin opción de venta y en acciones ordinarias sin opción de venta que cotizan en bolsa o cuyo valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad. 1* *1.5 Los instrumentos financieros básicos que quedan dentro del alcance de la Sección 11 son los que cumplen las condiciones del párrafo 11.8. Son ejemplos de instrumentos financieros que normalmente cumplen dichas condiciones:* *a. Efectivo.* *b. Depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo cuando la entidad es el depositante.* *c. Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas.* *d. Cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y por pagar.* *e. Bonos e instrumentos de deuda similares.* *f. Inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones preferentes y ordinarias sin opción de venta.* *g. Compromisos de recibir un préstamo si el compromiso no se puede liquidar por el importe neto en efectivo.*	*3.5 Una microempresa mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un período a otro, a menos que, tras un cambio importante en la naturaleza de las actividades de la microempresa o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más apropiada otra presentación o clasificación, Con el fin de mejorar la presentación o calidad de los estados financieros, las causas del cambio que afecte la uniformidad de la presentación de los estados financieros, deberán informarse en una nota a los estados financieros.*

Expensas comunes necesarias

Las expensas comunes necesarias son las erogaciones indispensables para el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como para el pago de los servicios públicos esenciales relacionados con los bienes comunes de la copropiedad. Estas deben ser sufragadas por los copropietarios en proporción a su coeficiente de copropiedad, teniendo en cuenta que en los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Art. 30, de la Ley 675 de 2001).

Los propietarios de los bienes privados de la copropiedad están obligados al pago de las expensas necesarias, y habrá solidaridad para el pago de estas entre el propietario y el tenedor del bien a cualquier título, entre un propietario anterior y un nuevo propietario al momento de la transferencia del derecho de dominio y entre todos los propietarios cuando el dominio de un bien privado pertenece a más de una persona. En las unidades inmobiliarias cerradas las expensas se denominan cuotas de administración y sostenimiento (Arts. 3, 29, 78 y 79 de la Ley 675 de 2001).

Las **expensas obligatorias** son expensas comunes diferentes de las necesarias, deben ser aprobadas por la mayoría calificada, exigida para el efecto en la Ley 675. (Art. 3° de la Ley 675 de 2001).

Cuando se origina el derecho de cobro (fecha en que es exigible) y la administración genera las respectivas cuentas de cobro, los registros contables que deben ser realizados por la copropiedad son:

a. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (débito) a cada uno de los propietarios y el ingreso (crédito).

b. De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (débito) a cada copropietario de sector exclusivo y el ingreso (crédito).

c. Cuando se reciben en efectivo las cuentas por cobrar, los registros contables son:

   i. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los propietarios y al efectivo y equivalentes de efectivo (débito).

   ii. De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los copropietarios de sector exclusivo y el efectivo y equivalentes de efectivo (débito).

Otros aspectos que deben ser tenidos en cuenta al contabilizar las cuotas ordinarias y extraordinarias son:

- Al contabilizar los recaudos de las cuotas ordinarias se deberá tener en cuenta que la parte del fondo de imprevistos incorporado en estas debe ser registrado en una cuenta separada, de tal forma que se facilite el manejo administrativo de estos fondos y exista un mayor control sobre las erogaciones inherentes a su destinación, la cual por ley están sujetas a la aprobación del Consejo de Administración o de la Asamblea (Art. 31, Ley 675 de 2001).

- Cuando las cuotas de administración son consignadas directamente por los propietarios en las cuentas de ahorro o cuentas corrientes de la copropiedad, pero la administración no recibe los soportes para su respectivo descargue, se pueden generar diferencias entre los saldos de libros oficiales y los extractos bancarios. En este caso, mientras se realizan los procedimientos de conciliación y se ajustan las diferencias, estas deberán ser reconocidos en los libros y estados financieros, ya sea en una cuenta separada de "consignaciones pendientes por identificar" o en otras cuentas de naturaleza pasiva, de tal forma que se contabilicen las diferencias entre los libros y los valores disponibles en las cuentas bancarias.

- El reconocimiento de los recaudos debe tener como soporte el recibo de caja u otro documento equivalente de la copropiedad, este se hará con base en los dineros recibidos directamente por la copropiedad o en los comprobantes de depósito, cuando los propietarios realicen los pagos directamente en las cuentas de las entidades financieras de las que la copropiedad es titular. Le corresponderá a la administración de la copropiedad establecer los procedimientos internos necesarios para contabilizar oportunamente las causaciones, cuando están son exigibles, y los cobros de las expensas comunes, así como determinar la estimación de las contingencias de pérdida por cuotas e intereses de mora de períodos anteriores no canceladas.

Expensas comunes extraordinarias

Las **expensas comunes extraordinarias** surgen cuando se presentan imprevistos, o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la copropiedad; su monto y destinación solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Núm. 4°, Art. 38, y Art. 30, de la Ley 675 de 2001).

La forma de contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del origen y destino que sea asignado a ellas. Si las cuotas extraordinarias son establecidas para cubrir el déficit generado por la atención de las expensas comunes ordinarias de la copropiedad, para financiar el mantenimiento o construcción de nuevos bienes comunes, esenciales o no esenciales, desafectados o no desafectados, de los cuales se hablará más adelante, podría haber diferencias en la forma de registro y contabilización, ya que en ciertos casos, la copropiedad es el vehículo para la realización de las obras, y no existe el propósito de incrementar su patrimonio.. La administración de la copropiedad deberá efectuar los juicios necesarios para determinar la forma adecuada de contabilización de las diferentes transacciones, las cuales podrían variar dependiendo de circunstancias específicas de la copropiedad y de la forma en que las obras son financiadas.

A continuación se establece una serie de lineamientos que deben ser considerados por la administración al contabilizar las cuotas extraordinarias causadas, recaudadas y utilizadas por la copropiedad:

a. Cuando la copropiedad efectúe el reconocimiento de cuotas extraordinarias que tengan como objetivo la obtención de los fondos necesarios para cubrir el déficit generado en las erogaciones necesarias de expensas comunes, que son requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y que no hayan sido cubiertos por las cuotas ordinarias o los recursos del fondo de imprevistos, la contrapartida en el reconocimiento de la cuenta por cobrar será un ingreso en el estado de resultados. Cuando se efectúe el cobro, se deberá hacer un crédito a la cuenta por cobrar y un débito al efectivo y equivalentes de efectivo. Cuando los recursos sean desembolsados se hará un débito a la cuenta por pagar correspondiente, si esta ya ha sido causada, o un débito a los gastos en el estado de resultados.

b. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la construcción o compra de nuevos bienes comunes, esenciales y no esenciales, que no han sido ni serán desafectados, o la mejora de los bienes ya existentes, esta actividad se asimilaría a un contrato de construcción de margen cero, en el que la copropiedad reconoce los ingresos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con el porcentaje de obra realizada. En este caso, cuando la cuota extraordinaria sea exigible se debe registrar una cuenta por cobrar con abono a una cuenta del pasivo denominada ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias. Cuando la cuota sea recibida en efectivo, se cancela la cuenta por cobrar y se acredita la cuenta de efectivo o equivalentes de efectivo. Si los fondos son de uso restringido, la copropiedad podría establecer un fondo de destinación específica en el activo, que permita tener un mejor control de estos recursos.

   Cuando los recursos recaudados por las cuotas extraordinarias comienzan a ser desembolsados para cancelar los compromisos de la obra, la contrapartida por el giro de los recursos, será un débito al gasto en el estado de resultados, o un débito a la cuenta de anticipos en el activo. En la medida en que los gastos sean registrados en el estado de resultados la entidad amortizará contra el resultado el pasivo diferido que fue registrado en la fecha en que se hizo exigible el cobro de la cuota extraordinaria.

   Dado que en este caso, los bienes comunes no han sido desafectados y que la copropiedad no tiene la titularidad legal de estos activos, no es adecuado que la entidad incorpore en sus estados financieros, como componentes de propiedades, planta y equipo, intangibles o en otros activos diferidos, los desembolsos realizados para la construcción de las nuevas obras, para la compra de nuevos bienes, o las mejoras por reparaciones de los bienes comunes. Lo anterior no significa que los administradores no sean responsables de mantener el control de los nuevos activos construidos o adquiridos con recursos de la copropiedad.

   Adicionalmente, tal como se indicó antes, para tener un mejor control de los recursos recibidos de los propietarios, la entidad podrá establecer en el activo, un fondo con destinación específica, y procederá a efectuar en las notas a los estados financieros las revelaciones necesarias para

informar a los propietarios el monto de los recursos recaudados y la forma en que estos fueron utilizados. Salvo que exista un proceso de desafectación para los bienes comunes no esenciales[33], las nuevas construcciones no deben incorporarse en los activos de la copropiedad, ni ser capitalizadas y amortizadas en períodos futuros. Estos activos forman parte integral de los bienes de los propietarios y tienen efecto en el valor de sus inmuebles, por lo que no es adecuado que ellos se incorporen en los informes financieros de la copropiedad

c. En el caso en que la cuota extraordinaria tenga como objetivo la adquisición, mejora o reparación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados de acuerdo con normas legales, la cuota extraordinaria, cuando sea exigible, se reconocerá como una cuenta por cobrar registrando como contrapartida una cuenta del pasivo que puede denominarse ingresos diferidos. En el caso, de que los desembolsos realizados generen beneficios económicos por varios períodos, estos se capitaliza como activos de la copropiedad y son objeto de amortización durante su vida útil, teniendo en cuenta el marco técnico normativo que resulte aplicable. La cuenta del pasivo (ingresos diferidos), se amortizará de tal forma que se logre una adecuada correlación con la alícuota de amortización o depreciación de los activos. Esto significa que la alícuota de amortización del ingreso diferido, que se reconoce gradualmente como ingreso en el estado de resultados, es similar a la alícuota de amortización o depreciación de los nuevos activos.

   La medición inicial de los activos que se capitalizan en la copropiedad se establecerá como la suma de todos los costos incurridos en la construcción, reparación o mejora, según el marco técnico normativo que aplique la entidad.

d. En el caso de bienes muebles, que hayan sido adquiridos por separado, construidos o fabricados por la copropiedad, distintos de los inmuebles por destinación o adhesión, el CTCP considera que para un mejor control, estos bienes deben registrarse como un activo de la copropiedad y ser amortizados durante su vida útil. Cuando la fuente de los recursos sea obtenida a través de cuotas extraordinarias o de subvenciones, los recursos recibidos se deben contabilizar como un ingreso diferido y se amortizarán contra los ingresos en el estado de resultados, de tal forma que el ingreso registrado compense los gastos por amortización o depreciación, que se derivan del consumo de los beneficios del activo durante varios períodos.

Intereses moratorios

Los **intereses moratorios** corresponden a la indemnización de los perjuicios que ha causado un deudor cuando ha incurrido en mora en el pago de lo debido.

De acuerdo con el Art. 30 de la Ley 675 de 2001, si existe retardo en el pago de las expensas, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, que equivale a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, esto sin perjuicio de que la Asamblea de Propietarios con el quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. En ningún caso puede aplicarse una tasa que exceda el límite de usura establecido por la Superintendencia.

[33] Ver Arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001.

Cuando se establezca que los intereses de mora son exigibles se registra un débito a la cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos por intereses de mora en el estado de resultados. En este caso se verificará el cumplimiento de los principios para la contabilización de intereses, que hayan sido establecidos en el marco técnico normativo que sea aplicable. En la fecha de recaudo de la cuentas por cobrar por intereses, se efectuará un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta de efectivo o equivalente de efectivo.

Dependiendo del grado de incobrabilidad y los días de vencimiento de las cuentas por cobrar por cuotas ordinarias, o extraordinarias, la Asamblea, o el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en el reglamento, podrían autorizar la suspensión de la causación de los intereses moratorios, cuando de acuerdo con los análisis la Administración haya concluido que tales partidas no cumplen las condiciones para su reconocimiento como un activo. Esto no significa que se prohíba a la entidad mantener registros de control separados, en cuentas de orden o en otro sistema de registro, que permita obtener los saldos adeudados por los copropietarios, ni que al cierre de cada período, no sea necesario estimar las pérdidas por deterioro de los saldos registrados antes de la suspensión de la causación de los intereses moratorios.

Lo anterior se alinea con lo establecido en el párrafo 2.24 del MTN del Decreto 2706 de 2012 (Grupo 1), los párrafos 2.30 a 2.32 del MTN del Decreto 3022 de 2013 (Grupo 2) y los párrafos 4.41 a 4.43 del marco conceptual de las NIIF plenas (Grupo 1), en donde se establece que cuando una partida no cumple los criterios para su reconocimiento, esta puede ser revelada a través de notas, material informativo o en cuadros complementarias. Esto será apropiado cuando el conocimiento de tal partida se considere relevante por los usuarios de los estados financieros para la evaluación de situación financiera, el rendimiento y los cambios en la situación financiera de la entidad.

Multas

De acuerdo con el Art. 59 de la Ley 675 de 2001, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

Art. 59. (…).2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. (…).

La causación de estas multas se contabilizará como un débito a las cuenta por cobrar y un crédito a los ingresos en el estado de resultados. Una vez efectuado el cobro de estas, se acreditará la cuenta por cobrar y se debitará la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo.

Explotación de bienes comunes

De acuerdo con el parágrafo 2°del Art.19 de la Ley 675 de 2001, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales.

Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General. Algunos ejemplos de ingresos y gastos derivados de la explotación de los bienes comunes son: el arrendamiento de parqueaderos, terrazas o de otros espacios de la copropiedad, y otros cobros por la utilización de bienes comunes.

En estos casos, la copropiedad debe reconocer en su estado de resultados los ingresos y gastos que resultan de la explotación autorizada de los bienes comunes, con débito a la cuenta por cobrar, o crédito a la cuenta por pagar correspondiente. En estos casos, la entidad deberá presentar en notas a los estados financieros el resumen de los ingresos y gastos derivados de la explotación de los bienes, e inclusive podrán generarse fondos con destinación específica, cuando existan restricciones, aprobadas por la Asamblea o el Consejo de la copropiedad, para la utilización de estos fondos.

El hecho que haya explotación económica de bienes comunes no significa que estos bienes deban ser incorporados en los activos de la copropiedad, ya que si no existe o está un curso un proceso de desafectación, estas partidas forman parte integral de los bienes de los copropietarios, y estos no deben ser incorporados en los informes financieros de la copropiedad.

Por otra parte, aun cuando el parágrafo 2° del Art.19 de la Ley 675 de 2001, establece que las contraprestaciones económicas percibidas por la explotación de bienes comunes de la copropiedad se deben destinar al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, las condiciones específicas mediante las cuales los propietarios transfieren rentas y costos a favor o a cargo de la copropiedad, podrían dar origen al reconocimiento de un pasivo o un activo, en especial cuando la copropiedad actúa como un intermediario y solo percibe una comisión por la administración de los activos, o cuando las rentas y costos deben ser distribuidos a terceros o a distintas copropiedades.

En resumen, para la gran mayoría de los casos es probable que el importe neto de las rentas y costos se utilice para el pago de expensas comunes, caso en el cual serán reconocidas como ingresos o gastos en el estado de resultados, pero en algunos casos especiales las rentas o costos podrían ser reconocidas como activos o pasivos de la copropiedad. Le corresponderá a la Administración de la copropiedad efectuar los juicios necesarios para determinar la adecuada contabilización de las rentas y costos derivados de la explotación económica de los bienes de la copropiedad.

Deterioro de las cuentas por cobrar (activos financieros)

Al cierre de cada período, una copropiedad debe evaluar las contingencias de pérdida (deterioro) de sus cuentas por cobrar, las cuales se derivan del no pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, de las multas y sanciones, de los intereses de mora y de otras deudas de los copropietarios, residentes, arrendatarios o terceros con la copropiedad.

Para tal fin, se considerarán los principios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro contenidos en los MTN que resulten aplicables. El cuadro No. 5 presenta un resumen de estos principios.

Las estimaciones de las contingencias de pérdida de las cuentas por cobrar se fundamentan en los flujos esperados y en las tasas del mercado, las cuales permiten obtener una medición fiable de las pérdidas por deterioro. Este procedimiento, que aplica la técnica denominada enfoque de ingresos, es un procedimiento aceptado para la estimación de las pérdidas por deterioro, el cual evita que el valor en libros de la cartera no sea superior a su valor recuperable. No es adecuado mantener las cuentas por cobrar por sus costos históricos o valores nominales, si existen contingencias de pérdida que disminuyen el valor registrado en libros de estas partidas.

Las cuentas que se consideren irrecuperables, deben ser presentadas en una cuenta separada denominada "deudas de difícil cobro" neto de las estimaciones de pérdidas por deterioro, y reveladas adecuadamente Estas partidas deberán ser dadas de baja cuando se cumplan los requerimientos de baja en cuenta, o cuando las obligaciones se condonen o extinguen por otros medios[34], y se cumplan los requisitos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, o existan las autorizaciones necesarias de los órganos de dirección y administración. La copropiedad deberá establecer las directrices para la baja en cuenta o castigo de las cuentas por cobrar vencidas, y mantener los procedimientos y actividades necesarias para realizar las gestiones de cobro.

En este marco, los valores que adeudan los propietarios morosos son reconocidos inicialmente como cuentas por cobrar, cuando estas son exigibles y al cierre de cada período se evalúa su recuperabilidad y se reconocen las pérdidas por deterioro correspondientes, cuando el valor en libros es superior a su valor recuperable.

Baja en cuenta de las cuentas por cobrar

La copropiedad considerará los principios de baja en cuenta que resulten aplicables, según el MTN en el que haya sido clasificada la entidad. El cuadro 6 presenta un resumen de los principios de baja en cuenta de los activos financieros.

En general las cuentas por cobrar se darán de baja en cuenta cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o este haya sido transferido, y la transferencia cumpla los requisitos para la baja en cuenta. Para la mayoría de los casos la baja en cuenta se dará cuando la cuenta por cobrar es cancelada o cuando la obligación se extingue por algunos de los modos consagrados en el Código Civil (Ver. Art. 1625 y siguientes).

[34] Ver artículo 1625 del Código civil, Modo de extinción de las obligaciones.

Cuadro No. 5
Principios para la contabilización de pérdidas por deterioro

Grupo 1: NIC 39, D. 2615 de 2014	Grupo 2: Sección 11, D. 3022 de 2013	Grupo 3: Cap. 2º, D: 2706 de 2012
58 Una entidad evaluará al final de cada período de presentación si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos medidos al costo amortizado esté deteriorado. Si existe cualquier evidencia, la entidad aplicará el párrafo 63 para determinar el importe de cualquier pérdida por deterioro de valor. *63 Cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en que no se hayan incurrido), descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero (es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial). El importe en libros del activo se reducirá directamente, o mediante una cuenta correctora. El importe de la pérdida se reconocerá en el resultado del período.* *65 Si, en períodos posteriores, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la pérdida por deterioro reconocida previamente será revertida, ya sea directamente o mediante el ajuste de la cuenta correctora que se haya utilizado. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero que exceda al costo amortizado que habría sido determinado si no se hubiese contabilizado la pérdida por deterioro del valor en la fecha de reversión. El importe de la reversión se reconocerá en el resultado del período.*	*11.21 Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.* *11.22 La evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos está deteriorado incluye información observable que requiera la atención del tenedor del activo respecto a los siguientes sucesos que causan la pérdida:* *a. Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado.* *b. Infracciones del contrato, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o del principal.* *c. El acreedor, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, otorga a éste concesiones que no le habría otorgado en otras circunstancias.* *d. Pase a ser probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.* *e. Los datos observables que indican que ha habido una disminución medible en los flujos futuros estimados de efectivo de un grupo de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la disminución no pueda todavía identificarse con activos financieros individuales incluidos en el grupo, tales como condiciones económicas adversas nacionales o locales o cambios adversos en las condiciones del sector industrial.* *11.23 Otros factores que también pueden ser evidencia de deterioro del valor incluyen los cambios significativos con un efecto adverso que hayan tenido lugar en el entorno tecnológico, de mercado, económico o legal en el que opera el emisor.* *11.24 Una entidad evaluará el deterioro del valor de los siguientes activos financieros de forma individual: a) todos los instrumentos de patrimonio con independencia de su significatividad, y b) otros activos financieros que son significativos individualmente. Una entidad evaluará el deterioro del valor de otros activos financieros individualmente o agrupados sobre la base de características similares de riesgo de crédito.*	*7.5 Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar. Ver párrafos 2.34 a 2.36* *2.34 Al final de cada período sobre el que se informa, una microempresa evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos, de que trata esta norma. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la microempresa reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor.* *2.35 La microempresa medirá la pérdida por deterioro del valor de la siguiente forma: la pérdida por deterioro .es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del valor (que podría ser cero) que ésta recibiría por el activo si se llegara a vender o realizar en la fecha sobre la que se informa. Reversión* *2.36 Si en períodos posteriores se disminuye la cuantía de una pérdida por deterioro del valor y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento inicial del deterioro, la microempresa revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad. La recuperación del deterioro de valor no puede llevar el valor del activo a un monto neto en libros superior al que hubiera tenido: si no hubiera sufrido ese deterioro. La microempresa reconocerá inmediatamente el monto de la reversión en las cuentas de resultado.*

Cuadro No. 6
Principios de baja en cuenta de los activos financieros

Grupo 1: NIIF 9, Decreto 2615 de 2014	Grupo 2: Sección 11, Decreto 3022 de 2013	Grupo 3: Cap. 2, D. 2706 de 2012
Baja en cuenta de activos financieros *3.2.3. Una entidad dará de baja en cuentas un activo financiero cuando, y sólo cuando:* *a. expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o* *b. se transfiera el activo financiero, como establecen los párrafos 3.2.4 y 3.2.5 y la transferencia cumpla con los requisitos para la baja en cuentas, de acuerdo con el párrafo 3.2.6.* *3.2.4 Una entidad habrá transferido un activo financiero si, y solo si:* *a. ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero; o* *b. retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla las condiciones establecidas en el párrafo 3.2.5.* *3.2.5 Cuando una entidad retenga los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero (el "activo original"), pero asuma la obligación contractual de pagarlos a una o más entidades (los "perceptores posibles"), la entidad tratará la operación como si fuese una transferencia de activos financieros si, y solo si, se cumplen las tres condiciones siguientes:* *a. La entidad no está obligada a pagar ningún importe a los perceptores posibles, a menos que cobre importes equivalentes del activo original. Los anticipos a corto plazo hechos por la entidad, con el derecho a la recuperación total del importe más el interés acumulado (devengado) a tasas de mercado, no violan esta condición.*	***Baja en cuenta de un activo financiero*** *11.33 Una entidad dará de baja en cuentas un activo financiero solo cuando:* *a. expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o* *b. la entidad transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o* *c. la entidad, a pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes a la propiedad significativos, ha transferido el control del activo a otra parte, y éste tiene la capacidad práctica de vender el activo en su integridad a una tercera parte no relacionada y es capaz de ejercer esa capacidad unilateralmente y sin necesidad de imponer restricciones adicionales sobre la transferencia. En este caso, la entidad:* *i. dará de baja en cuentas el activo, y* *ii. reconocerá por separado cualesquiera derechos y obligaciones conservados o creados en la transferencia.* *El importe en libros del activo transferido deberá distribuirse entre los derechos u obligaciones conservados y transferidos sobre la base de sus valores razonables relativos en la fecha de la transferencia. Los derechos y obligaciones de nueva creación deberán medirse al valor razonable en esa fecha. Cualquier diferencia entre la contraprestación recibida y el importe reconocido y dado de baja en cuentas de acuerdo con este párrafo deberá ser reconocido en resultados en el período de la transferencia.* *11.34 Si una transferencia no da lugar a una baja en cuentas porque la entidad ha conservado riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad del activo transferido, la entidad continuará reconociendo el activo transferido en su integridad, y reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación recibida. El activo y pasivo no deberá compensarse. En períodos posteriores, la entidad reconocerá cualquier ingreso por el activo transferido y cualquier gasto incurrido por el pasivo financiero.*	*Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos* *2.19 Reconocimiento es el proceso de incorporar en las estadas financieros una partida que cumple con la definición de activo, pasivo, ingreso a gasto y que cumpla las siguientes criterios:* *a. es probable que cualquier beneficia económica futuro asociado con la partida entre o salga de la microempresa; y* *b. la partida tiene un casto o valar que pueda ser medido con fiabilidad.* *2.20 La falta de reconocimiento en los estados financieros de una partida que satisface esos criterios, no se rectifica mediante la revelación de las políticas contables seguidas, ni tampoco a través de notas u otro material explicativo.* **Nota:** No obstante que el MTN de las microempresas no tiene una referencia explícita sobre el tema del deterioro, los activos son dados de baja en los estados financieros cuando la partida no cumple los criterios para su reconocimiento.

Grupo 1: NIIF 9, Decreto 2615 de 2014	Grupo 2: Sección 11, Decreto 3022 de 2013	Grupo 3: Cap. 2, D. 2706 de 2012
b. La entidad tiene prohibido, según las condiciones del contrato de transferencia, la venta o la pignoración del activo original, excepto como garantía con los perceptores posibles de la obligación de pagarles los flujos de efectivo. *c. La entidad tiene una obligación de remitir sin retraso significativo cualquier flujo de efectivo que cobre en nombre de los perceptores posibles. Además, la entidad no está facultada para reinvertir los flujos de efectivo, excepto en inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo (tal como están definidas en la NIC 7 Estados de Flujos de Efectivo) durante el corto período de liquidación que va desde la fecha de cobro a la fecha de remisión pactada con los perceptores posibles, y los intereses generados por dichas inversiones se entregarán a los perceptores posibles.* *3.2.6 Cuando una entidad transfiera un activo financiero (véase el párrafo 3.2.4), evaluará en qué medida retiene los riesgos y las recompensas inherentes a su propiedad. En este caso:* *a. Si la entidad transfiere de forma sustancial los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad del activo financiero, lo dará de baja en cuentas y reconocerá separadamente, como activos o pasivos, cualesquiera derechos y obligaciones creados o retenidos en la transferencia.* *b. Si la entidad retiene de forma sustancial los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad de un activo financiero, continuará reconociéndolo.* *c. Si la entidad no transfiere ni retiene de forma sustancial todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad del activo financiero, determinará si ha retenido el control sobre el activo financiero. En este caso:* *i. Si la entidad no ha retenido el control, dará de baja el activo financiero y reconocerá por separado, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la transferencia. Si la entidad ha retenido el control, continuará reconociendo el activo financiero en la medida de su implicación continuada en el activo financiero (véase el párrafo 3.2.16).*	*11.35 Si un transferidor otorgase garantías distintas del efectivo (tales como instrumentos de deuda o de patrimonio) al receptor de la transferencia, la contabilización de la garantía por ambas partes dependerá de si la segunda tiene el derecho a vender o volver a pignorar la garantía y de si la primera ha incurrido en incumplimiento. Ambos contabilizarán la garantía de la siguiente forma:* *a. Si el receptor de la transferencia tiene, por contrato o costumbre, el derecho de vender o volver a pignorar la garantía, el transferidor reclasificará ese activo en su estado de situación financiera (por ejemplo, como un activo prestado, un instrumento de patrimonio pignorado o una cuenta por cobrar recomprada) de forma separadamente de otros activos.* *b. Si el receptor de la transferencia vendiese la garantía pignorada, reconocerá los ingresos procedentes de la venta y un pasivo medido a su valor razonable por su obligación de devolver la garantía.* *c. Si el transferidor incumpliese de acuerdo con los términos del contrato y dejase de estar capacitado para rescatar la garantía, dará de baja en cuentas la garantía y el receptor de la transferencia reconocerá la garantía como su activo medido inicialmente al valor razonable, o, si ya la hubiese vendido, dará de baja su obligación de devolver la garantía.* *d. Excepto por lo dispuesto en el apartado (c), el transferidor continuará registrando la garantía como su activo y el receptor de la transferencia no reconocerá la garantía como un activo.*	

Bienes comunes

En las copropiedades concurren un conjunto de bienes privados o de dominio particular, de uso común, esenciales o no esenciales, o de dominio de la copropiedad, desafectados o adquiridos por la copropiedad.

Los bienes privados o de dominio particular o de uso común, no deben ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles para ella, dado que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, están en cabeza de cada uno de los copropietarios, más allá de que la copropiedad, a nombre de estos, tenga la responsabilidad por su preservación, mantenimiento y control.

Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de la copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden[35].

Los **bienes comunes**, son partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal que pertenecen en proindiviso[36] a todos los propietarios de los bienes privados. Por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, son indivisibles[37], inalienables[38] e inembargables[39]en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos, deben coincidir con lo señalado en el proyecto de construcción aprobado y el reglamento de propiedad horizontal. (Arts. 3°, 16,19 y 24 de la Ley 675 de 2001). Los bienes comunes se clasifican en bienes comunes esenciales, bienes comunes no esenciales, bienes de uso exclusivo y bienes desafectados.

Los bienes comunes esenciales son aquellos bienes que son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. **Los demás bienes que no cumplen los requisitos de los bienes comunes esenciales se considerarán como bienes comunes no esenciales**. Se reputan como bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel[40].

Los bienes comunes esenciales no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.

[35] Ver Art. 16 de la Ley 675 de 2001.
[36] *Proindiviso*: que pertenece indistintamente a más de una persona.
[37] *Indivisible:* no puede ser dividido.
[38] *Inalienable:* no sujeto a ser vendido, regalado, cedido o transferido por el poseedor.
[39] *Inembargable:* no puede ser embargado, es decir no se pueden retener los bienes como método para asegurar el pago de lo debido.
[40] Ver definiciones de los bienes comunes esenciales y no esenciales en el Art. 3° de la Ley 675 de 2001.

Los bienes comunes no esenciales, cuando hayan sido desafectados en los términos de la Ley, podrán ser reconocidos en los estados financieros de la copropiedad, en caso contrario no serán reconocidos como activos de la copropiedad.

Los bienes comunes de uso exclusivo son bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, son aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, estos podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción[41]. Los bienes comunes de uso exclusivo no serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad.

Los bienes comunes desafectados, son aquellos bienes comunes no esenciales que pasan a ser de dominio de la copropiedad mediante escritura pública debidamente registrada, previa autorización de las autoridades competentes y la aprobación de la Asamblea de Propietarios con voto favorable del 70% de los coeficientes de la copropiedad[42]. Estos bienes serán reconocidos en los estados financieros de la copropiedad desde la fecha en que se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y se cumplan los criterios para su reconocimiento como activos. En un proceso de desafectación, los activos, los pasivos, ingresos y gastos que se transfieren a la copropiedad, generan cambios en el patrimonio en la fecha de reconocimiento inicial y en los períodos futuros.

Los bienes comunes no esenciales que hayan sido adquiridos por la copropiedad con el producto de las cuotas ordinarias o extraordinarias o con los excedentes de la copropiedad, serán reconocidos como activos de la copropiedad, siempre que pueda demostrarse que existe un proceso de desafectación en el que se transfiera a la copropiedad los riesgos y beneficios inherentes a estos activos. En caso contrario los desembolsos realizados serán reconocidos como gastos en el estado de resultados.

Para la contabilización de los bienes comunes no esenciales que sean desafectados se tendrán en cuenta los MTN que sean aplicables, esto es los principios para la contabilización de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión, activos no corrientes mantenidos para la venta, activos intangibles, entre otros, que están contenidos en el anexo técnico de los decretos reglamentarios 2615 de 2014 (Grupo 1); 3022 de 2013 (Grupo 2) o 2706 de 2012 (Grupo 3) o en otras normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan. En el cuadro No. 7 se incluye un resumen de las distintas situaciones que podrían presentarse al contabilizar los bienes comunes:

[41] Ver Arts. 22 y 23 de la Ley 675 de 2001.
[42] Ver Arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001.

Cuadro No. 7
Criterios para la contabilización de Bienes comunes

Descripción			Transacción	Fuente de Recursos					
				Expensas comunes necesarias	Cuotas extraordinarias	Excedentes de la copropiedad	Donaciones o subvenciones	Préstamos	Indemnización Cias. Seguros
Bienes comunes	Esenciales	Muebles[43]	Mantenimiento	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
			Reparaciones mayores y sustituciones	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
			Adquisición por separado (1)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
			Construcción o fabricación (1)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
		Inmuebles[44]	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición por separado	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción o fabricación	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
		Inmuebles por destinación o adhesión[45]	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición por separado	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción o fabricación	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
	No esenciales	Muebles	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo

[43] Bienes muebles son aquellos que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismo, como los animales (que por eso se llaman semovientes), o que se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas (Art. 655 C.C).
[44] Los bienes Inmuebles son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles (Art. 656 del C.C).
[45] Ver Arts. 657 y 658 de C.C.

Descripción			Transacción	Fuente de Recursos					
				Expensas comunes necesarias	Cuotas extraordinarias	Excedentes de la copropiedad	Donaciones o subvenciones	Préstamos	Indemnización Cias. Seguros
	no desafectados		Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición por separado (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción o fabricación (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
		Inmuebles	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición por separado (2)	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción o fabricación (2)	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
		Inmuebles por destinación o adhesión	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Reparaciones mayores y sustituciones	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición por separado (2)	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción o fabricación (2)	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
	No esenciales desafectados [46]	Muebles	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Reparaciones mayores y sustituciones (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición por separado (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción o fabricación (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
		Inmuebles	Mantenimiento	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo

[46] No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los muebles por destinación o adherencia no esenciales. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal (Parágrafo 2° del Art. 20 de la Ley 675 de 2001).

Descripción			Transacción	Fuente de Recursos					
				Expensas comunes necesarias	Cuotas extraordinarias	Excedentes de la copropiedad	Donaciones o subvenciones	Préstamos	Indemnización Cias. Seguros
			Reparaciones mayores y sustituciones (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición por separado (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción o fabricación(1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
		Inmuebles por destinación o adhesión	**Mantenimiento**	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Gasto; Cr. CxPagar o efectivo
			Reparaciones mayores y sustituciones (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
			Adquisición por separado (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo
			Construcción o fabricación (1)	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo	Db. Activo; Cr. CxPagar o efectivo

1) Cuando la fuente de los recursos sea obtenida de cuotas extraordinarias o de donaciones, los recursos recibidos se contabilizan como un pasivo diferido y se amortizan contra los ingresos en el estado de resultados, procurando que el ingreso registrado compense los gastos por amortización o depreciación que se derivan del consumo de los beneficios del activo, de tal forma que se logre una adecuada correlación entre los ingresos y los gastos reconocidos por la copropiedad.

2) Cuando la fuente de los recursos sea obtenida de cuotas extraordinarias o de donaciones, los recursos recibidos se contabilizan como un pasivo diferido y se amortizan contra los ingresos en el estado de resultados, en la medida en que los desembolsos por la adquisición, construcción o fabricación sean registrados en el estado de resultados, de tal forma que se logre una adecuada correlación entre los ingresos y gastos reconocidos por la copropiedad.

Medición

Los MTN contienen directrices para la medición inicial y posterior de los distintos elementos de los estados financieros. En el cuadro No. 8 se incluye un resumen de los principios de medición de las propiedades, planta y equipo, los cuales se aplicarán por una copropiedad, cuando se cumplan los criterios para reconocimiento de estos elementos en los estados financieros.

Depreciación

La depreciación es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil. En el cuadro No. 9 se presenta un resumen de los principios contables que deben ser aplicados en la contabilización de la depreciación de elementos de propiedades, planta y equipo.

Deterioro de valor de los activos

Un activo se ha deteriorado cuando su valor neto en libros es superior a su importe recuperable, el cual se define como el mayor valor entre el **valor en uso** (medida para la entidad) y su valor razonable menos los costos de venta (medida de mercado). La pérdida por deterioro, que debe ser reconocida en el estado de resultados, es la diferencia entre el importe en libros y su valor recuperable. En el cuadro No. 10 se presenta un resumen de los principios que deben ser aplicadas para determinar que el importe en libros de un activo no es superior a su importe o valor recuperable[47].

Baja en cuenta

El concepto de baja en cuenta se refiere al proceso mediante el cual un activo es retirado de los estados financieros. Este concepto se relaciona con los principios de reconocimiento de una partida, ya que si no es probable que la entidad reciba los beneficios, una partida será dada de baja en los estados financieros. Una partida también es dada de baja cuando la entidad disponga de ella, lo cual puede ocurrir por la venta, en un contrato de arrendamiento financiero o por donación, entre otros.

Los MTN de los Grupos 1, 2 y 3 contienen lineamientos para la baja de activos y pasivos. En el cuadro No. 11 se resumen los principios para la baja en cuenta de los elementos de propiedades, planta y equipo.

[47] Para cumplir los objetivos de los estados financieros una entidad debe establecer mecanismos para verificar que al cierre del período el valor en libros de sus activos no es superior a su importe recuperable. El importe recuperable de un activo o una unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre el valor en uso (medición específica para la entidad) y el valor razonable menos los costos de disposición (Precio de venta neto en el mercado)

Cuadro No. 8
Principios de medición de las propiedades, planta y equipo

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 16; NIIF 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec.17 y 34	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.9, 15
Medición inicial	*15 Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.* *16 El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:* *a. su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.* *b. todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.* *c. la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.* *23. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del período del crédito, a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23.*	*17.9 Una entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial.* *17.10 El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende todo lo siguiente:* *a. El precio de adquisición, que incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas.* *b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. Estos costos pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, los costos de entrega y manipulación inicial, los de instalación y montaje y los de comprobación de que el activo funciona adecuadamente.* *c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.* *17.13 El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.*	*9.6 Las propiedades, planta y equipo deben ser valorados a su costo.* *9.7 El costo de los terrenos, instalaciones o equipos comprende su precio de adquisición, incluidos los derechos de importación y los impuestos indirectos no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible al acondicionamiento del activo para el uso previsto. Al determinar el precio de adquisición se deberán deducir los descuentos y rebajas comerciales*
Medición posterior	*29 La entidad elegirá como política contable el modelo del costo del párrafo 30 o el modelo de revaluación del párrafo 31, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo.*	*17.15 Una entidad medirá todos los elementos de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al*	*9.8 Una microempresa medirá todos los elementos de propiedades, planta y equipo tras*

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 16; NIIF 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec.17 y 34	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.9, 15
	30 Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. *31 Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.* *34 La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes las revaluaciones hechas cada tres o cinco años.* *35 Cuando se revalúe un elemento de propiedades, planta y equipo, el importe en libros de ese activo se ajustará al importe revaluado. En la fecha de la revaluación, el activo puede ser tratado de cualquiera de las siguientes maneras:* *a. el importe en libros bruto se ajustará de forma que sea congruente con la revaluación del importe en libros del activo. Por ejemplo, el importe en libros bruto puede reexpresarse por referencia a información de mercado observable, o puede reexpresarse de forma proporcional al cambio en el importe en libros. La depreciación acumulada en la fecha de la revaluación se ajustará para igualar la diferencia entre el importe en libros bruto y el*	*costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.* *Una entidad reconocerá los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedad, planta y equipo en los resultados del período en el que incurra en dichos costos.*	*su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.*

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 16; NIIF 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec.17 y 34	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.9, 15
	importe en libros del activo después de tener en cuenta las pérdidas por deterioro de valor acumuladas; o *b. la depreciación acumulada se elimina contra el importe en libros bruto del activo.* *El importe del ajuste de la depreciación acumulada forma parte del incremento o disminución del importe en libros, que se contabilizará de acuerdo con lo establecido en los párrafos 39 y 40.* *36 Si se revalúa un elemento de propiedades, planta y equipo, se revaluarán también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.*		
Costo atribuido en la fecha de transición	*NIIF 1, párr. D5, D6 y D7* *D5. La entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.* *D6. La entidad que adopta por primera vez las NIIF podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable: al valor razonable; o b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF, ajustado para reflejar, por ejemplo, cambios en un índice de precios general o específico.* *D7 Las opciones de los párrafos D5 y D6 podrán ser aplicadas también a:* *a. propiedades de inversión, si una entidad escoge la aplicación del modelo del costo de la NIC 40 Propiedades de Inversión; y* *b. activos intangibles que cumplan: (i) los criterios de reconocimiento de la NIC 38 (incluyendo la medición fiable del costo original); y (ii) los criterios establecidos por la NIC 38 para la realización de revaluaciones (incluyendo la existencia de un mercado activo).* *La entidad no usará estas opciones de elección para otros activos o pasivos.*	*35.10 Una entidad podrá utilizar una o más de las siguientes exenciones al preparar sus primeros estados financieros conforme a esta NIIF:* *(…). (c) Valor razonable como costo atribuido. Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por medir una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.* *(d) Revaluación como costo atribuido. Una entidad que adopta por primera vez la NIIF puede optar por utilizar una revaluación según los PCGA anteriores, de una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF o en una fecha anterior, como el costo atribuido en la fecha de revaluación.*	*Revaluación como costo atribuido* *15.9 Una microempresa que aplica por primera vez esta norma, podrá utilizar como costo de las propiedades, planta y equipo en el estado situación financiera de apertura, cualquiera de los siguientes criterios:* *a. un avalúo técnico efectuado en la fecha de transición.* *b. el saldo que se trae en los registros contables anteriores, siempre y cuando cumplan con los criterios de reconocimiento de esta norma.* *En lo sucesivo, este valor será la base para aplicar las disposiciones contenidas en la presente norma.*

Cuadro No. 9
Principios para la contabilización de la depreciación de Propiedades, Planta y Equipo

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 16	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 1)	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.9
Unidad de medida:	***Para cumplir los objetivos de los estados financieros una entidad está obligada a determinar el cargo por depreciación, de forma separada, para cada parte significativa de un elemento de propiedades, planta y equipo.*** *43 Se depreciará de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.* *48 El cargo por depreciación de cada período se reconocerá en el resultado del período, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.* *58. Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida útil ilimitada, y por tanto no se deprecian. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio.*	*17.16 Si los principales componentes de un elemento de propiedades, planta y equipo tienen patrones significativamente diferentes de consumo de beneficios económicos, una entidad distribuirá el costo inicial del activo entre sus componentes principales y depreciará cada uno de estos componentes por separado a lo largo de su vida útil. Otros activos se depreciarán a lo largo de sus vidas útiles como activos individuales. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian.* *17.17 El cargo por depreciación para cada período se reconocerá en el resultado, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo.*	*9.9 El monto depreciable de las propiedades, planta y equipo debe reconocerse como gasto a lo largo de su vida útil, entendiéndose por esta, el período durante el cual se espera que un activo esté disponible para el uso de la microempresa, o el número de unidades de producción esperadas del activo por la microempresa.* *9.10 Los terrenos por tener vida ilimitada, no son objeto de depreciación. Las construcciones tienen una vida limitada, razón por la cual son depreciables.*
Importe depreciable y período de depreciación:	***Para cumplir los objetivos de los informes financieros una entidad está obligada a comenzar la depreciación de un elemento de propiedades, planta y equipo cuando esté disponible para su uso, y continuará depreciándolo hasta que sea dado de baja en cuentas, incluso si durante dicho período dicha partida ha estado sin utilizar.*** *50 El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil.* *51 El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada período anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.* *55 La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar*	*17.18 Una entidad distribuirá el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil.* *17.19 Factores tales como un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha sobre la que se informa anual más reciente. Si estos indicadores están presentes, una entidad revisará sus estimaciones anteriores y, si las expectativas actuales son diferentes, modificará el valor residual, el método de depreciación o la vida útil. La entidad contabilizará el cambio en el valor residual, el método de depreciación o la vida útil*	*9.11 Una microempresa distribuirá el valor depreciable de forma sistemática a lo largo de su vida útil.*

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 16	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 1)	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.9
	de la forma prevista por la gerencia. La depreciación de un activo cesará en la fecha más temprana entre aquélla en que el activo se clasifique como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición que se haya clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5, y la fecha en que se produzca la baja en cuentas del mismo. Por tanto, la depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo. Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de producción. *56 Los beneficios económicos futuros incorporados a un activo, se consumen, por parte de la entidad, principalmente a través de su utilización. No obstante, otros factores, tales como la obsolescencia técnica o comercial y el deterioro natural producido por la falta de utilización del bien, producen a menudo una disminución en la cuantía de los beneficios económicos que podrían haber sido obtenidos de la utilización del activo. Consecuentemente, para determinar la vida útil del elemento de propiedades, planta y equipo, se tendrán en cuenta todos los factores siguientes:* *a. La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere del mismo.* *b. El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.* *c. La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo. Las reducciones futuras esperadas en el precio de venta de un elemento que se elabore utilizando un activo podría indicar la expectativa de obsolescencia técnica o comercial del activo, lo cual, a su vez, podría reflejar una reducción de los beneficios económicos futuros incorporados al activo.* *d. Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.* *57 La vida útil de un activo se definirá en términos de la utilidad que se espere que aporte a la entidad. La política de gestión de activos llevada a cabo por la entidad podría implicar la disposición de los activos después de un período específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica.*	*como un cambio de estimación contable, de acuerdo con los párrafos 10.15 a 10.18.* *17.20 La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación de un activo cesa cuando se da de baja en cuentas. La depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo. Sin embargo, si se utilizan métodos de depreciación en función del uso, el cargo por depreciación podría ser nulo cuando no tenga lugar ninguna actividad de producción.* *17.21 Para determinar la vida útil de un activo, una entidad deberá considerar todos los factores siguientes:* *a. La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere del mismo.* *b. El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.* *c. La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.* *d. Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de*	

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 16	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 1)	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.9
	La estimación de la vida útil de un activo es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la entidad tenga con activos similares.	*caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.*	
Método de depreciación:	***Para cumplir los objetivos de los informes financieros una entidad está obligada a utilizar el método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual se espera que se consuman, por parte del a entidad, los beneficios económicos futuros del activo.*** *60 El método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.* *61 El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada período anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8.* *62A No es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Por ejemplo, los ingresos de actividades ordinarias se ven afectados por otra información y procesos, actividades de venta y cambios en los volúmenes de ventas y precios. El componente del precio de los ingresos de actividades ordinarias puede verse afectado por la inflación, la cual no tiene relación con la forma en que se consume el activo.*	*17.22 Una entidad seleccionará un método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo. Los métodos posibles de depreciación incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y los métodos basados en el uso, como por ejemplo el método de las unidades de producción.* *17.23 Si existe alguna indicación de que se ha producido un cambio significativo, desde la última fecha sobre la que se informa, en el patrón con arreglo al cual una entidad espera consumir los beneficios económicos futuros de un activo anual, dicha entidad revisará su método de depreciación presente y, si las expectativas actuales son diferentes, cambiará dicho método de depreciación para reflejar el nuevo patrón. La entidad contabilizará este cambio como un cambio de estimación contable, de acuerdo con los párrafos 10.15 a 10.18.*	*9.12 La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en las condiciones necesarias para operar en la forma que lo ha previsto la microempresa. La depreciación de un activo termina cuando se elimina (o se da de baja) de los estados financieros. La depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo, a menos que se encuentre depreciado por completo.* *Una microempresa distribuirá el valor depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. El método más simple es la depreciación lineal, lo que no quiere decir que no se puedan utilizar otros métodos de reconocido valor técnico.*

Cuadro No. 10
Principios para la medición del deterioro de los activos

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 36	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 27	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.2
Importe recuperable	9 La entidad evaluará, al final de cada período sobre el que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo. 10 Con independencia de la existencia de cualquier indicio de deterioro del valor, la entidad deberá también: a. Comprobar anualmente el deterioro del valor de cada activo intangible con una vida útil indefinida, así como de los activos intangibles que aún no estén disponibles para su uso, comparando su importe en libros con su importe recuperable. Esta comprobación del deterioro del valor puede efectuarse en cualquier momento dentro del período anual, siempre que se efectúe en la misma fecha cada año. La comprobación del deterioro del valor de los activos intangibles diferentes puede realizarse en distintas fechas. No obstante, si dicho activo intangible se hubiese reconocido inicialmente durante el período anual corriente, se comprobará el deterioro de su valor antes de que finalice el mismo. b. Comprobar anualmente el deterioro del valor de la plusvalía adquirida en una combinación de negocios, de acuerdo con los párrafos 80 a 99. 59 El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su importe recuperable si, y sólo si, este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor. 60 La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del período, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra Norma (por ejemplo, de acuerdo con el modelo de revaluación previsto en la NIC 16). Cualquier pérdida por deterioro del valor, en los activos revaluados, se tratará como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra Norma.	17.24 En cada fecha sobre la que se informa, una entidad aplicará la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si un elemento o grupo de elementos de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor y, en tal caso, cómo reconocer y medir la pérdida por deterioro de valor. Esa sección explica cuándo y cómo una entidad revisará el importe en libros de sus activos, cómo determinará el importe recuperable de un activo, y cuándo reconocerá o revertirá una pérdida por deterioro en valor. 27.5 La entidad reducirá el importe en libros del activo hasta su importe recuperable si, y solo si, el importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor. 27.6 Una entidad reconocerá una pérdida por deterioro del valor inmediatamente en resultados. 27.7 Una entidad evaluará, en cada fecha sobre la que se informa, si existe algún indicio del deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo. Si no existen indicios de deterioro del valor, no será necesario estimar el importe recuperable. 27.8 Si no fuera posible estimar el importe recuperable del activo individual, una entidad estimará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que el activo pertenece. Este caso podría ser porque medir el importe recuperable requiere una previsión de los flujos de efectivo, y algunas veces los activos individuales no generan este tipo de flujos por sí mismos. Una unidad generadora de efectivo de un activo es el grupo identificable de activos más pequeño que incluye al activo y genera entradas de efectivo que son en gran medida independientes de las entradas procedentes de otros activos o grupos de activos.	2.34 Al final de cada período sobre el que se informa, una microempresa evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos, de que trata esta norma. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la microempresa reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor. 2.35 La microempresa medirá la pérdida por deterioro del valor de la siguiente forma: la pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del valor (que podría ser cero) que esta recibiría por el activo si se llegara a vender o realizar en la fecha sobre la que se informa.

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 36	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 27	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.2
Reversión de la pérdida por deterioro.	110 La entidad evaluará, al final de cada período sobre el que se informa, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro del valor reconocida, en períodos anteriores, para un activo distinto de la plusvalía, ya no existe o podría haber disminuido. Si existiera tal indicio, la entidad estimará de nuevo el importe recuperable del activo. 111 Al evaluar si existen indicios de que la pérdida por deterioro del valor, reconocida en períodos anteriores para un activo distinto de la plusvalía, ya no existe o podría haber disminuido en su cuantía, la entidad considerará, como mínimo, los siguientes indicios: a. Existen indicios observables de que el valor del activo ha aumentado significativamente durante el período. b. Durante el período, han tenido, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con un efecto favorable para la entidad, referentes al entorno legal, económico, tecnológico o de mercado en los que ésta ópera, o bien en el mercado al cual va destinado el activo en cuestión. c. Durante el período, las tasas de interés de mercado, u otras tasas de mercado de rendimiento de inversiones, han experimentado decrementos que probablemente afecten a la tasa de descuento utilizada para calcular el valor en uso del activo, de forma que su importe recuperable haya aumentado de forma significativa. d. Durante el período han tenido lugar, o se espera que tengan lugar en el futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se utiliza o se espera utilizar el activo, con efecto favorable para la entidad. Estos cambios incluyen los costos en los que se haya incurrido durante el período para mejorar o desarrollar el rendimiento del activo o reestructurar la operación a la que dicho activo pertenece. e. Se dispone de evidencia procedente de informes internos que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, mejor que el esperado. 114 Se revertirá la pérdida por deterioro del valor reconocida en períodos anteriores para un activo, distinto de la plusvalía, si, y sólo si, se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas, para determinar el importe recuperable del mismo, desde que se reconoció la última pérdida por deterioro. Si este fuera el caso, se aumentará el importe en libros del activo hasta su importe recuperable, excepto lo dispuesto en el párrafo 117. Ese incremento es una reversión de una pérdida por deterioro del valor.	27.28 Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá en los períodos posteriores. 27.29 Para todos los activos distintos a la plusvalía, una entidad evaluará, en cada fecha sobre la que se informa, si existe algún indicio de que una pérdida por deterioro del valor reconocida en períodos anteriores pueda haber desaparecido o disminuido. Los indicios de que una pérdida por deterioro del valor ya no existe o puede haber disminuido son generalmente los opuestos a los establecidos en el párrafo 27.9. Si existen cualesquiera de estos indicios, la entidad determinará si se debe revertir o no la anterior pérdida por deterioro del valor de forma total o parcial. El procedimiento para realizar esa determinación dependerá de si la anterior pérdida por deterioro del valor del activo se basó en lo siguiente: a. el importe recuperable de ese activo individual (véase el párrafo 27.30), o b. el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo (véase el párrafo 27.31).	2.36 Si en períodos posteriores se disminuye la cuantía de una pérdida por deterioro del valor y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento inicial del deterioro, la microempresa revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad. La recuperación del deterioro de valor no puede llevar el valor del activo a un monto neto en libros superior al que hubiera tenido, si no hubiera sufrido ese deterioro, la microempresa reconocerá inmediatamente el monto de la reversión en las cuentas de resultado.

Cuadro No. 11
Principios para la baja en cuenta de elementos de Propiedades, Planta y Equipo

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 16	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 17	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.9
Baja en cuenta: Para cumplir los objetivos de los estados financieros una entidad está obligada a dar de baja el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo del que se haya dispuesto, en la fecha en que el receptor obtiene el control de ese elemento. Igualmente, una entidad estará obligada a dar de baja el importe en libros de una parte de un elemento de propiedades, planta y equipo, siempre que esa parte haya sido sustituida y la entidad haya incluido el costo de la sustitución en el importe en libros de la partida.	67 El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja en cuentas: a. por su disposición; o b. cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. 68 La pérdida o ganancia surgida al dar de baja un elemento de propiedades, planta y equipo se incluirá en el resultado del período cuando la partida sea dada de baja en cuentas (a menos que la NIC 17 establezca otra cosa, en caso de una venta con arrendamiento financiero posterior). Las ganancias no se clasificarán como ingresos de actividades ordinarias. 71 La pérdida o ganancia derivada de la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo se determinará como la diferencia entre el importe neto que, en su caso, se obtenga por la disposición, y el importe en libros del elemento.	17.27 Una entidad dará de baja en cuentas un elemento de propiedades, planta y equipo: a. cuando disponga de él; o b. cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. 17.28 Una entidad reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo en el resultado del período en que el elemento sea dado de baja en cuentas (a menos que la Sección 20 Arrendamientos requiera otra cosa en caso de venta con arrendamiento posterior). La entidad no clasificará estas ganancias como ingresos de actividades ordinarias. 17.29 Para determinar la fecha de la disposición de un elemento, una entidad aplicará los criterios de la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias, para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias por ventas de bienes. La Sección 20 se aplicará a la disposición por venta con arrendamiento posterior. 17.30 Una entidad determinará la ganancia o pérdida procedente de la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el importe en libros del elemento.	9.13 Una microempresa dará de baja en cuentas un elemento de propiedades, planta y equipo. a. cuando disponga de él; o b. cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. 9.14 Una microempresa reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo en el resultado del período en que el elemento sea dado de baja en cuentas. 9.15 Una microempresa determinará la ganancia o pérdida procedente de la baja en cuentas de un elemento de propiedades, planta y equipo, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el valor en libros del elemento.

Gastos pagados por anticipado

Los nuevos principios de contabilidad requieren que los distintos componentes de los estados financieros se separen por su función y naturaleza en los estados financieros o en las notas. Las partidas de distinta función y naturaleza, cuyo valor sea significativo, deben ser presentadas por separado en los estados financieros.

En el caso de los gastos pagados por anticipado, estas partidas son distintas de los activos y pasivos financieros, por lo que estas deben ser presentadas por separado en los estados financieros o en las notas. **Si la partida es significativa se presentará como un componente separado en el estado financiero, y en caso contrario podría presentarse como parte del grupo de otros activos no financieros.**

Los gastos pagados por anticipado cumplen los requerimientos para ser reconocidos como activos, y corresponden a pagos hechos por anticipado, cuyos beneficios económicos futuros se espera que sean recibidos en varios períodos futuros, como es el caso de los pagos por seguros, suscripciones, y otros servicios que se contratan y pagan por varios períodos. Dependiendo de su importancia relativa o materialidad y de la restricción costo-beneficio, en algunos casos podría resultar adecuado reconocer estos pagos directamente en el estado de resultados, en la fecha inicial de la transacción. Le corresponderá a la administración de la copropiedad realizar los juicios necesarios para determinar los efectos que tiene en los usuarios de los estados financieros la decisión de reconocer una partida sin importancia relativa directamente en el estado de resultados.

De acuerdo con lo anterior, si el beneficio económico futuro del activo no se ha consumido, y el pago se ha realizado por anticipado, la entidad deberá registrar un débito a la cuenta del activo (gastos pagados por anticipado u otros activos no financieros) y un crédito a la cuenta por pagar correspondiente o al efectivo y equivalentes de efectivo.

Cuando se consuman o reciban los beneficios o el servicio que ha sido contratado, se acreditará parcial o totalmente la cuenta de gasto pagado por anticipado u otros activos no financieros, y se debitará el gasto correspondiente en el estado de resultados. No es adecuado, mantener como cuentas diferidas partidas sobre las cuales los servicios ya hayan sido recibidos o que de acuerdo con el contrato no estén relacionadas con la prestación de servicios o cubrimiento de riesgos futuros.

Indemnizaciones por Seguros

Las indemnizaciones por seguros se presentan cuando ha ocurrido un siniestro sobre un bien asegurado y la compañía de seguros indemniza a la copropiedad. Las pólizas de seguro pueden cubrir los bienes comunes de la copropiedad, ya sea que estos hayan sido adquiridos por separado, construidos o desafectados.

De acuerdo con la el parágrafo 2° del Art. 15 de la Ley 675 de 2001, las indemnizaciones recibidas sobre bienes comunes se destinarán en primer término a la reconstrucción del bien afectado:

(…). "las indemnizaciones de seguros recibidas quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables".

De acuerdo con lo anterior podrían presentarse varias alternativas al contabilizar las indemnizaciones recibidas de las compañías de seguros:

1. Para los bienes comunes no desafectados

a. Si los bienes no han sido desafectados y si se decide reconstruirlos, cuando sea prácticamente cierto que la indemnización será recibida, se registrará la correspondiente cuenta por cobrar a la compañía de seguros y se efectuará un crédito a una cuenta del pasivo (ingresos diferidos) que refleje el monto de los dineros que serán recibidos por la indemnización. Cuando los recursos de la indemnización sean recibidos se cancelará la cuenta por cobrar y se debitara la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo, y si es necesario se constituirán los fondos con destinación específica que hayan sido aprobados por el Consejo de Administración o la Asamblea de Propietarios.

b. Cuando se realice la reconstrucción de los bienes comunes no desafectados, los desembolsos realizados se reconocerán como gastos en el estado de resultados, y al mismo tiempo se efectuará la amortización de la cuenta del pasivo, de ingresos diferidos, contra el estado de resultados, por un valor igual al monto de los gastos reconocidos. De esta forma, se logra una adecuada correlación entre los gastos generados por la reconstrucción de los bienes y los ingresos que se reciben a título de indemnización.

c. Si los bienes no han sido desafectados y se decide distribuir a cada propietario el monto de la indemnización, con base en los coeficientes de copropiedad, cuando sea prácticamente cierto que la indemnización será recibida, se registrará la correspondiente cuenta por cobrar a la compañía de seguros y se efectuará un crédito a una cuenta del pasivo (ingresos recibidos a nombre de los propietarios) que refleje el monto de la indemnización que será distribuida entre los copropietarios. Cuando los recursos de la indemnización sean recibidos se cancelará la cuenta por cobrar y se debitará la cuenta de efectivo y/o equivalentes de efectivo, y si es necesario se constituirán los fondos con destinación específica que se hayan aprobado por el Consejo de Administración o la Asamblea de Propietarios. Cuando los dineros sean reintegrados a los propietarios se efectuará un débito a la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo, o efectivo restringido y se acreditará la cuenta del pasivo en la que se reflejan los montos reintegrados a los copropietarios.

2. Bienes comunes desafectados que hayan sido registrados en los estados financieros de la copropiedad.

Cuando las indemnizaciones recibidas estén relacionadas con indemnizaciones de bienes comunes que han sido desafectados y registrados en la información financiera de la copropiedad se procederá de la siguiente forma:

a. Inicialmente, la copropiedad dará de baja en los estados financieros el activo que ha sido objeto del siniestro (costo, depreciación acumulada y deterioro), contra la cuenta de gastos en el estado de resultados. Para tal fin, se aplicarán los criterios de baja en cuenta contenidos en el marco de principios y se tendrá en cuenta que el reconocimiento de la baja en cuenta y el reconocimiento de la indemnización son dos transacciones separadas, cuyo reconocimiento no necesariamente ocurre en la misma fecha.

b. No es adecuado que la copropiedad efectúe la baja del activo y registre simultáneamente una cuenta por cobrar a la compañía de seguros, debido a que esas dos transacciones deben ser registradas por separado y no es adecuada su compensación. Como se indicó antes, la baja procede cuando se cumplen los requisitos de baja en cuenta, y es probable que esta fecha sea anterior a la fecha en que sea prácticamente cierto que la indemnización será recibida. Si se registra una cuenta por cobrar antes de que se cumplan las condiciones para su reconocimiento se estaría sobrestimando el patrimonio de la entidad, por vía del reconocimiento de un activo que podría cumplir las condiciones para ser considerado un activo contingente.

c. Cuando sea prácticamente cierto que la indemnización será recibida la entidad reconocerá la cuenta por cobrar correspondiente con abono a la cuenta de ingresos en el estado de resultados. Cuando los recursos de la indemnización sean recibidos se cancelará la cuenta por cobrar y se debitará la cuenta de efectivo o equivalentes de efectivo.

d. Cuando la entidad use los fondos para la reconstrucción de los bienes comunes que hayan sido desafectados, la suma de los desembolsos realizados, formarán el nuevo costo del activo, siempre que tales desembolsos cumplan los requisitos para ser reconocidos como parte del costo del activo.

Pasivos

Los pasivos representan obligaciones presentes de la entidad, surgidas a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de las cuales la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos[48]. Una de las características esenciales de los pasivos es que la entidad tiene una obligación presente de actuar de una forma determinada.

La obligación puede ser una obligación legal o una obligación implícita. **Una obligación legal** es exigible legalmente como consecuencia de la ejecución de un contrato vinculante o de una norma legal. **Una obligación implícita** es aquélla que se deriva de las actuaciones de la entidad, cuando:

a. Debido a un patrón establecido de comportamiento en el pasado, a políticas de la entidad que son de dominio público o a una declaración actual suficientemente específica, la entidad haya puesto de manifiesto ante terceros que está dispuesta a aceptar cierto tipo de responsabilidades; y

[48] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, Marco conceptual, párrafo 4.4 b); Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafo 2.15.b); y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 2.16.b).

b. Como consecuencia de lo anterior, la entidad haya creado una expectativa válida, ante aquellos terceros con los que debe cumplir sus compromisos o responsabilidades.

La cancelación de las obligaciones presentes implica habitualmente el pago mediante recursos de alta liquidez, la transferencia de otros activos, la prestación de servicios, la sustitución de esa obligación por otra o la conversión de la obligación en patrimonio, entre otras. Una obligación puede cancelarse también por otros medios, tales como la renuncia o la pérdida de los derechos por parte del acreedor[49]. Algunos ejemplos de los pasivos principales en una copropiedad son los siguientes:

a. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.
b. Costos y gastos acumulados (pasivos estimados).
c. Pasivos financieros (obligaciones financieras, préstamos, otros).
d. Pasivos por impuestos corrientes.
e. Pasivos por beneficios a empleados.
f. Provisiones.
g. Ingresos recibidos por anticipado y dineros recibidos de propietarios o terceros.

En general, los pasivos financieros y no financieros de una copropiedad son reconocidos inicialmente por su costo histórico, esto es por las contraprestaciones recibidas menos los costos de transacción. En períodos posteriores a su reconocimiento inicial se mantienen por su valor nominal o se contabilizan por su costo amortizado, excepto cuando el contrato que le dio origen se considere una transacción de financiación.

En algunos casos, los pasivos se registran por su valor de cumplimiento, esto es por el valor que una entidad espera desembolsar por sus obligaciones, y en otros representan acumulaciones de costos o gastos, que han sido estimados al aplicar la base de causación. Otros pasivos pueden representar saldos de partidas que han sido recibidas por la entidad para la prestación de un servicio futuro o el desarrollo de otras actividades en nombre de terceros o asociados de la entidad.

La clasificación y agregación de los pasivos en los estados financieros o en las notas se fundamenta en su función o naturaleza, teniendo en cuenta que las partidas de un tamaño importante se separan en los estados financieros y las de menor importancia en las notas.

Acreedores comerciales y obligaciones acumuladas

Los acreedores comerciales son cuentas por pagar por bienes o servicios que han sido suministrados o recibidos por la entidad, y además han sido objeto de facturación o acuerdo formal con el proveedor.[50]

Las obligaciones acumuladas (devengadas) son cuentas por pagar por el suministro o recepción de bienes o servicios que no han sido pagados, facturados o acordados formalmente con el proveedor, e incluyen las partidas que se deben a los empleados. Las obligaciones acumuladas (o devengadas) se

[49] Ver Art. 1625 del C.C., en el que se incluyen las diferentes formas de extinción de las obligaciones.
[50] NIC 37, párr. 11. a)

presentan, en los estados financieros integrando la partida correspondiente a los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, mientras que las provisiones se presentan de forma separada[51].

En las copropiedades las obligaciones por costos acumulados pueden originarse por costos o gastos causados y no pagados, por ejemplo: por contratos de mantenimiento de los bienes comunes, muebles e inmuebles, por honorarios de los administradores, contador y revisor fiscal, por servicios de aseo y vigilancia, entre otros.

En la fecha de la causación, que ocurre cuando el pasivo es exigible, se registra un debito al gasto o al activo correspondiente y un crédito al pasivo por los costos o gastos acumulados no pagados. En la fecha de extinción de la obligación, se registrará un débito al pasivo y un crédito al efectivo y equivalentes de efectivo, u a otra cuenta si la obligación ha sido extinguida por otro medio diferente del pago en efectivo.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero es una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad.

Son ejemplos de pasivos financieros: a) Las cuentas de origen comercial y pagarés por pagar y préstamos de bancos o terceros; b) Cuentas por pagar en una moneda extranjera; c) Préstamos de asociados, subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos, que se deben pagar cuando son reclamados.

El cuadro No. 12 presenta un resumen de los principios que deben ser aplicados en la clasificación y medición de los pasivos financieros.

Provisiones

Una provisión es un pasivo cuya cuantía o vencimiento es incierto. Por lo general, las provisiones se distinguen de otros pasivos, tales como los acreedores comerciales y otras obligaciones acumuladas (o devengadas) que son objeto de estimación, por la existencia de incertidumbre acerca de la cuantía y la fecha de vencimiento o de la cuantía de los desembolsos futuros necesarios para proceder a su cancelación. Dependiendo del período en el que vayan a ser utilizadas las provisiones pueden presentarse como parte de los pasivos corrientes o no corrientes. Algunas subclasificaciones de las provisiones son las siguientes:

a. Provisiones por garantías.
b. Provisiones por reestructuraciones.
c. Provisiones por procesos legales.
d. Provisiones por reembolsos.
e. Provisiones por contratos onerosos.

[51] NC 37, párr. 11. B)

f. Provisiones por servicios públicos.
g. Provisiones por prestaciones sociales y otros beneficios de los empleados.
h. Otras provisiones.

La copropiedad reconocerá provisiones cuando exista una obligación probable como resultado de un suceso pasado, la cual implica el futuro desprendimiento de recursos (activos) para su pago y se pueda medir de manera fiable, para lo cual utilizará la mejor estimación posible.

Cuando un pasivo sea inicialmente reconocido se registrará un crédito a la provisión correspondiente y un débito al gasto correspondiente, a menos que la provisión se reconozca como un mayor valor del costo de un activo, como por ejemplo de un elemento de inventario o propiedad, planta y equipo.

De manera periódica y hasta tanto se elimine la incertidumbre sobre la cuantía o la fecha de vencimiento, la provisión se ajustará afectando el saldo del pasivo y el gasto correspondiente. Cuando se conozca el monto real del pasivo, la provisión será reclasificada al pasivo correspondiente y se harán los ajustes necesarios en el gasto y el pasivo correspondiente.

Por regla general las provisiones solo podrán ser utilizadas para afrontar los desembolsos para los cuales fueron originalmente reconocidas. El hecho de realizar desembolsos contra una provisión que fue, en su origen, dotada para propósitos diferentes, produciría el efecto de encubrir el impacto de dos sucesos distintos.

Pasivos Contingentes

Un pasivo contingente es: [52]

a. *"una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o la falta de ocurrencia de uno o más hechos futuros sucesos inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad; o*

b. *una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque:(i) no es probable que para satisfacerla se vaya a requerir una salida de recursos que incorporen beneficios económicos; o (ii) el importe de la obligación no pueda ser medido con la suficiente fiabilidad".*

La copropiedad no reconocerá en su balance los pasivos contingentes. Estos se originan cuando la copropiedad tiene una obligación posible pero incierta o un pasivo para el que no es probable la salida de beneficios económicos o para el cual no exista una medición fiable. En estos casos la copropiedad efectuará las revelaciones necesarias en notas a los estados financieros[53].

[52] Ver: Grupo 1 Decreto 2615 de 2014, NIC 37, párr.10; Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, Secc. 21 NIIF Pymes, párr. 21.12; y Grupo 3, Decreto 2706 de 2012, párr. 2.31.
[53] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2012, NIC 37, párr. 27 a 30 y 86; Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, Secc. 21, párr. 2112 a 21.15; Grupo 3, Decreto 2706 de 2012, Cap. 2, párr. 2.30 a 2.31.

Cuadro No. 12
Principios de clasificación y medición de los pasivos financieros

Detalle	Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIIF 9	Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 10
Clasificación de pasivos financieros	*4.2.1 Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo , excepto por:* *a. Los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que sean pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.* *b. Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumpla con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada. Los párrafos 3.2.15 y 3.2.17 se aplicarán a la medición de dichos pasivos financieros.* *c. Los contratos de garantía financiera, tal como se definen en el Apéndice A. Después del reconocimiento inicial, un emisor de dichos contratos los medirá posteriormente [salvo que sea de aplicación el párrafo 4.2.1(a) o (b)] por el mayor de: (i) el importe determinado de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes y (ii) el importe inicialmente reconocido (véase el párrafo 5.1.1) menos, cuando proceda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias.* *d. Compromisos de concesión de un préstamo a una tasa de interés inferior a la de mercado. Después del reconocimiento inicial, un emisor de dichos contratos los medirá [a menos que sea de aplicación el párrafo 4.2.1(a)] por el mayor de: (i) el importe determinado de acuerdo con la NIC 37 y (ii) el importe inicialmente reconocido (véase el párrafo 5.1.1) menos, cuando proceda, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con la NIC 18.* *e. contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios a la cual se aplica la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Esta contraprestación contingente se medirá posteriormente al valor razonable.*	*11.3 Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.* *11.4 La Sección 11 requiere un modelo de costo amortizado para todos los instrumentos financieros básicos excepto para las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes sin opción de venta y en acciones ordinarias sin opción de venta que cotizan en bolsa o cuyo valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad. 1* *1.5 Los instrumentos financieros básicos que quedan dentro del alcance de la Sección 11 son los que cumplen las condiciones del párrafo 11.8. Son ejemplos de instrumentos financieros que normalmente cumplen dichas condiciones:* *a. Efectivo.* *b. Depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo cuando la entidad es el depositante.* *c. Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas.* *d. Cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y por pagar.* *e. Bonos e instrumentos de deuda similares.* *f. Inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones preferentes y ordinarias sin opción de venta.* *g. Compromisos de recibir un préstamo si el compromiso no se puede liquidar por el importe neto en efectivo.*	

Detalle	Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIIF 9	Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 10
Medición inicial|	*5.1.1 En el reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo financiero o pasivo financiero, por su valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o pasivo financiero.* (Subrayados y negrillas por fuera del texto original). *5.1.1A Sin embargo, si el valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción, una entidad aplicará el párrafo B5.1.2A.*	*11.13 Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación.* *Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.* (Subrayados y negrita por fuera del texto original).	*10.2. Las obligaciones financieras y cuentas por pagar se reconocerán en los estados financieros solo cuando cumplan las condiciones para reconocimiento de pasivos incluidos en el numeral 2.19. .* *10.3 Tanto las obligaciones financieras como las cuentas por pagar se medirán a su costo histórico* (Negrilla y subrayado por fuera del texto).
Medición posterior	*5.3.1 Después del reconocimiento inicial, una entidad medirá un pasivo financiero de acuerdo con los párrafos 4.2.1 a 4.2.2 (véanse los párrafos 9 y GA5 a GA8 de la NIC 39).* *5.3.2 Una entidad aplicará los requerimientos de la contabilidad de coberturas de los párrafos 6.5.8 a 6.5.14 (y, si son aplicables, de los párrafos 89 a 94 de la NIC 39 para la contabilidad de coberturas del valor razonable para una cobertura de cartera del riesgo de tasa de interés) a un pasivo financiero que se designa como una partida cubierta.*	*11.14 Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:* *a. Los instrumentos de deuda que cumplan las condiciones del párrafo 11.8 (b) se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Los párrafos 11.15 a 11.20 proporcionan una guía para determinar el costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir (por ejemplo, el neto del deterioro de valor—véanse los párrafos 11.21 a 11.26) a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación (véase el párrafo 11.13). Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.* *b. Los compromisos para recibir un préstamo que cumplan las condiciones del 11.8(c) se medirán al costo (que en ocasiones es cero) menos el deterioro del valor.*	*10.4 Las microempresas deben efectuar la causación de los intereses en forma periódica, registrándolos en el estado de resultados y afectando las correspondientes cuentas del estado de situación financiera.*

Detalle	Grupo 1: D. 2615 de 2014; NIIF 9	Grupo 2: D. 3022 de 2013; Sección 11	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap. 10
		c. Las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta que cumplan las condiciones del párrafo 11.8 (d) se medirán de la siguiente forma (los párrafos 11.27 a 11.33 proporcionan una guía sobre el valor razonable): (i) Si las acciones cotizan en bolsa o su valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad, la inversión se medirá al valor razonable cambios en el valor razonable reconocidos en el resultado. (ii) Todas las demás inversiones se medirán al costo menos el deterioro del valor. *Para los instrumentos financieros de (a), (b) y (c) (ii) anteriores, debe evaluarse el deterioro del valor o la incobrabilidad. Los párrafos 11.21 a 11.26 proporcionan una guía.*	
Baja en cuenta de pasivos financieros	*3.3.1 Una entidad eliminará de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando, y sólo cuando, se haya extinguido -esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.* *3.3.2 Una permuta entre un prestamista y un prestatario de instrumentos de deuda con condiciones sustancialmente diferentes, se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original, reconociéndose un nuevo pasivo financiero. De forma similar, una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo (con independencia de si es atribuible o no a las dificultades financieras del deudor) se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.* *3.3.3 La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero (o de una parte del mismo) que ha sido cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del período.*	*11.36 Una entidad solo dará de baja en cuentas un pasivo financiero (o una parte de un pasivo financiero) cuando se haya extinguido—esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.* *11.37 Si un prestamista y un prestatario intercambian instrumentos financieros con condiciones sustancialmente diferentes, las entidades contabilizarán la transacción como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de uno nuevo. Similarmente, una entidad contabilizará una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo (sea atribuible o no a las dificultades financieras del deudor) como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento uno nuevo.* *11.38 La entidad reconocerá en los resultados cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero (o de una parte de pasivo financiero) cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido que sea diferente del efectivo o del pasivo asumido.*	*10.5 Una entidad dará de baja en cuentas un elemento de obligaciones financieras y cuentas por pagar:* *a. Cuando haya sido pagada o cancelada en su totalidad, o bien haya expirado.* *b. Cuando se realice una permuta entre un prestamista y un prestatario.* *c. Cuando se condone la obligación o cuenta por pagar; o* *(…).*

Patrimonio

Patrimonio es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los propietarios a través de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias del conjunto o unidad, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos. La copropiedad administra los recursos de los copropietarios, y atiende con estos los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la copropiedad. Las cuotas ordinarias o extraordinarias que tengan como objeto la atención de las expensas comunes de la copropiedad, en la gran mayoría de los casos son registradas como ingresos de la copropiedad, reconociendo como contrapartida los activos financieros correspondientes (efectivo y equivalentes de efectivo o cuentas por cobrar).

En el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período (utilidades o pérdidas acumuladas), las reservas que sobre estas se designen, las donaciones o revaluaciones que hayan generado incrementos o disminuciones patrimoniales, entre otros.

En ningún caso los excedentes podrán ser distribuidos a los copropietarios, como consecuencia de que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

La apropiación como reservas de los excedentes del ejercicio y ejercicios anteriores

Los excedentes (resultados acumulados o ganancias retenidas) pueden ser apropiados como reservas y seguir siendo parte del patrimonio, ya sea por disposición expresa contenida en el reglamento o por aprobación de la Asamblea de Propietarios.

La Copropiedad puede aprobar la constitución de reservas con los excedentes que se generan por los recaudos del fondo de imprevistos y por excedentes de otras fuentes, que pueden apropiarse para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, esenciales o no esenciales. Estas reservas que permanecen en el patrimonio, por efecto de la reclasificaron de las ganancias retenidas, no necesariamente reflejan la existencia de fondos líquidos, ya que es posible que la entidad tenga resultados acumulados de períodos anteriores, y estos no estén representados por fondos líquidos. Por ejemplo, cuando se reconoce la causación de cuentas por cobrar se incrementan los ingresos y por esta vía los excedentes, pero no necesariamente los flujos de efectivo, ya que si los propietarios no cancelan oportunamente sus cuotas, el recaudo se aplaza para períodos futuros.

Cuando se constituyen reservas patrimoniales para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes, y no existe un proceso de desafectación que haya transferido estos bienes a la copropiedad, la contrapartida de los desembolsos realizados deberá ser un gasto en el

estado de resultados. En el período en que se contabilicen los gastos por las obras el resultado podría ser negativo, por el exceso de gastos sobre los ingresos. Por esta razón, cuando el objetivo de la reserva patrimonial se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva podrá ser reversada, reclasificando está a los resultados acumulados.

Cuando las reservas se constituyan para el mantenimiento, reparación, construcción o fabricación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados, los criterios para la contabilización de estas partidas son diferentes. En estos casos, la copropiedad reconoce en sus estados financieros los activos correspondientes y los deprecia y amortiza durante su vida útil, considerando las normas del MTN que resulte pertinente, a excepción de los desembolsos por mantenimiento que se reconocen como gastos en el estado de resultados. Cuando el objetivo de la reserva se haya cumplido, con la autorización de la Asamblea de Propietarios, la reserva será reversada, reclasificando está a los resultados acumulados.

Ingresos[54]

Los ingresos son incrementos en los beneficios económicos, producidos **a lo largo del período** contable, en forma de entradas o **incrementos de valor de los activos**, o bien como **decrementos de los pasivos**, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio.

Los ingresos incluyen tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias.

- **Ingresos de actividades ordinarias:** surgen en el curso de las actividades ordinarias de una entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos, regalías y alquileres. En el caso de las copropiedades las principales fuentes de ingresos serán las cuotas de las copropietarios, los intereses demora y rendimientos financieros, y otras rentas que hayan sido transferidas a la copropiedad.

- **Ganancias:** son otras partidas que satisfacen la definición de ingresos pero que no son ingresos de actividades ordinarias, **se** sugiere presentarlas por separado.

Se reconoce un ingreso en el estado de resultados cuando:

- Ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos.
- El importe del ingreso puede medirse con fiabilidad.

Los ingresos de la copropiedad están representados principalmente por las cuotas con las cuales contribuyen los propietarios residentes o arrendatarios para sufragar las expensas necesarias, a través de cuotas ordinarias o extraordinarias, al igual que por otras partidas que se originan de la explotación

[54] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, Marco conceptual, párrafos 4.24 a 4.35; Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, párrafos 2.23 a 2.26; y Grupo 3, Decreto 2706 de 2012, Cap. 2, párr. 2.18 y 2.32.

económica de los bienes comunes, tales como rendimientos financieros, intereses de mora, indemnizaciones, donaciones, reembolsos, etc.

El cuadro No. 13 contiene un resumen de los principios contables contenidos en los marcos normativos que deben ser aplicados al reconocer ingresos de actividades ordinarias.

Donaciones o subvenciones recibidas por la Copropiedad[55]

Para la contabilización de las subvenciones o donaciones que reciba la copropiedad se tendrán en cuenta los principios para la contabilización de las subvenciones contenidas en los Grupos 1, 2 o 3, dependiendo del marco técnico normativo que resulte aplicable.

En general, los principios establecidos en los nuevos MTN establecen que las subvenciones se reconocen por su valor razonable.

Las donaciones o subvenciones que no imponen condiciones de rendimiento futuras se reconocen como ingreso en el estado de resultados, cuando los importes de la subvención sean exigibles, y las subvenciones que imponen condiciones de rendimiento futuras se reconocen como ingreso únicamente cuando se cumplan las condiciones de rendimiento, lo que implica que hasta tanto se cumplan las condiciones estas se registren como un pasivo por ingresos diferidos. Si las subvenciones están relacionadas con la adquisición, construcción o mejora de activos, y existen condiciones de rendimiento futuras, lo más pertinente es registrar la subvención como un ingreso diferido y reconocerlas en resultados *sobre una base sistemática a lo largo de la vida útil del correspondiente activo.* El cuadro No. 14 presenta un resumen de los principios que deben ser aplicados para la contabilización de las subvenciones:

[55] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 20; Grupo 2, Decreto 3022/2013, Sección 24; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, cap. 2.

Cuadro No.13
Principios para el reconocimiento de ingresos ordinarios

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 18	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 23	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.12
Ingresos por venta de bienes	*14 Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:* *a. la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;* *b. la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;* *c. el importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;* *d. es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y* *e. los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.* *15 El proceso de evaluación de cuándo una entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativas que implica la propiedad requiere un examen de las circunstancias de la transacción. En la mayoría de los casos, la transferencia de los riesgos y ventajas de la propiedad coincidirá con la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión al comprador. Éste es el caso en la mayor parte de las ventas al por menor. En otros casos, por el contrario, la transferencia de los riesgos y las ventajas de la propiedad tendrá lugar en un momento diferente del correspondiente a la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión de los bienes.*	*23.10 Una entidad reconocerá ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones:* *a. La entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.* *b. La entidad no conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.* *c. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.* *d. Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados de la transacción.* *e. Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.* *23.11 La evaluación de cuándo ha transferido una entidad al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad requiere un examen de las circunstancias de la transacción. En la mayoría de los casos, la transferencia de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad coincidirá con la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión al comprador. Este es el caso en la mayor parte de las ventas al por menor. En otros casos, la transferencia de los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad tendrá lugar en un momento diferente del de la transferencia de la titularidad legal o del traspaso de la posesión de los bienes.*	***12.2 Una microempresa incluirá en los ingresos solamente los valores brutos de los beneficios económicos recibidos y por recibir por cuenta propia. Para determinar el valor de los ingresos, la microempresa deberá tener en cuenta el valor de cualesquier descuento comercial, descuento por pronto pago y rebaja por volumen de ventas que sean reconocidas por la microempresa.*** ***12.3 En los ingresos se deben excluir los impuestos sobre bienes y servicios.*** ***12.4 Los ingresos procedentes de la venta de mercancías (o bienes) deben reconocerse cuando la microempresa ha transferido al comprador los riesgos y beneficios sustanciales que van aparejados a la propiedad de esas mercancías.***

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 18	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 23	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.12
Ingresos por prestación de servicios:	*20 Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación al final del período sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:* *a. el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;* *b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;* *c. el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y* *d. los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.* *26 Cuando el resultado de una transacción, que implique la prestación de servicios, no pueda ser estimado de forma fiable, los ingresos de actividades ordinarias correspondientes deben ser reconocidos como tales sólo en la cuantía de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.* *27 Durante los primeros momentos de una transacción que implique prestación de servicios, se da a menudo el caso de que el desenlace de la misma no puede ser estimado de forma fiable. No obstante, puede ser probable que la entidad recupere los costos incurridos en la operación. En tal caso, se reconocerán los ingresos de actividades ordinarias sólo en la cuantía de los costos incurridos que se espere recuperar. Dado que el desenlace de la transacción no puede estimarse de forma fiable, no se reconocerá ganancia alguna procedente de la misma.*	*23.14 Cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios pueda ser estimado con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del período sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). El resultado de na transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:* *a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.* *b. Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.* *c. El grado de terminación de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.* *d. Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.* *Los párrafos 23.21 a 23.27 proporcionan una guía para la aplicación del método del porcentaje de terminación.* *23.15 Cuando los servicios se presten a través de un número indeterminado de actos a lo largo de un período especificado, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias de forma lineal a lo largo del período especificado, a menos que haya evidencia de que otro método representa mejor el grado de terminación. Cuando un acto específico sea mucho más significativo que el resto, la entidad pospondrá el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias hasta que el mismo se ejecute.* *23.16 Cuando el resultado de la transacción que involucre la prestación de servicios no pueda estimarse de forma fiable, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias*	*12.5 Los ingresos procedentes de la prestación de servicios deben reconocerse hasta el grado en que se ha prestado el servicio, considerando de las siguientes alternativas la que mejor refleje el trabajo realizado.* *a. la proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados. Los costos incurridos por el trabajo ejecutado no incluyen los costos relacionados con actividades futuras, tales como materiales o pagos anticipados.* *b. inspecciones del trabajo ejecutado.* *c. la terminación de una proporción física de la transacción del servicio o del contrato de trabajo.*

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 18	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 23	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.12
		solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.	
Intereses, regalías y dividendos.	*29 Los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que producen intereses, regalías y dividendos deben ser reconocidos de acuerdo con las bases establecidas en el párrafo 30, siempre que:* *a. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y* *b. el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable.* *30 Los ingresos de actividades ordinarias deben reconocerse de acuerdo con las siguientes bases:* *a. los intereses deberán reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo, como se establece en la NIC 39, párrafos 9 y GA5 a GA8;* *b. las regalías deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación (o devengo) de acuerdo con la sustancia del acuerdo en que se basan; y* *c. los dividendos deben reconocerse cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista.*	*23.28 Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias procedentes del uso por terceros de activos de la entidad que producen intereses, regalías y dividendos de acuerdo con las bases establecidas en el párrafo 23.29, cuando: (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con la transacción, y (b) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable.* *23.29 Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con las siguientes bases:* *a. Los intereses se reconocerán utilizando el método del interés efectivo como se describe en los párrafos 11.15 a 11.20.* *b. Las regalías se reconocerán utilizando la base de acumulación (o devengo), de acuerdo con la esencia del acuerdo correspondiente.* *c. Los dividendos se reconocerán cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista.*	*12.6. Los otros ingresos corresponden a aquellos que cumplan la definición de ingresos contenida en el párrafo 2.18 a), diferentes de la venta de bienes y la prestación de servicios. Su medición inicial se hará con referencia al valor de la contrapartida recibida o por recibir.* *6.5 La microempresa debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses, de acuerdo con la tasa pactada en el instrumento, causada de manera lineal durante el tiempo en que se mantenga la inversión.*

Cuadro No. 14
Principios para la contabilización de Subvenciones

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 20	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 24	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.2
Reconocimiento y Medición	*7 Las subvenciones del gobierno, incluyendo las de carácter no monetario por su valor razonable, no deberán ser reconocidas hasta que no exista una razonable seguridad de que:* *a. la entidad cumplirá con las condiciones ligadas a ellas; y* *b. se recibirán las subvenciones.* *12 Las subvenciones del gobierno se reconocerán en resultados sobre una base sistemática a lo largo de los períodos en los que la entidad reconozca como gasto los costos relacionados que la subvención pretende compensar.* *20 Una subvención del gobierno a recibir en compensación por gastos o pérdidas ya incurridos, o bien con el propósito de prestar apoyo financiero inmediato a la entidad, sin costos posteriores relacionados, se reconocerá en el resultado del período en que se convierta en exigible.* *24* ***Las subvenciones del gobierno relacionadas con activos,*** *incluyendo las de carácter no monetario a valor razonable, deberán presentarse en el estado de situación financiera, bien reconociéndolas como partidas de ingresos diferidos, bien como deducciones del importe en libros de los activos con los que se relacionan.* *25 Se consideran alternativas aceptables para la presentación de subvenciones (o partes apropiadas de las mismas) relacionadas con activos dos métodos diferentes de presentación en los estados financieros.* *26 Un método reconoce las subvenciones como ingreso diferido, que se reconoce en resultados sobre una base sistemática a lo largo de la vida útil del correspondiente activo.* *27 El otro método deduce la subvención al calcular el importe en libros del correspondiente activo. La subvención se reconoce en resultados a lo largo de la vida de un activo que se amortiza como una reducción del gasto por depreciación.* *29* ***Las subvenciones relacionadas con los ingresos*** *se presentan como parte del resultado del período ya sea de forma separada o bajo denominaciones generales tales como "Otros ingresos"; alternativamente, pueden aparecer como deducciones de los gastos con los que se relacionan.*	*24.4 Una entidad reconocerá las subvenciones del gobierno como sigue:* *a. Una subvención que no impone condiciones de rendimiento futuras específicas sobre los receptores se reconocerá como ingreso cuando los importes obtenidos por la subvención sean exigibles.* *b. Una subvención que impone condiciones de rendimiento futuras específicas sobre los receptores se reconocerá como ingreso solo cuando se cumplan las condiciones de rendimiento.* *c. Las subvenciones recibidas antes de que se satisfagan los criterios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias se reconocerán como pasivo.* *24.5 Una entidad medirá las subvenciones al valor razonable del activo recibido o por recibir.*	*No existe direccionamiento para la contabilización de Subvenciones en el marco técnico de microempresas En consecuencia, si una copropiedad debe contabilizar una transacción de este tipo, tendrá en cuenta lo establecido en el capítulo 2 Conceptos y principios generales:* *2.2 El estado de resultados y el estado de situación financiera de las microempresas, pueden enmarcarse en un sistema simplificado de contabilidad, basado en contabilidad de causación. La base principal de medición que debe ser utilizada por las microempresas es el costo histórico. Las situaciones en las cuales se utilice una base de medición distinta, están indicadas en este documento.* ***No obstante lo anterior, las microempresas podrán utilizar, de acuerdo con las circunstancias, bases de medición que estén incluidas en las NIIF o en la NIIF para PYMES****. Si éste es el caso, la microempresa deberá cumplir todos los requerimientos que implique la nueva base utilizada. (Negrilla y subrayado por fuera del texto original)*

Gastos [56]

Los gastos incluyen tanto los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la copropiedad, así como las pérdidas.

- **Los gastos:** surgen de la actividad ordinaria incluyen el costo de las ventas, los salarios, la depreciación entre otros e implican la salida o disminución del valor de los activos o el incremento de los pasivos.

- **Las pérdidas** son otras partidas que cumplen la definición de gastos y que pueden surgir en el curso de las actividades ordinarias de la entidad. Se sugiere presentarlas por separado. (Surgen por siniestros, ventas de activos no corrientes, etc.).

El reconocimiento de los gastos procede directamente del reconocimiento y la medición de activos y pasivos.
Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando:

- Ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos.
- Un desembolso que no tenga beneficios económicos futuros.
- Cuando se incurre en un pasivo sin reconocer un activo correlacionado.
- Cuando surge un pasivo derivado de la garantía de un producto.
- El importe del gasto puede medirse con fiabilidad. (en general será costo histórico)
- Los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos. (Correlación)
- La correlación se puede presentar en varios períodos, como es el caso de las depreciaciones y amortizaciones de las propiedades, planta y equipo, la plusvalía, las patentes y las marcas.

Los gastos están representados por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente.

Las contribuciones a expensas comunes son determinadas en su cuantía y condiciones de pago por la Asamblea y constituyen una obligación inexcusable de los propietarios y residentes o arrendatarios, así no hayan participado en la Asamblea, de acuerdo con reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente.

Dentro de los gastos se encuentran los de mantenimiento, seguros, vigilancia, aseo, servicios públicos, papelería, honorarios, depreciaciones, gastos financieros, entre otros. Para la contabilización de los desembolsos efectuados para cubrir los gastos se puede optar por cualquiera de las siguientes opciones:

[56] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, Marco conceptual, párrafos 4.24 a 4.35; Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafos 2.23 a 2.26; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 2.18 y 2.32.

1. Si los desembolsos forman parte de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, estas erogaciones representan un gasto para la copropiedad y deben contabilizarse como tal, ya sea que se deriven de pagos, acumulaciones de gastos, amortizaciones o depreciaciones, pagos laborales, entre otros.

2. Si los desembolsos efectuados están relacionados con la utilización del fondo de imprevistos, estos se registran afectando el fondo correspondiente, y registrando un gasto en el estado de resultados.

Gastos por mantenimiento de bienes

Los desembolsos por mantenimiento de los bienes comunes esenciales, no esenciales, y no esenciales desafectados, que son necesarios para su adecuado funcionamiento de edificios, piscinas, ascensores, equipos, jardines, parqueaderos, entre otros, deben ser contabilizados como gastos en el estado de resultados, utilizando como contrapartida un crédito a las cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo, pasivos acumulados o cuentas por pagar.

La obligación de efectuar el mantenimiento de los bienes comunes de la copropiedad, está descrita dentro de las obligaciones del Administrador, en el Núm. 7° del Art. 51 de la Ley 675 de 2001, así:

*"**Cuidar** y vigilar los **bienes comunes**, y **ejecutar los actos** de administración, **conservación** y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal".*

Gastos por seguros

Los gastos por seguros se relacionan con las primas pagadas para cubrir riesgos como incendio, terremoto, robo, etc., que podrían afectar los bienes de la copropiedad. Las pólizas de seguros se tomarán de manera obligatoria para cubrir riesgos de incendio y terremoto sobre los bienes comunes de la copropiedad que sean susceptibles de ser asegurados. (Parágrafo 1° del Art. 15 de la Ley 675 de 2001).

Cuando el pago realizado cubra varios períodos, los desembolsos realizados se contabilizarán como gastos pagados por anticipado y se amortizarán durante el tiempo de amparo contractual, utilizando un método que refleje el patrón de consumo de los beneficios. En la gran mayoría de los casos el método utilizado para amortizar los saldos de los gastos pagados por anticipado, es el de línea recta, y el período de amortización es el plazo de cobertura establecido en el contrato.

Gastos por servicios de vigilancia

Los servicios de vigilancia usualmente son prestados por entidades externas a la copropiedad, y tienen como propósito el cuidado de los bienes de la copropiedad. La obligación de vigilar los bienes comunes está descrita en las obligaciones del Administrador en el Núm. 7° del Art. 51 de la Ley 675 de 2001. Los servicios de vigilancia, cuando son exigibles, son contabilizados como gastos, registrando como contrapartida un crédito a las cuentas por pagar o gastos acumulados. Cuando estas cuentas son

canceladas se efectúa un débito a la cuenta por pagar y un crédito en la cuenta de efectivo o equivalentes de efectivo.

Gastos por servicios de aseo

Los servicios de aseo están relacionados con las labores de limpieza en las zonas comunes de la copropiedad. El servicio de aseo puede contratarse con personas naturales o jurídicas externas o puede ser desempeñado por un empleado de la copropiedad. En la cuenta que resume los servicios de aseo, también se incluyen los materiales necesarios para la prestación del servicio.

Los desembolsos por servicios de aseo y los materiales adquiridos para la prestación del servicio deben ser contabilizados como gastos en el estado de resultados. Cuando en virtud de un contrato, los desembolsos por servicios de aseo se hayan realizado por anticipado, la entidad registrará un activo y lo amortizará durante el tiempo que haya sido establecido en el contrato.

Gastos por servicios públicos

Los gastos por servicios públicos generalmente están representados por los desembolsos realizados para el pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas, utilizados en bienes comunes esenciales, no esenciales y no esenciales desafectados.

Cuando sea material, al cierre de cada período, la copropiedad deberá efectuar las estimaciones necesarias para determinar los gastos acumulados no pagados por concepto de servicios públicos. En estos casos la entidad registrará un débito a la cuenta de gastos en el estado de resultados y un crédito al pasivo de gastos acumulados.

Gastos de Papelería

En este rubro se incluyen conceptos tales como: papelería, elementos de oficina, útiles de escritorio, facturas, comprobantes de ingreso y egreso, recibos de caja, etc.

Los desembolsos realizados por compras de papelería deben ser contabilizados como gastos en el estado de resultados. Cuando en virtud de un contrato los desembolsos para compras de papelería, se hayan realizado por anticipado, la entidad registrará un activo y lo amortizará durante el tiempo que haya sido establecido en el contrato.

Gastos por Honorarios

Los gastos por honorarios corresponden a los servicios profesionales prestados por personas naturales o jurídicas por conceptos tales como contabilidad, revisoría fiscal, administración, asesorías legales, entre otros.

Los gastos correspondientes se contabilizarán en la fecha en que estos sean exigibles, registrando como contrapartida un crédito a las cuentas por pagar o gastos acumulados. Cuando los honorarios sean cancelados se efectuará un crédito a la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un débito a la cuenta por pagar correspondiente. En el caso en que los honorarios sean pagados por anticipado y cubran varios períodos, estos se registrarán como gastos pagados por anticipado y se amortizarán durante el tiempo del contrato o con base en el porcentaje de ejecución del contrato.

Los honorarios pagados por servicios legales se contabilizarán de acuerdo con las disposiciones contractuales, cuando estos sean exigibles.

Gastos por depreciaciones y amortizaciones

Cuando la copropiedad haya registrado en sus estados financieros bienes comunes no esenciales desafectados, o haya adquirido activos que son de su propiedad, la distribución sistemática del costo, durante su vida útil, implica el reconocimiento de gastos por depreciación en el estado de resultados.

Igualmente cuando la entidad haya registrado partidas diferidas cuyo potencial de servicio se consume en varios períodos (por ejemplo: gastos pagados por anticipado como seguros, suscripciones, servicios de mantenimiento, honorarios, entre otros) la amortización de dichas partidas generan un gasto en el estado de resultados.

Los bienes comunes que no hayan sido desafectados, no generan gastos por depreciación en el estado de resultados, dado que no son incorporados en los estados financieros de la copropiedad.

Gastos financieros

En la cuenta de gastos financieros se incluyen el valor de las chequeras, las cuotas de manejo de las cuentas de ahorro, el costo de los certificados expedidos por la entidad bancaria, costos de expedición de cheques de gerencia, entre otros. Usualmente estos costos se detallan en los extractos bancarios y algunas veces tienen como soporte las notas bancarias.

Los gastos financieros se presentan por separado en el estado de resultados o en notas a los estados financieros. La decisión de presentarlos como una cuenta separada en el estado de resultados dependerá de su materialidad, de la función, naturaleza y tamaño de la partida.

ESTADOS FINANCIEROS

Qué son los estados financieros con propósito general

Los Estados Financieros con propósito general son aquéllos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los MTN contienen requerimientos en los que establecen lo que representa un conjunto completo de estados financieros.

El cuadro No. 15 resume los requerimientos de los marcos técnicos de los Grupos 1, 2 y 3, sobre el contenido de un juego completo de estados financieros**. Una copropiedad que aplique el marco técnico del Grupo 3, solo está obligada a presentar un estado de situación financiera y un estado de resultados acompañados de las notas a los estados financieros.**

Cuadro No. 15
Requerimientos para la presentación de un conjunto completo de estados financieros

Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 3	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.3
10 Un juego completo de estados financieros comprende: *a. un estado de situación financiera al final del período;* *b. un estado del resultado y otro resultado integral del período;* *c. un estado de cambios en el patrimonio del período;* *d. un estado de flujos de efectivo del período;* *e. notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa;* *f. información comparativa con respecto al período inmediato anterior como se especifica en los párrafos 38 y 38A; y* *g. un estado de situación financiera al principio del primer período inmediato anterior comparativo, cuando una entidad aplique una política contable de forma retroactiva o realice una reexpresión retroactiva de partidas en sus estados financieros, o cuando reclasifique partidas en sus estados financieros de acuerdo con los párrafos 40A a 40D.* *Una entidad puede utilizar, para denominar a los estados, títulos*	*3.17 Un conjunto completo de estados financieros de una entidad incluirá todo lo siguiente:* *a. Un estado de situación financiera a la fecha sobre la que se informa.* *b. Una u otra de las siguientes informaciones:* • *Un solo estado del resultado integral para el período sobre el que se informa que muestre todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas durante el período incluyendo aquellas partidas reconocidas al determinar el resultado (que es un subtotal en el estado del resultado integral) y las partidas de otro resultado integral, o* • *Un estado de resultados separado y un estado del resultado integral separado. Si una entidad elige presentar un estado de resultados y un estado del resultado integral, el estado del resultado integral comenzará con el resultado y, a continuación, mostrará las partidas de otro resultado integral.* *c. Un estado de cambios en el patrimonio del período sobre el que se informa.* *d. Un estado de flujos de efectivo del período sobre el que se informa.* *e. Notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.* *3.18 Si los únicos cambios en el patrimonio durante los períodos para los que se presentan*	*3.8 Un conjunto completo de estados financieros de una microempresa comprende:* *a. Un estado de situación financiera,* *b. Un estado de resultados,* *c. Notas a los estados financieros: son parte integral de los estados financieros y deben prepararse por la administración, con sujeción a las siguientes reglas:* *1. Cada nota debe aparecer identificada mediante números o letras y debidamente titulada, con el fin de facilitar su lectura y cruce con los estados financieros respectivos.* *2. Cuando sea práctico y significativo, las notas se deben referenciar adecuadamente en el cuerpo' de los estados financieros.* *3. Las primeras notas deben identificar el ente económico, resumir sus políticas y prácticas contables y los asuntos de importancia relativa.* *4. Las notas deben ser presentadas en una secuencia lógica, guardando, en cuanto, sea posible el mismo orden de los rubros' de los estados financieros. Las notas no son un sustituto del adecuado tratamiento contable en los estados financieros.*

Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 3	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.3
distintos a los utilizados en esta Norma. Por ejemplo, una entidad puede utilizar el título "estado del resultado integral" en lugar de "estado del resultado y otro resultado integral". *10A Una entidad puede presentar un estado del resultado del período y otro resultado integral único, con el resultado del período y el otro resultado integral presentados en dos secciones. Las secciones se presentarán juntas, con la sección del resultado del período presentado en primer lugar seguido directamente por la sección de otro resultado integral.* *Una entidad puede presentar la sección del resultado del período en un estado de resultado del período separado. Si lo hace así, el estado del resultado del período separado precederá inmediatamente al estado que presente el resultado integral, que comenzará con el resultado del período.* *11 Una entidad presentará con el mismo nivel de importancia todos los estados financieros que forman un juego completo de estados financieros.*	*los estados financieros surgen de ganancias o pérdidas, pago de dividendos, correcciones de errores de períodos anteriores, y cambios de políticas contables,* ***la entidad puede presentar un único estado de resultados y ganancias acumuladas en lugar del estado del resultado integral y del estado de cambios en el patrimonio*** *(véase el párrafo 6.4).* *3.19 Si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral en ninguno de los períodos para los que se presentan estados financieros, puede presentar solo un estado de resultados o un estado del resultado integral en el que la última línea se denomine "resultado".* *3.20 Puesto que el párrafo 3.14 requiere importes comparativos con respecto al período anterior para todos los importes presentados en los estados financieros, un conjunto completo de estados financieros significa que la entidad presentará, como mínimo, dos de cada uno de los estados financieros requeridos y de las notas relacionadas.* *3.21 En un conjunto completo de estados financieros una entidad presentará cada estado financiero con el mismo nivel de importancia.* *3.22 Una entidad puede utilizar, para los estados financieros, títulos distintos de los empleados en esta NIIF, siempre que ellos no ocasionen confusión.*	*En forma comparativa cuando sea el caso, los estados financieros deben revelar por separado como mínimo la naturaleza y cuantía del cada uno de los siguientes asuntos:* *1. Ente económico: Nombre, descripción de la naturaleza, fecha de constitución, duración y actividad económica de la microempresa reportante.* *2. Fecha de corte o período al cual corresponda la información.* *3. Principales políticas y prácticas contables, con expresa indicación de los cambios contables que hubieren ocurrido de un período a otro.* *4. Activos y pasivos, clasificados en corrientes y no corrientes, de acuerdo con los numerales 4.3 a 4.6.* *5. La depreciación acumulada y el deterioro del valor de un activo se deben presentar asociados con el activo respectivo.* *6. Clases de ingresos y gastos.* *7. La microempresa debe indicar en una nota adicional 'a los estados financieros, los movimientos del patrimonio durante el ejercicio contable, si los hubiere.* *Las microempresas podrán, preparar cualquier otro estado financiero que consideren necesario para una mejor comprensibilidad de su situación financiera o del resultado de sus operaciones.*

Para la elaboración de los estados financieros, que cumplen con los marcos técnicos del Grupo 1, la copropiedad puede considerar la utilización de la información que acompaña la norma de presentación de estados financieros (Parte B, NIC 1)[57], que contiene formatos y modelos de estados financieros. Las copropiedades que aplican las normas del Grupo 2 pueden utilizar el documento de estados financieros ilustrativos de la NIIF para Pymes o la guía ilustrativa para micro entidades que aplican la NIIF para Pymes. Para las copropiedades del Grupo 3, en el anexo 1 de esta guía se incluye un modelo de estados financieros.

Además de lo anterior, por su condición de entidad sin ánimo de lucro, y teniendo en cuenta que las normas de presentación de estados financieros permiten que una entidad utilice títulos distintos para

[57] Las normas de información financiera emitidas por el IASB, en su versión Completa y Pyme, junto con la información complementaria, pueden ser consultadas de manera gratuita en: http://www.aplicaciones-mcit.gov.co/niif/.

denominar sus estados financieros[58], así como formatos distintos para su presentación[59], siempre que se cumpla el objetivo de suministrar información más útil y den mayor claridad a los usuarios de los estados financieros, una copropiedad podría considerar el uso de la contabilidad de fondos para la preparación de sus estados financieros. La Guía No. 14 Orientación técnica sobre entidades sin ánimo de lucro, elaborada por este Consejo, establece los lineamientos generales y ejemplos ilustrativos para la aplicación de la contabilidad de fondos.

Objetivo de los estados financieros[60]

El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, del rendimiento financiero y de los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios a la hora de tomar sus decisiones económicas. Los estados financieros también muestran los resultados de la gestión realizada por los administradores con los recursos que les han sido confiados. Para cumplir este objetivo, los estados financieros suministrarán información acerca de los siguientes elementos de una entidad:

- Activos.
- Pasivos.
- Patrimonio.
- Ingresos y gastos, en los que se incluyen las ganancias y pérdidas.
- Flujos de efectivo.

Esta información, junto con la contenida en las notas, ayuda a los usuarios a predecir los flujos de efectivo futuros de la entidad y, en particular, su distribución temporal y su grado de certidumbre.

Frecuencia de la información[61]

Una copropiedad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos anualmente. Cuando una entidad cambie el cierre del período sobre el que informa y presente los estados financieros para un período contable superior o inferior a un año, revelará, además del período cubierto por los estados financieros:

a. La razón para utilizar un período de duración inferior o superior; y
b. El hecho de que los importes presentados en los estados financieros no son totalmente comparables.

Si la copropiedad presenta estados financieros intermedios, deberá hacerlo teniendo en cuenta lo descrito en la NIC 34, independientemente del grupo al que pertenezca, teniendo en cuenta los tipos de estados financieros que aplican para cada grupo, dado que no existen requerimientos específicos

[58] NIC 1, pár.10; NIIF para las PYMES, párr. 3.22.
[59] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párrafos 57 a 59; Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafos 4.9 a 4.10.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 4.7.
[60] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párrafo 9; Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafo 2.2. a 2.3.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 2.4 a 2.5.
[61] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párrafo36; Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafo 3.10.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 3.4.

para esta información en los marcos técnicos normativos de los grupos 2 y 3. Debe recordarse que los estados financieros intermedios no deben entregarse a los usuarios si estos no tienen acceso a los últimos estados financieros de fin de ejercicio.

En el caso de una copropiedad que aplique las normas del Grupo 3, esta preparará y difundirá un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos una vez al año, con corte a 31 de diciembre, o en un periodo superior o inferior, si dicho requerimiento está contenido en reglamento de propiedad horizontal, o si la Asamblea de Propietarios ha aprobado la presentación de informes financieros en períodos distintos del cierre anual.

Dentro de las obligaciones de la Asamblea General y del Administrador se tipifican obligaciones relacionadas con los estados financieros descritas en los Arts. 38 y 51 de la Ley 675 de 2001, que implican frecuencia anual de los mismos, así:

"ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. ***La Asamblea General de propietarios*** *es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y* ***tendrá como funciones básicas*** *las siguientes:*

(…). 2. ***Aprobar o improbar los estados financieros*** *y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador (…)."*

"ARTÍCULO 51. Funciones del Administrador. ***La administración inmediata del edificio o conjunto*** *estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y ***someter a su aprobación*** *el inventario y* ***balance general de las cuentas del ejercicio anterior****, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros (…).*

4. ***Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales****, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia****, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior****, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal." (…).* (Negrillas fuera del texto).

Uniformidad en la presentación e información comparativa[62]

Una entidad presentará información del período actual y del inmediatamente anterior de manera comparada, también mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un período a otro, a menos que el cambio proporcione información más fiable y relevante para los usuarios de los estados financieros y se espere a futuro se mantenga la nueva presentación. Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, se reclasificarán los importes comparativos y se revelará: naturaleza, importe, y motivo de la reclasificación a menos que resultase impracticable hacerlo y este hecho también se revelará.

[62] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párr. 38 a 46; Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, párr. 3.11 a 3.14.; y Grupo 3, Decreto 2706 de 2012, párr. 3.5 a 3.6.

Materialidad y agrupación de datos[63]

La agregación es la suma de partidas individuales que comparten características y están clasificadas juntas. Niveles diferentes de agregación pueden ser necesarios en partes distintas de los estados financieros. Por ejemplo:

a. Un mayor nivel de agregación se usa en el estado de situación financiera y en el estado (o estados) del rendimiento financiero; y
b. Un menor nivel de agregación es, a menudo, necesario en las notas a los estados financieros.

La agregación hace la información más útil resumiendo un gran volumen de detalle; sin embargo, la agregación oculta parte de ese detalle. Por ello, necesita encontrarse un equilibrio, de forma que la información relevante no se enmascare por un gran importe con detalle insignificante o por una agregación excesiva. Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares y las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa.

Clasificación y compensación de datos[64]

La clasificación es la organización de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos sobre la base de características compartidas para efectos del reconocimiento, medición, presentación y revelación. Estas características incluyen, pero no se limitan a, la naturaleza de la partida, su papel (función) dentro de las actividades de negocio llevadas a cabo por la entidad y la forma de medirla.

La clasificación se aplica a la partida contable separada para los activos, pasivos y patrimonio. Sin embargo, para los ingresos y los gastos, en ocasiones puede ser apropiado dividir el ingreso o gasto total que surge de un cambio en el importe en libros de un activo o un pasivo en sus componentes, y clasificar dichos componentes por separado. Eso sería apropiado cuando los componentes tienen características diferentes, de tal forma que al clasificarlos por separado mejoraría la relevancia y comprensibilidad de la información financiera.

Cuando se clasifican en un mismo rubro partidas diferentes se enmascara la información relevante y se reduce la comprensibilidad. Por ello, la clasificación de partidas diferentes en un mismo rubro, generalmente, no da lugar a información más útil.

La compensación ocurre cuando una entidad reconoce y mide: a) un activo y un pasivo como partidas contables separadas pero las presenta en el estado de situación financiera por un importe neto único, o b) un ingreso o un gasto como partidas contables separadas pero las presenta por un importe único en el estado de resultados.

---

[63] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párr. 29 a 31; Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, párr. 3.15 a 3.16.; y Grupo 3, Decreto 2706 de 2012, párr. 4.7 (b).
[64] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párr. 32 a 35; Grupo 2, Decreto 3022 de 2013, párr. 2.52.; y Grupo 3, Decreto 2706 de 2012, párr. 2.38.

En el caso de ingresos y gastos, se podría dar la compensación al presentar la información en los estados financieros, tratándose de ingresos no ordinarios, si el gasto relacionado es significativo. La compensación clasifica partidas diferentes juntas y, por ello, generalmente, no es apropiada. La compensación de activos y pasivos difiere de tratar un conjunto de derechos y obligaciones como una partida contable separada.

Identificación de los estados financieros[65]

Una entidad identificará cada uno de los estados financieros y de las notas y los distinguirá de otra información que esté contenida en el mismo documento. Además, una entidad presentará la siguiente información de forma destacada, y la repetirá cuando sea necesario para la comprensión de la información presentada:

a. El nombre de la copropiedad y cualquier cambio en su nombre desde el final del período precedente.
b. Si los estados financieros pertenecen a la entidad individual o a un grupo de entidades.
c. La fecha del cierre del período sobre el que se informa y el período cubierto por los estados financieros.
d. La moneda de presentación.
e. El grado de redondeo, si lo hay, practicado al presentar los importes en los estados financieros.

También revelará en las notas lo siguiente:

a. El domicilio y la forma legal de la entidad, el país en que se ha constituido y la dirección de su sede social (o el domicilio principal donde desarrolle sus actividades, si fuese diferente de la sede social).
b. Una descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad y de sus principales actividades.

Ordenación y formato de las partidas en los estados financieros[66]

Los MTN no prescriben ni el orden ni el formato de presentación de los estados financieros, las denominaciones, orden y agrupaciones se establecen de acuerdo con la naturaleza de la copropiedad y del importe, naturaleza y función de sus transacciones.

Estado de Situación Financiera[67]

El estado de situación financiera es un estado que presenta la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio de una entidad en una fecha específica (también es denominado balance general).

---

[65] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párrafos 49 a 53; Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafos 3.23 a 3.24.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 3.9.
[66] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párrafos 57 a 59; Grupo 2, Decreto 3022/2013, párrafos 4.9 a 4.10.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, párrafo 4.7.
[67] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párrafos 54 a 80A; Grupo 2, Decreto 3022/2013, sección 4.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, capítulo 4.

Una entidad presentará sus activos corrientes y no corrientes, y sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera, excepto cuando una presentación basada en el grado de liquidez proporcione una información fiable que sea más relevante. Cuando se aplique tal excepción, todos los activos y pasivos se presentarán de acuerdo con su liquidez aproximada (ascendente o descendente).
Son corrientes:

a. Los importes que se esperan recuperar o cancelar dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa, o;
b. se espera realizar, vender, consumir, o liquidar en el ciclo normal de operación, o;
c. se mantienen principalmente con fines de negociación, o;
d. se trata de efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado por un ejercicio mínimo de doce meses después del ejercicio sobre el que se informal, o;
e. no se tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo (refinanciación o renovación) durante al menos los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

La entidad clasificará todos los demás activos como no corrientes. Cuando el ciclo normal de operación[68] no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses.

De acuerdo con la normatividad NIF y para el caso específico de las copropiedades, el estado de situación financiera mínimo debe incluir los rubros descritos a continuación, a menos que alguna de estas partidas no se manejen en el ente económico: Efectivo y equivalentes al efectivo, Deudores y otras cuentas por cobrar, Activos financieros, Propiedades, planta y equipo, Activos intangibles, Activos y pasivos por impuestos corrientes, Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, Pasivos financieros, Pasivos laborales, Provisiones, Capital, y Reservas.

Estado de Resultados del período y otro resultado integral[69]

El estado de resultados es un estado financiero que presenta todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en un período sobre el que se informa, excluyendo las partidas de otro resultado integral.

El otro resultado integral es un estado financiero que presenta las partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado, según lo requerido o permitido en los MTN. Este podría ser el caso de las revaluaciones de los bienes comunes que hayan sido desafectados o ajustes al valor de mercado de instrumentos financieros mantenidos por la copropiedad.

El estado del resultado integral es un estado financiero que presenta todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en un período, incluyendo las partidas reconocidas al determinar el resultado (que

[68] El ciclo normal de operación se define como el periodo comprendido entre la adquisición de los activos que entran en el proceso productivo y su realización en efectivo o equivalentes al efectivo
[69] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párrafos 81 a 105; Grupo 2, Decreto 3022/2013, sección 5.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, capítulo 5.

es un subtotal en el estado del resultado integral) y las partidas de otro resultado integral. Cuando una entidad elija presentar un estado de resultados y un estado del resultado integral, el estado del resultado integral comenzará con el resultado y, a continuación, mostrará las partidas de otro resultado integral.

La complejidad en la presentación del estado de resultados en una copropiedad dependerá fundamentalmente de sus principales fuentes de ingresos y ganancias, y de su estructura de gastos, así como del marco técnico aplicado, por decisión voluntaria o por requerimientos legales. El cuadro No. 16 presenta algunos elementos que deben ser tenidos en cuenta por una copropiedad al elaborar y presentar el estado del resultado integral, cuando esto sea aplicable. Cuando la copropiedad no haya reconocido ajustes directos contra el patrimonio, los cuales deben ser presentados como parte del otro resultado integral, la copropiedad solo estaría obligada a presentar el estado de resultados.

Por la base de medición utilizada por una copropiedad del 3 (costo histórico), es improbable que en los informes financieros de estas entidades existan componente del otro resultado integral, salvo que la copropiedad haya decidido voluntariamente aplicar otras bases de medición de otros marcos técnicos.

Estado de Cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas[70]

El estado de cambios en el patrimonio es un estado financiero que presenta el resultado de un período, las partidas de ingresos y gastos reconocidas directamente en el patrimonio del período, los efectos de cambios de políticas contables y las correcciones de errores reconocidas en el período, y (dependiendo del formato del estado de cambios en el patrimonio elegido por la entidad) los importes de las transacciones ocurridas en el período con los tenedores de instrumentos de participación. La elaboración del estado de cambios en el patrimonio es obligatoria para las entidades del Grupo 1, y en el Grupo 2, si se cumplen ciertas condiciones, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de resultados pueden fusionarse en un solo estado denominado estado de resultados y ganancias acumuladas.

El estado de resultados y ganancias acumuladas es un estado financiero que presenta el resultado y los cambios en las ganancias acumuladas ocurridas durante un período.

Tal como se indicó antes, cuando se hacía referencia a un conjunto completo de estados financieros, existen diferencias entre los Grupos 1, 2 y 3. Por ejemplo:

a. Cuando los cambios patrimoniales se hayan originado por el resultado del período, distribuciones de excedentes o ajustes por cambios en políticas y errores, una copropiedad que aplique las normas del Grupo 2 podrá fusionar en un solo estado el estado de cambios en el patrimonio y el estado de resultados, el cual se nombrará como estado de resultados y ganancias acumuladas.

[70] Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 1, párrafos 106 a 110; Grupo 2, Decreto 3022/2013, sección 6.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, No aplica.

b. Una entidad del Grupo 3 no está obligada a presentar el estado de cambios en el patrimonio, aun cuando este estado puede ser elaborado de forma voluntaria.

En el cuadro No. 17 se presentan algunas directrices que deben ser tenidas en cuenta, cuando una entidad elabora el estado de cambios en el patrimonio.

Estado de flujos de efectivo[71]

El estado de flujos de efectivo es un estado financiero que proporciona información sobre los cambios en el efectivo y equivalentes al efectivo de una entidad durante un período, mostrando por separado los provenientes de las actividades de operación, de inversión y de financiación.

Una entidad del Grupo 3 no está obligada a presentar un Estado de Cambios en el Patrimonio. No obstante, las copropiedades que apliquen este marco técnico, podrán preparar voluntariamente otros estados financieros que consideren necesario para una mejor comprensibilidad de su situación financiera o resultado de sus operaciones.

En el cuadro No. 18 se incluyen los principales lineamientos para la elaboración del estado de flujos de efectivo, que están contenidos en los MTN de los Grupos 1 y 2.

[71] **Ver: Grupo 1, Decreto 2615 de 2014, NIC 7; Grupo 2, Decreto 3022/2013, sección 7.; y Grupo 3, Decreto 2706/2012, No aplica.**

Cuadro No. 16
Principios para la elaboración y presentación del estado del resultado integral

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 5	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.5
Formato único o formato de dos estados para la presentación del estado del resultado y el otro resultado integral.	*81A El estado del resultado del período y otro resultado integral (estado del resultado integral) presentará, además de las secciones del resultado del período y otro resultado integral: a. el resultado del período; b. otro resultado integral total; c. el resultado integral del período, siendo el total del resultado del período y otro resultado integral.* *Si una entidad presenta un estado del resultado del período separado, no presentará la sección del resultado del período en el estado que presente el resultado integral.*	*5.2 Una entidad presentará su resultado integral total para un período: a. en un único estado del resultado integral, en cuyo caso el estado del resultado integral presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el período, o b) en dos estados—un estado de resultados y un estado del resultado integral—, en cuyo caso el estado de resultados presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el período excepto las que estén reconocidas en el resultado integral total fuera del resultado, tal y como permite o requiere esta NIIF.*	*5.2. Una microempresa presentará el resultado de sus operaciones, obtenido en un período determinado, en el estado de resultados, el cual incluirá todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el período.*
Información que debe ser presentada en el Estado de Resultado del período y en el otro resultado integral	*82 Además de las partidas requeridas por otras NIIF, la sección del resultado del período o el estado del resultado del período incluirán las partidas que presenten los importes siguientes para el período:* *a. ingresos de actividades ordinarias;* *b. ganancias y pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado;* *c. costos financieros;* *d. participación en el resultado del período de las asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen con el método de la participación;* *e. si un activo financiero se reclasifica de forma que se mide a valor razonable, cualquier ganancia o pérdida que surja de una diferencia entre el importe en libros anterior y su valor razonable en la fecha de la reclasificación (como se define en la NIIF 9);* *f. gasto por impuestos;* *g. un importe único para el total de operaciones discontinuadas (véase la NIIF 5).* 82A La sección de otro resultado integral presentará partidas para los importes de otro resultado integral del período, clasificadas por naturaleza (incluyendo la parte de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación) y agrupadas dentro las que, de acuerdo con otras NIIF:	*5.5 Como mínimo, una entidad incluirá, en el estado del resultado integral, partidas que presenten los siguientes importes del período:* *a. Los ingresos de actividades ordinarias.* *b. Los costos financieros.* *c. La participación en el resultado de las inversiones en asociadas) y entidades controladas de forma conjunta contabilizadas utilizando el método de la participación.* *d. El gasto por impuestos excluyendo los impuestos asignados a los apartados (e), (g) y (h) a continuación.* *e. Un único importe que comprenda el total de: (i) El resultado después de impuestos de las operaciones discontinuadas, y (ii) La ganancia o pérdida después de impuestos reconocida en la medición al valor razonable menos costos de venta, o en la disposición de los activos netos que constituyan la operación discontinuada.*	*5.3. La utilidad bruta refleja la diferencia entre las ventas netas y los costos de ventas. De la utilidad bruta se deducen todos los gastos incurridos, se suman los otros ingresos causados y se resta la provisión para impuesto sobre la renta para establecer el resultado del período.* *5.4. El impuesto sobre la renta que figura en el estado de resultados corresponde a la mejor estimación del gasto por este concepto a la fecha de cierre.* *5.5. Toda pérdida o ganancia que sea importante debe revelarse por separado en el estado de resultados, atendiendo los criterios establecidos en el numeral 2.8.*

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 5	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.5
	a. no se reclasificarán posteriormente al resultado del período; y *b.* se reclasificarán posteriormente al resultado del período, cuando se cumplan ciertas condiciones específicas. *88 Una entidad reconocerá todas las partidas de ingreso y gasto de un período en el resultado a menos que una NIIF requiera o permita otra cosa.* 90. Una entidad revelará el importe del impuesto a las ganancias relativo a cada partida de otro resultado integral, incluyendo los ajustes por reclasificación, en el estado del resultado del período y otro resultado integral o en las notas. 92 Una entidad revelará los ajustes por reclasificación relacionados con los componentes de otro resultado integral.	*f. El resultado (si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral, no es necesario presentar esta línea).* *g. Cada partida de otro resultado integral [véase el párrafo 5.4 (b)] clasificada por naturaleza [excluyendo los importes a los que se hace referencia en el apartado (h)].* *h. La participación en el otro resultado integral de asociadas y entidades controladas de forma conjunta contabilizadas por el método de la participación.* *i. El resultado integral total (si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral, puede usar otro término para esta línea tal como resultado).*	
Partidas adicionales	85. Una entidad presentará partidas adicionales, encabezamientos y subtotales en los estados que presenten el resultado del período y otro resultado integral cuando tal presentación sea relevante para comprender el rendimiento financiero de la entidad.	5.9 Una entidad presentará partidas adicionales, encabezamientos y subtotales en el estado del resultado integral (y en el estado de resultados, si se presenta), cuando esta presentación sea relevante para comprender el rendimiento financiero de la entidad.	
Partidas extraordinarias	*87 Una entidad no presentará ninguna partida de ingreso o gasto como partidas extraordinarias en los estados que presenten el resultado del período y otro resultado integral o en las notas.*	*5.10 Una entidad no presentará ni describirá ninguna partida de ingreso o gasto como "partidas extraordinarias" en el estado del resultado integral (o en el estado de resultados, si se presenta) o en las notas.*	
Separación de partidas en el estado de resultados o en las notas	*97 Cuando las partidas de ingreso o gasto son materiales (tienen Importancia relativa), una entidad revelará de forma separada información sobre su naturaleza e importe.*	*3.15 Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa.*	
Formato de presentación del estado de resultados	*99 Una entidad presentará un desglose de los gastos reconocidos en el resultado, utilizando una clasificación basada en la naturaleza o en la función de ellos dentro de la entidad, lo que proporcione una información que sea fiable y más relevante.* *102 La primera forma de desglose es el método de la "naturaleza de los gastos". Una entidad agrupará gastos dentro del resultado de acuerdo con su naturaleza*	*5.11 Una entidad presentará un desglose de gastos, utilizando una clasificación basada en la naturaleza o en la función de los gastos dentro de la entidad, lo que proporcione una información que sea fiable y más relevante.*	

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 5	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.5
	(por ejemplo, depreciación, compras de materiales, costos de transporte, beneficios a los empleados y costos de publicidad) y no los redistribuirá atendiendo a las diferentes funciones que se desarrollan en la entidad. Este método resulta fácil de aplicar, porque no es necesario distribuir los gastos en clasificaciones funcionales. *103. La segunda forma de desglose es el método de la "función de los gastos" o del "costo de las ventas", y clasifica los gastos de acuerdo con su función como parte del costo de las ventas o, por ejemplo, de los costos de actividades de distribución o administración. Como mínimo una entidad revelará, según este método, su costo de ventas de forma separada de otros gastos.* *Este método puede proporcionar a los usuarios una información más relevante que la clasificación de gastos por naturaleza, pero la distribución de los costos por función puede requerir asignaciones arbitrarias, e implicar la realización de juicios de importancia.* *104 Una entidad que clasifique los gastos por función revelará información adicional sobre la naturaleza de ellos, donde incluirá los gastos por depreciación y amortización y el gasto por beneficios a los empleados.*	*a. Desglose por naturaleza de los gastos. Según este método de clasificación, los gastos se agruparán en el estado del resultado integral de acuerdo con su naturaleza (por ejemplo depreciación, compras de materiales, costos de transporte, beneficios a los empleados y costos de publicidad) y no se redistribuirán entre las diferentes funciones dentro de la entidad.* *b. Desglose por función de los gastos: Según este método de clasificación, los gastos se agruparán de acuerdo con su función como parte del costo de las ventas o, por ejemplo, de los costos de actividades de distribución o administración. Como mínimo una entidad revelará, según este método, su costo de ventas de forma separada de otros gastos.*	
Resumen de partidas del otro resultado integral	*7 Los términos siguientes se usan, en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican:* *(…). El otro resultado integral comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado del período tal como lo requieren o permiten otras NIIF. Los componentes de otro resultado integral incluyen:* *a. cambios en el superávit de revaluación;* *b. nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos;* *c. ganancias y pérdidas producidas por la conversión de los estados financieros de un negocio en el extranjero;* *d. las ganancias y pérdidas procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral de acuerdo con el párrafo 5.7.5 de la NIIF 9 Instrumentos Financieros;* *e. la parte efectiva de las ganancias y pérdidas de los instrumentos de cobertura en una cobertura de flujos de efectivo y las ganancias y pérdidas de los instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de*	*5.4 Según el enfoque de un único estado, el estado del resultado integral incluirá todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en un período a menos que esta NIIF requiera otro tratamiento. Esta NIIF proporciona un tratamiento diferente para las siguientes circunstancias:* *(…).* *(b) Se reconocen tres tipos de otro resultado integral como parte del resultado integral total, fuera del resultado, cuando se producen: (i) Algunas ganancias y pérdidas que surjan de la conversión de los estados financieros de un negocio en el extranjero. (ii) Algunas ganancias y pérdidas actuariales (iii) Algunos*	*2.25 Medición es el proceso de determinar cuantías o valores en los que una microempresa mide los activos, pasivos, ingresos y gastos en sus estados financieros. La medición involucra la selección de una base de medición.* *2.26 La base de medición para las microempresas, al preparar sus estados financieros, será el costo histórico.* *2.27 El costo histórico es el que representa el monto original consumido u obtenido en efectivo, o en su equivalente, en el momento de realización de un hecho económico. El costo histórico está representado, en la mayoría de los casos, por el valor pagado más todos los costos y gastos directamente incurridos para*

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 5	Grupo 3: D. 2706 de 2012, Cap.5
	patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral de acuerdo con el párrafo 5.7.5 de NIIF 9; *f. para pasivos concretos designados como a valor razonable con cambios en resultados, el importe del cambio en el valor razonable que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo;* *g. los cambios en el valor temporal de las opciones al separar el valor intrínseco y el valor temporal de un contrato de opción y la designación como el instrumento de cobertura solo de los cambios en el valor intrínseco;* *h. los cambios en el valor de los elementos a término de contratos a término al separar el elemento a término y el elemento al contado de un contrato a término y la designación como el instrumento de cobertura solo de los cambios en el elemento al contado, y los cambios en el valor del diferencial de la tasa de cambio de un instrumento financiero al excluirlo de la designación de ese instrumento financiero como el instrumento de cobertura;*	*cambios en los valores razonables de los instrumentos de cobertura.* *3.19 Si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral en ninguno de los períodos para los que se presentan estados financieros, puede presentar solo un estado de resultados o un estado del resultado integral en el que la última línea se denomine "resultado".*	*colocar un activo en condiciones de utilización o venta.*
Correcciones de errores y cambios en política	*IN8[72] La Norma exige la aplicación retroactiva de los cambios voluntarios en las políticas contables, así como la reexpresión retroactiva para corregir los errores de períodos anteriores. Se suprime el tratamiento alternativo permitido en la versión previa de la NIC 8, que consistía en:* *a. incluir en el resultado del período corriente el ajuste resultante del cambio en una política contable, así como el importe de la corrección de un error de un período anterior; y* *b. presentar la información comparativa sin cambios, tal como se hizo en los estados financieros de períodos anteriores.* *IN9 Como resultado de la supresión del tratamiento alternativo permitido, la información comparativa de los períodos anteriores se presentará como si la nueva política contable se hubiera estado aplicando siempre y los errores de los períodos anteriores no hubiesen ocurrido nunca.*	*5.8 Según esta NIIF, los efectos de correcciones de errores y cambios en las políticas contables se presentarán como ajustes retroactivos de períodos anteriores y no como parte del resultado en el período en el que surgen (véase la Sección 10).*	*2.39 Son errores de períodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una microempresa correspondientes a uno o más períodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que: a. estaba disponible cuando los estados financieros para esos períodos fueron autorizados a emitirse, y b. podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.* *2.40 El efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo período en que el error es detectado. La microempresa deberá revelar la siguiente información: a. la naturaleza del error y el monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros.*

[72] Ver: Grupo1, Decreto 2615 de 2014, NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Cuadro No. 17
Principios para la elaboración del estado de cambios en el patrimonio

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 1	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 5	Grupo 3: D. 2706 de 2012
Información que debe ser presentada en el estado de cambios en el patrimonio o en las notas	*106 Una entidad presentará un estado de cambios en el patrimonio tal como se requiere en el párrafo 10. El estado de cambios en el patrimonio incluye la siguiente información:* *a. el resultado integral total del período, mostrando de forma separada los importes totales atribuibles a los propietarios de la controladora y los atribuibles a las participaciones no controladoras;* *b. para cada componente de patrimonio, los efectos de la aplicación retroactiva o la reexpresión retroactiva reconocidos según la NIC 8;y* *c. para cada componente del patrimonio, una conciliación entre los importes en libros, al inicio y al final del período, revelando por separado (como mínimo) los cambios resultantes de: (i) el resultado del período; (ii) otro resultado integral; y(iii) transacciones con los propietarios en su calidad de tales, mostrando por separado las contribuciones realizadas por los propietarios y las distribuciones a éstos y los cambios en las participaciones de propiedad en subsidiarias que no den lugar a una pérdida de control.* *106A Una entidad presentará para cada componente del patrimonio, ya sea en el estado de cambios en el patrimonio o en las notas, un desglose por partida de otro resultado integral [véase el párrafo 106(d)(ii)].* *107 Una entidad presentará, ya sea en el estado de cambios en el patrimonio o en las notas, el importe de los dividendos reconocidos como distribuciones a los propietarios durante el período, y el importe de dividendos por acción correspondiente.*	*6.2 El estado de cambios en el patrimonio presenta el resultado del período sobre el que se informa de una entidad, las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el otro resultado integral para el período, los efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores reconocidos en el período, y los importes de las inversiones hechas, y los dividendos y otras distribuciones recibidas, durante el período por los inversores en patrimonio.* *6.3 Una entidad presentará un estado de cambios en el patrimonio que muestre:* *a. El resultado integral total del período, mostrando de forma separada los importes totales atribuibles a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras.* *b. Para cada componente de patrimonio, los efectos de la aplicación retroactiva o la reexpresión retroactiva reconocidos según la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores.* *c. Para cada componente del patrimonio, una conciliación entre los importes en libros, al comienzo y al final del período, revelando por separado los cambios procedentes de: (i) El resultado del período. (ii) Cada partida de otro resultado integral. (iii) Los importes de las inversiones por los propietarios y de los dividendos y otras distribuciones hechas a éstos, mostrando por separado las emisiones de acciones, las transacciones de acciones propias en cartera, los dividendos y otras distribuciones a los propietarios, y los cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no den lugar a una pérdida de control.*	*Una entidad del Grupo 3 no está obligada a presentar un Estado de Cambios en el Patrimonio. Este estado podrá ser preparado si se considera necesario para una mejor comprensión de la situación financiera y el resultado de sus operaciones.*
Información que debe ser presentada en el estado de resultados y ganancias acumuladas	No aplica para las entidades del Grupo 1	*6.4 El estado de resultados y ganancias acumuladas presenta los resultados y los cambios en las ganancias acumuladas de una entidad para un período sobre el que se informa. El párrafo 3.18 permite a una entidad presentar un estado de resultados y ganancias acumuladas en lugar de un estado del resultado integral y un estado de cambios en el patrimonio si los únicos cambios en su patrimonio durante los períodos en los que se presentan estados financieros surgen del resultado, pago de dividendos, correcciones de errores de los períodos anteriores y cambios de políticas contables.*	*No aplica para las entidades del Grupo 3, salvo que la copropiedad voluntariamente decida aplicar los requerimientos del Grupo 2.*

Cuadro No. 18
Principios para la elaboración del estado de flujos de efectivo

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 7	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 7	Grupo 3: D. 2706 de 2012
Equivalentes de efectivo	*6 Los términos siguientes se usan, en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican:* *(…). El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.* *8 Los préstamos bancarios se consideran, en general, como actividades de financiación. En algunos países, sin embargo, los sobregiros exigibles en cualquier momento por el banco forman parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad. En tales circunstancias, tales sobregiros se incluyen como componentes del efectivo y equivalentes al efectivo. Una característica de los acuerdos bancarios que regulan los sobregiros u operaciones similares es que el saldo con el banco fluctúa constantemente de deudor a acreedor.*	*7.2 Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión u otros. Por tanto, una inversión cumplirá las condiciones de equivalente al efectivo solo cuando tenga vencimiento próximo, por ejemplo de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.* *Los sobregiros bancarios se consideran normalmente actividades de financiación similares a los préstamos. Sin embargo, si son reembolsables a petición de la otra parte y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad, los sobregiros bancarios son componentes del efectivo y equivalentes al efectivo.*	*Una entidad del Grupo 3 no está obligada a presentar el Estado de flujos de efectivo. Este estado podrá ser preparado si se considera necesario para una mejor comprensión de la situación financiera y el resultado de sus operaciones.*
Actividades de operación	*14 Los flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación se derivan fundamentalmente de las transacciones que constituyen la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias de la entidad. Por tanto, proceden de las operaciones y otros sucesos que entran en la determinación de las ganancias o pérdidas. Ejemplos de flujos de efectivo por actividades de operación son los siguientes:* *a. cobros procedentes de las ventas de bienes y la prestación de servicios;* *b. cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias;* *c. pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios;* *d. pagos a y por cuenta de los empleados;* *e. cobros y pagos de las entidades de seguros por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas;* *f. pagos o devoluciones de impuestos sobre las ganancias, a menos que éstos puedan clasificarse específicamente dentro de las actividades de inversión o financiación; y* *g. cobros y pagos derivados de contratos que se tienen para intermediación o para negociar con ellos.*	*7.4 Las actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de actividades ordinarias de la entidad. Por ello, los flujos de efectivo de actividades de operación generalmente proceden de las transacciones y otros sucesos y condiciones que entran en la determinación del resultado. Son ejemplos de flujos de efectivo por actividades de operación los siguientes:* *a. Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios.* *b. Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias.* *c. Pagos a proveedores de bienes y servicios.* *d. Pagos a los empleados y por cuenta de ellos.* *e. Pagos o devoluciones del impuesto a las ganancias, a menos que puedan clasificarse específicamente dentro de las actividades de inversión y financiación.* *f. Cobros y pagos procedentes de inversiones, préstamos y otros contratos mantenidos con propósito de intermediación o para*	

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 7	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 7	Grupo 3: D. 2706 de 2012
		negociar que sean similares a los inventarios adquiridos específicamente para revender. *Algunas transacciones, tales como la venta de una partida de propiedades, planta y equipo por una entidad manufacturera, pueden dar lugar a una ganancia o pérdida que se incluye en el resultado. Sin embargo, los flujos de efectivo relacionados con estas transacciones son flujos de efectivos procedentes de actividades de inversión.*	
Actividades de inversión	*16 La información a revelar por separado de los flujos de efectivo procedentes de las actividades de inversión es importante, porque tales flujos de efectivo representan la medida en la cual se han hecho desembolsos para recursos que se prevé van a producir ingresos y flujos de efectivo en el futuro. Solo los desembolsos que den lugar al reconocimiento de un activo en el estado de situación financiera cumplen las condiciones para su clasificación como actividades de inversión. Ejemplos de flujos de efectivo por actividades de inversión son los siguientes:* *a. pagos por la adquisición de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros activos a largo plazo. Estos pagos incluyen aquellos relacionados con los costos de desarrollo capitalizados y las propiedades, planta y equipo construidos por la entidad para sí misma;* *b. cobros por ventas de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros activos a largo plazo;* *c. pagos por la adquisición de instrumentos de pasivo o de patrimonio, emitidos por otras entidades, así como participaciones en negocios conjuntos;* *d. cobros por venta y reembolso de instrumentos de pasivo o de capital emitidos por otras entidades, así como participaciones en negocios conjuntos;* *e. anticipos de efectivo y préstamos a terceros;* *f. cobros derivados del reembolso de anticipos y préstamos a terceros;* *g. pagos derivados de contratos a término, de futuro, de opciones y de permuta financiera, excepto cuando dichos contratos se mantengan por motivos de intermediación u otros acuerdos comerciales habituales, o bien cuando los anteriores pagos se clasifiquen como actividades de financiación; y* *h. cobros procedentes de contratos a término, a futuro, de opciones y de permuta financiera, excepto cuando dichos contratos se mantengan por motivos de intermediación u otros acuerdos comerciales habituales, o bien cuando los anteriores cobros se clasifiquen como actividades de financiación.*	*7.5 Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, y otras inversiones no incluidas en equivalentes al efectivo. Ejemplos de flujos de efectivo por actividades de inversión son:* *a. Pagos por la adquisición de propiedades, planta y equipo (incluyendo trabajos realizados por la entidad para sus propiedades, planta y equipo), activos intangibles y otros activos a largo plazo.* *b. Cobros por ventas de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros activos a largo plazo.* *c. Pagos por la adquisición de instrumentos de patrimonio o de deuda emitidos por otras entidades y participaciones en negocios conjuntos (distintos de los pagos por esos instrumentos clasificados como equivalentes al efectivo, o mantenidos para intermediación o negociar).* *d. Cobros por la venta de instrumentos de patrimonio o de deuda emitidos por otras entidades y participaciones en negocios conjuntos (distintos de los cobros por esos instrumentos clasificados como equivalentes de efectivo o mantenidos para intermediación o negociar).* *e. Anticipos de efectivo y préstamos a terceros.* *f. Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos a terceros.* *g. Pagos procedentes de contratos de futuros, a término, de opción y de permuta financiera, excepto cuando los contratos se mantengan por intermediación o para negociar, o cuando los pagos se clasifiquen como actividades de financiación.* *h. Cobros procedentes de contratos de futuros, a término, de opción y de permuta financiera, excepto cuando los contratos se mantengan*	

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 7	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 7	Grupo 3: D. 2706 de 2012
	21 La entidad debe informar por separado sobre las principales categorías de cobros y pagos brutos procedentes de actividades de inversión y financiación, excepto por lo que se refiere a los flujos de efectivo descritos en los párrafos 22 y 24, que pueden ser incluidos en términos netos.	*por intermediación o para negociar, o cuando los cobros se clasifiquen como actividades de financiación.*	
Actividades de financiación	*17 Es importante la presentación separada de los flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación, puesto que resulta útil al realizar la predicción de necesidades de efectivo para cubrir compromisos con los suministradores de capital a la entidad. Ejemplos de flujos de efectivo por actividades de financiación son los siguientes:* *a. cobros procedentes de la emisión de acciones u otros instrumentos de capital;* *b. pagos a los propietarios por adquirir o rescatar las acciones de la entidad;* *c. cobros procedentes de la emisión de obligaciones sin garantía, préstamos, bonos, cédulas hipotecarias y otros fondos tomados en préstamo, ya sea a largo o a corto plazo;* *d. reembolsos en efectivo de fondos tomados en préstamo; y* *e. pagos realizados por el arrendatario para reducir la deuda pendiente procedente de un arrendamiento financiero.*	*7.6 Actividades de financiación son las actividades que dan lugar a cambios en el tamaño y composición de los capitales aportados y de los préstamos tomados de una entidad. Son ejemplos de flujos de efectivo por actividades de financiación:* *a. Cobros procedentes de la emisión de acciones u otros instrumentos de capital.* *b. Pagos a los propietarios por adquirir o rescatar las acciones de la entidad.* *c. Cobros procedentes de la emisión de obligaciones, préstamos, pagarés, bonos, hipotecas y otros préstamos a corto o largo plazo.* *d. Reembolsos de los importes de préstamos.* *e. Pagos realizados por un arrendatario para reducir la deuda pendiente relacionada con un arrendamiento financiero.*	
Uso del método directo o indirecto	*18 La entidad debe informar acerca de los flujos de efectivo de las operaciones usando uno de los dos siguientes métodos:* *a. método directo, según el cual se presentan por separado las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos; o* *b. método indirecto, según el cual se comienza presentando la ganancia o pérdida en términos netos, cifra que se corrige luego por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y acumulaciones (o devengos) que son la causa de cobros y pagos en el pasado o en el futuro, así como de las partidas de pérdidas o ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o financiación.* *19 Se aconseja a las entidades que presenten los flujos de efectivo de las actividades de operación utilizando el método directo. Este método suministra información que puede ser útil en la estimación de los flujos de efectivo futuros, la cual no está disponible utilizando el método indirecto. En este método directo,*	*7.7 Una entidad presentará los flujos de efectivo procedentes de actividades de operaciones utilizando:* *a. el método indirecto, según el cual el resultado se ajusta por los efectos de las transacciones no monetarias, cualquier pago diferido o acumulaciones (o devengos) por cobros y pagos por operaciones pasadas o futuras, y por las partidas de ingreso o gasto asociadas con flujos de efectivo de inversión o financiación, o* *b. El método directo, según el cual se revelan las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.* *7.8 En el método indirecto, el flujo de efectivo neto por actividades de operación se determina ajustando el resultado, en términos netos, por los efectos de:* *a. los cambios durante el período en los inventarios y en los derechos por cobrar y obligaciones por pagar de las actividades de operación;*	

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 7	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 7	Grupo 3: D. 2706 de 2012
	la información acerca de las principales categorías de cobros o pagos en términos brutos puede ser obtenida por uno de los siguientes procedimientos: *a. utilizando los registros contables de la entidad, o* *b. ajustando las ventas y el costo de las ventas (para el caso de las entidades financieras, los intereses recibidos e ingresos asimilables y los gastos por intereses y otros gastos asimilables), así como otras partidas en el estado del resultado integral por: (i) los cambios habidos durante el período en los inventarios y en las partidas por cobrar y por pagar derivadas de las actividades de operación; (ii) otras partidas no monetarias; y (iii) otras partidas cuyos efectos en el efectivo se consideran flujos de efectivo de inversión o financiación.* *20 En el método indirecto, el flujo neto por actividades de operación se determina corrigiendo la ganancia o la pérdida por los efectos de:* *a. los cambios habidos durante el período en los inventarios y en las partidas por cobrar y por pagar derivadas de las actividades de operación;* *b. las partidas sin reflejo en el efectivo, tales como depreciación, provisiones, impuestos diferidos, pérdidas y ganancias de cambio no realizadas y participación en ganancias no distribuidas de asociadas; y* *c. cualquier otra partida cuyos efectos monetarios se consideren flujos de efectivo de inversión o financiación.* *Alternativamente, el flujo de efectivo neto de las actividades de operación puede presentarse, utilizando el método indirecto, mostrando las partidas de ingresos de actividades ordinarias y gastos reveladas en el estado del resultado integral, junto con los cambios habidos durante el período en los inventarios y en las cuentas por cobrar y por pagar derivadas de las actividades de operación.*	*b. las partidas sin reflejo en el efectivo, tales como depreciación, provisiones, impuestos diferidos, ingresos acumulados (o devengados) (gastos) no recibidos (pagados) todavía en efectivo, pérdidas y ganancias de cambio no realizadas, participación en ganancias no distribuidas de asociadas, y participaciones no controladoras; y* *c. cualesquiera otras partidas cuyos efectos monetarios se relacionen con inversión o financiación.* *7.9 En el método directo, el flujo de efectivo neto de las actividades de operación se presenta revelando información sobre las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos. Esta información se puede obtener:* *a. de los registros contables de la entidad; o* *b. ajustando las ventas, el costo de las ventas y otras partidas en el estado del resultado integral (o el estado de resultados, si se presenta) por: (i) los cambios durante el período en los inventarios y en los derechos por cobrar y obligaciones por pagar de las actividades de operación; (ii) otras partidas sin reflejo en el efectivo; y (iii) otras partidas cuyos efectos monetarios son flujos de efectivo de inversión o financiación.*	
Flujos de efectivo en moneda extranjera	*25 Los flujos de efectivo procedentes de transacciones en moneda extranjera se convertirán a la moneda funcional de la entidad aplicando al importe en moneda extranjera la tasa de cambio entre ambas monedas en la fecha en que se produjo cada flujo en cuestión.* *26 Los flujos de efectivo de una subsidiaria extranjera se convertirán utilizando la tasa de cambio entre la moneda funcional y la moneda extranjera, en la fecha en que se produjo cada flujo en cuestión.*	*7.11 Una entidad registrará los flujos de efectivo procedentes de transacciones en una moneda extranjera en la moneda funcional de la entidad, aplicando al importe en moneda extranjera la tasa de cambio entre ambas monedas en la fecha en que se produjo el flujo de efectivo.* *7.12 La entidad convertirá los flujos de efectivo de una subsidiaria extranjera utilizando la tasa de cambio entre la moneda funcional de la entidad y la moneda extranjera, en la fecha en que se produjo el flujo de efectivo.*	

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 7	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 7	Grupo 3: D. 2706 de 2012
	28 Las pérdidas o ganancias no realizadas, por diferencias de cambio en moneda extranjera, no producen flujos de efectivo. Sin embargo, el efecto que la variación en las tasas de cambio tiene sobre el efectivo y los equivalentes al efectivo, mantenidos o debidos en moneda extranjera, será objeto de presentación en el estado de flujos de efectivo para permitir la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del período. Este importe se presentará por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, y en el mismo se incluirán las diferencias que, en su caso, hubieran resultado de haber presentado esos flujos al cambio de cierre.	*7.13 Las ganancias o pérdidas no realizadas, procedentes de cambios en las tasas de cambio de la moneda extranjera no son flujos de efectivo. Sin embargo, para conciliar el efectivo y los equivalentes al efectivo al principio y al final del período, debe presentarse en el estado de flujos de efectivo el efecto de la variación en las tasas de cambio sobre el efectivo y los equivalentes al efectivo mantenidos o debidos en moneda extranjera. Por tanto, la entidad volverá a medir el efectivo y los equivalentes al efectivo mantenidos durante el período sobre el que se informa (tales como los importes mantenidos en moneda extranjera y las cuentas bancarias en moneda extranjera) a las tasas de cambio del final del período. La entidad presentará por separado la ganancia o pérdida no realizada resultante de los flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación, de inversión y financiación.*	
Intereses y dividendos	*31 Los flujos de efectivo correspondientes tanto a los intereses recibidos y pagados como a los dividendos percibidos y satisfechos deben ser revelados por separado. Cada una de las anteriores partidas debe ser clasificada de forma coherente, período a período, como perteneciente a actividades de operación, de inversión o de financiación.* *33 Los intereses pagados, así como los intereses y dividendos percibidos, se clasificarán usualmente, en las entidades financieras, como flujos de efectivo por actividades de operación. Sin embargo, no existe consenso para la clasificación de este tipo de flujos en el resto de las entidades. Los intereses pagados, así como los intereses y dividendos percibidos, pueden ser clasificados como procedentes de actividades de operación, porque entran en la determinación de la ganancia o pérdida. De forma alternativa, los intereses pagados y los intereses y dividendos recibidos pueden clasificarse como flujos de efectivo por actividades de financiación e inversión respectivamente, porque son costos de obtener recursos financieros o rendimientos sobre inversiones.* *34 Los dividendos pagados pueden clasificarse como flujos de efectivo de actividades financieras puesto que representan el costo de obtener recursos financieros. Alternativamente, pueden ser clasificados como componentes de los flujos procedentes de las actividades de operación, a fin de ayudar a los usuarios a determinar la capacidad de la entidad para atender los dividendos con flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación.*	*7.14 Una entidad presentará por separado los flujos de efectivo procedentes de intereses y dividendos recibidos y pagados. La entidad clasificará los flujos de efectivo de forma coherente, período a período, como de actividades de operación, de inversión o de financiación.* *7.15 Una entidad puede clasificar los intereses pagados y los intereses y dividendos recibidos como actividades de operación porque se incluyen en resultados. De forma alternativa, la entidad puede clasificar los intereses pagados y los intereses y dividendos recibidos como actividades de financiación y de inversión respectivamente, porque son costos de obtención de recursos financieros o rendimientos de inversión.* *7.16 Una entidad puede clasificar los dividendos pagados como flujos de efectivo de financiación, porque son costos de obtención de recursos financieros. Alternativamente, la entidad puede clasificar los dividendos pagados como componentes de los flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación porque se pagan con flujos de efectivo de operaciones.*	

Descripción	Grupo 1: D. 2615 de 2014, NIC 7	Grupo 2; D. 3022 de 2013, Sec. 7	Grupo 3: D. 2706 de 2012
Impuestos a las Ganancias	*35 Los flujos de efectivo procedentes de pagos relacionados con el impuesto a las ganancias deben revelarse por separado, y deben ser clasificados como flujos de efectivo procedentes de actividades de operación, a menos que puedan ser específicamente asociados con actividades de inversión o de financiación.*	*7.17 Una entidad presentará por separado los flujos de efectivo procedentes del impuesto a las ganancias, y los clasificará como flujos de efectivo procedentes de actividades de operación, a menos que puedan ser específicamente identificados con actividades de inversión y de financiación. Cuando los flujos de efectivo por impuestos se distribuyan entre más de un tipo de actividad, la entidad revelará el importe total de impuestos pagados.*	
Transacciones no monetarias	*43 Las transacciones de inversión o financiación que no han requerido el uso de efectivo o equivalentes al efectivo se excluirán del estado de flujos de efectivo. Estas transacciones deben ser objeto de información, en cualquier otra parte dentro de los estados financieros, de manera que suministren toda la información relevante acerca de tales actividades de inversión o financiación.* *44 Muchas actividades de inversión o financiación no tienen un impacto directo en los flujos de efectivo del período, a pesar de que afectan a la estructura de los activos y del capital utilizado por la entidad. La exclusión de esas transacciones no monetarias del estado de flujos de efectivo resulta coherente con el objetivo de un estado de flujos de efectivo, puesto que tales partidas no producen flujos de efectivo en el período corriente. Ejemplos de transacciones no monetarias de este tipo son:* *a. la adquisición de activos, ya sea asumiendo directamente los pasivos relacionados o mediante operaciones de arrendamiento financiero;* *b. la compra de una entidad mediante una ampliación de capital; y* *c. la conversión de deuda en patrimonio.*	*7.18 Una entidad excluirá del estado de flujos de efectivo las transacciones de inversión y financiación que no requieran el uso de efectivo o equivalentes al efectivo. Una entidad revelará estas transacciones en cualquier parte de los estados financieros, de manera que suministren toda la información relevante acerca de esas actividades de inversión y financiación.* *7.19 Muchas actividades de inversión y financiación no tienen un impacto directo en los flujos de efectivo corrientes aun cuando afectan a la estructura de los activos y de capital de una entidad. La exclusión de transacciones no monetarias del estado de flujos de efectivo es coherente con el objetivo de un estado de flujos de efectivo, puesto que estas partidas no involucran flujos de efectivo en el período corriente. Son ejemplos de transacciones no monetarias:* *a. La adquisición de activos asumiendo directamente los pasivos relacionados, o mediante una operación de arrendamiento financiero.* *b. La adquisición de una entidad mediante una ampliación de capital.* *c. La conversión de deuda en patrimonio.*	
Componentes del efectivo y equivalentes de efectivo	*45 Una entidad revelará los componentes del efectivo y equivalentes al efectivo, y presentará una conciliación de los importes de su estado de flujos de efectivo con las partidas equivalentes sobre las que se informa en el estado de situación financiera.* *46 Las entidades revelarán los criterios adoptados para determinar la composición de la partida efectivo y equivalentes al efectivo, por causa de la variedad de prácticas de gestión de efectivo y de servicios bancarios relacionados con ella en todos los países del mundo, y además para dar cumplimiento a lo previsto en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros.*	*7.20 Una entidad presentará los componentes del efectivo y equivalentes al efectivo, así como una conciliación de los importes presentados en el estado de flujos de efectivo con las partidas equivalentes presentadas en el estado de situación financiera. Sin embargo, no se requiere que una entidad presente esta conciliación si el importe del efectivo y equivalentes al efectivo presentado en el estado de flujos de efectivo es idéntico al importe que se describe de forma similar en el estado de situación financiera.*	

Inspección de la Contabilidad por parte del Consejo de Administración

Bajo la responsabilidad del Administrador de la copropiedad se debe llevar la contabilidad del edificio o conjunto. Si en la copropiedad existe el Consejo de Administración, el Administrador debe someter a consideración de dicho consejo los informes de los períodos intermedios, los estados financieros de fin de ejercicio, el informe de gestión, y el presupuesto de ingresos y egresos para la siguiente vigencia.

Con base en ello, el Consejo de Administración y el Administrador, presentan a la Asamblea de Propietarios los estados financieros de fin de ejercicio y el presupuesto anual de ingresos y gastos, preparados por ellos para su aprobación o desaprobación.

Informe de Gestión

El informe de gestión, preparado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración si este existe, debe contener una exposición fiel sobre la situación económica, jurídica y administrativa de la copropiedad, destacando además, los acontecimientos importantes acaecidos después del cierre del ejercicio y con la descripción de las operaciones realizadas en la copropiedad.

Este informe, junto con la información financiera, sus soportes y demás documentos de la copropiedad, incluidos sus libros, deberá ponerse a disposición de los propietarios con anticipación no inferior a quince días previos a la celebración de la sesión en la cual se aprueba el informe, o un período mayor si así lo determinan los estatutos y el reglamento, con el objeto de que estos puedan ejercer su derecho de inspección.

La Ley 603 de 2000, que modifica el Art. 47 de la Ley 222 de 1995, se refiere al informe de gestión de los administradores en los siguientes términos:
Art. 1°. *El artículo 47 de la Ley 222 de 1995, quedará así:*

"Art. 47. ***Informe de gestión.*** *El informe de gestión deberá contener una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación económica, administrativa y jurídica de la sociedad.*
El informe deberá incluir igualmente indicaciones sobre:
1. *Los acontecimientos importantes acaecidos después del ejercicio.*
2. *La evolución previsible de la sociedad.*
3. *Las operaciones celebradas con los socios y con los administradores.*
4. *El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la sociedad.*

El informe deberá ser aprobado por la mayoría de votos de quienes deban presentarlo. A él se adjuntarán las explicaciones o salvedades de quienes no lo compartieren".

REVISORÍA FISCAL

Revisoría fiscal obligatoria en los conjuntos de uso comercial o mixto

El Art. 56 de la Ley 675 de 2001 específica que los **conjuntos de uso comercial o mixto** están obligados a contar con Revisor Fiscal, el cual debe ser contador público titulado, con matricula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores. El revisor fiscal debe ser elegido por la Asamblea General de propietarios.

El Art. 56 también indica que en los conjuntos de uso comercial o mixto el Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador y/o los miembros del Consejo de Administración, cuando este exista

Revisoría fiscal potestativa en los edificios o conjuntos de uso residencial

En los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General de copropietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

En relación con este tema, la ley ha establecido que cuando el revisor fiscal sea potestativo, no lo será obligatorio cumplir con las funciones contempladas en el Art. 207 del C. Co., sino aquellas funciones que los estatutos (reglamento de propiedad horizontal) o la Junta de Socios (Asamblea de Propietarios) le asignen, queriendo decir esto que lo que no está ordenado o pedido por la ley puede ser obviado. El parágrafo del mencionado artículo indica lo siguiente:

*(...). Art. 207. Parágrafo.- En las sociedades en que sea meramente potestativo el cargo de revisor fiscal, éste ejercerá las **funciones que expresamente le señalen los estatutos o las juntas de soci**os, con el voto requerido para la creación del cargo; a falta de estipulación expresa de los estatutos y de instrucciones concretas de la junta de socios o Asamblea General, ejercerá las funciones indicadas en este artículo. No obstante, si no es contador público, no podrá autorizar con su firma balances generales, ni dictaminar sobre ellos."* (Negrilla por fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, en los edificios de uso exclusivamente residencial, dado que no existe obligación de tener revisor fiscal, el máximo órgano social tiene libertad para definir sus funciones. Además de lo anterior el Revisor Fiscal potestativo podría no tener la calidad de contador público, caso en el cual el revisor no podrá autorizar con su firma los estados financieros ni dictaminar sobre ellos.

Nombramiento y remuneración

El nombramiento del Revisor Fiscal y su suplente es una potestad indelegable de la Asamblea, decisión que debe tomarse por la mayoría absoluta de los votos presentes, de acuerdo con los coeficientes y conforme a las mayorías previstas en el Art. 45 de la Ley 675 de 2001.

Si bien la mencionada ley no establece expresamente la obligatoriedad de designar revisor fiscal suplente, el Num.5º del Art. 38 de la Ley 675 de 2001 señala como una de las funciones a cargo de la Asamblea de Propietarios *"Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y, cuando exista,* ***al Revisor Fiscal y su suplente****, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año"*, disposición que a juicio del Consejo Técnico de la Contaduría Pública debe interpretarse como un deber por considerar que es recomendable que las copropiedades obligadas a contar con este funcionario adopten las medidas tendientes a designarlos, con el objeto de evitar complicaciones posteriores. El mismo órgano social, deberá determinar, atendiendo a su criterio y considerando las circunstancias particulares, la remuneración del Revisor Fiscal y la forma legal de esta.

Cuando la revisoría fiscal sea potestativa, el revisor fiscal ejercerá las funciones que expresamente le señalen el reglamento de la copropiedad o la Asamblea General. Cuando el revisor fiscal es Contador Público, y dichas funciones no han sido establecidas, este deberá cumplir las funciones señaladas en el Código de Comercio y en otras disposiciones legales.

Período

El período del revisor fiscal debe ser establecido en el reglamento de propiedad horizontal, si no está definido, por mandato legal su período será de un año (Num.5º del Art. 38 de la Ley 675 de 2001). En este punto cabe puntualizar que es conveniente realizar un empalme con el revisor fiscal saliente, cuando sea el caso, con miras a suministrar la información pertinente al nuevo revisor fiscal[73]. Así mismo, la renuncia del revisor fiscal, de manera unilateral, debe efectuarse ante el organismo que lo eligió, esto es la Asamblea de Propietarios.

Funciones

El Art. 57 de la Ley 675 de 2001 determina que los revisores fiscales de copropiedades deben cumplir las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990 o las disposiciones que la modifique, adicione, complemente o sustituya, razón por la cual la Ley 675 no establece funciones específicas para los Revisores Fiscales, debiendo remitirse a lo señalado en el 207 del C. Co. Cuando la revisoría fiscal es potestativa, sus funciones deberán estar contenidas en el reglamento de propiedad horizontal o haber sido asignadas por la Asamblea de Propietarios.

[73] Ver: Art. 37.9, y 54 a 61 de la Ley 43 de 1990;

Informes

El dictamen es un informe que expresa el juicio profesional del revisor fiscal sobre los asuntos sometidos a su auditoría, entre los que se encuentran los estados financieros, los actos de los administradores, la correspondencia, los comprobantes y los libros de actas, la evaluación del control interno y el cumplimiento de las normas legales, entre las que se integran los aportes al sistema de seguridad social integral, las de propiedad intelectual y derechos de autor. El dictamen deberá emitirse por lo menos una vez al año, generalmente al cierre del período anual, cuando se presenten para aprobación de la Asamblea los estados financieros de propósito general. Tratándose de la revisoría fiscal potestativa, el tipo de informes y la periodicidad de estos deben ser fijados en el reglamento de propiedad horizontal, o por la Asamblea de Propietarios.
Las instrucciones son informes que debe emitir el Revisor Fiscal para lograr que los bienes sociales estén adecuadamente protegidos en relación con factores internos o externos, históricos o prospectivos y para lograr una estructura eficaz para el control de estos. Este informe se caracteriza por su oportunidad, es decir, se produce en el momento en que se requieren las instrucciones para el eficiente funcionamiento del sistema de protección de bienes sociales.

La denuncia de irregularidades es un informe que debe emitir el revisor fiscal con destino al Administrador, al Consejo de Administración, a la Asamblea de Propietarios, o a las Entidades Gubernamentales, cuando identifique irregularidades en la gestión administrativa. Este informe debe ser elaborado oportunamente, de tal forma que los distintos órganos a los cuales está dirigido puedan tomar las acciones pertinentes, de acuerdo con sus funciones.

La atestación es un informe que se orienta a otorgar fe pública (confianza pública) sobre la veracidad, fidedignidad y fidelidad de los informes financieros, generando en tal documento una presunción de veracidad y legalidad. Debe producirse cada vez que se elaboren estados financieros de propósito general (de fin de ejercicio o intermedios), que contengan el dictamen del revisor fiscal. Su contenido implica un testimonio sobre lo aseverado, por lo cual no es recomendable suplir la atestación con la simple firma sino más bien describir el sentido y alcance de tal atestación.

Las certificaciones tributarias, corresponden a la atestación de las declaraciones tributarias, cuyo significado está definido por el Art. 581 del Estatuto Tributario.

Evidencia y Prueba

Mediante documentos, que podrán consistir en cualquier medio apto para ser consultado, conservado y reproducido, la revisoría fiscal dejará constancia de las labores adelantadas, de la evidencia obtenida y de los juicios realizados para emitir sus informes. Para este efecto tendrá derecho, cuando lo considere pertinente, a que se le presenten informes requeridos, se le entregue copia, reproducción o transcripción de lo examinado.

Responsabilidades del Revisor Fiscal

Las responsabilidades pueden ser: disciplinarias, contravencionales, civiles y penales.

Las responsabilidades disciplinarias se originan por la infracción de las normas de ética profesional y son sancionadas por la Junta Central de Contadores, con sanciones que pueden consistir en amonestaciones, multas, suspensión o cancelación de la inscripción profesional. Lo anterior, con base en lo establecido en el Art. 45 de la Ley 43 de 1990, donde se podrá presentar la queja formal, debidamente documentada, ante el Tribunal Disciplinario de la Junta Central de Contadores, para garantizar que la contaduría pública se ejerza de conformidad con las normas legales, sancionando en los términos de la ley a quienes violen tales disposiciones.

Las responsabilidades contravencionales ocurren por violación de la ley cuando tal conducta no se tipifica como delito. Son sancionadas por las autoridades de supervisión, y consisten en multas, remoción del cargo o interdicción[74] para el ejercicio de la profesión.
Las responsabilidades civiles se originan cuando por hechos, o negligencia, relacionados con el ejercicio de la Revisoría fiscal se causen daños a terceros, los cuales deben ser indemnizados patrimonialmente, siendo los jueces los encargados de determinar las cuantías de tales indemnizaciones.

Hay responsabilidad penal, cuando en ejercicio del cargo de Revisor Fiscal, este viola la ley de manera intencional o dolosa incurriendo en un delito, por lo tanto, esta conducta es sancionada por la justicia penal, pudiendo llegar a la privación de la libertad. Los Arts. 211 y 212 del C. Co., se refiere a las responsabilidades del revisor fiscal en los siguientes términos:

*"Art. 211. **Responsabilidad del revisor fiscal.** El revisor fiscal responderá de los perjuicios que ocasione a la sociedad, a sus asociados o a terceros, por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones.*

*Art. 212, **Responsabilidad penal del revisor fiscal que autoriza balances o rinde informes inexactos.** El revisor fiscal que, a sabiendas, autorice balances con inexactitudes graves, o rinda a la asamblea o a la junta de socios informes con tales inexactitudes, incurrirá en las sanciones previstas en el Código Penal para la falsedad en documentos privados, más la interdicción temporal o definitiva para ejercer el cargo de revisor fiscal. "*

Inhabilidades y sanciones del Revisor Fiscal

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 complementan, así como las previstas en la Ley 675 de 2001[75].

Es importante puntualizar que, así como ocurre en el caso de los revisores fiscales de empresas comerciales, en las copropiedades este funcionario debe mantener absoluta independencia respecto de las actuaciones de la administración. En ningún caso, el revisor fiscal podrá participar en decisiones administrativas y menos ejecutarlas. Tampoco le está permitido al revisor fiscal participar en las actividades de responsabilidad de la administración en cuanto se refiere a la preparación de la información contable, cuya responsabilidad es exclusiva de aquella.

[74] Interdicción: incapacidad para ejercer como revisor fiscal
[75] Ver: Art. 57 de la Ley 675 de 2001.

Las inhabilidades para el revisor fiscal son taxativas y están contenidas en los Arts. 48 a 51 de la Ley 43 de 1990 y en otras normas legales. Un resumen de algunas inhabilidades, sanciones, y responsabilidades del revisor fiscal, contenidas en la Ley 43 de 1990 y en el Estatuto Tributario, que aplican para los revisores fiscales de las copropiedades, son las siguientes:

Inhabilidades

"Artículo 48 de la Ley 43 de 1990: El contador público no podrá prestar servicios profesionales como asesor, empleado o contratista a personas naturales o jurídicas a quienes haya auditado o controlado en su carácter de funcionario público o de revisor fiscal. Esta prohibición se extiende por el término de un año contado a partir de la fecha de su retiro del cargo."

"Artículo 49 de la Ley 43 de 1990: El contador público que ejerza cualquiera de las funciones descritas en el artículo anterior, rehusará recomendar a las personas con las cuales hubiere intervenido, y no influirá para procurar que el caso sea resuelto favorable o desfavorablemente. "

"Artículo 50 de la Ley 43 de 1990: Cuando un contador público sea requerido para actuar como auditor externo, revisor fiscal, interventor de cuentas o árbitro en controversia de orden contable, se abstendrá de aceptar tal designación si tiene, con alguna de las partes, parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil, segundo de afinidad o si median vínculos económicos, amistad íntima o enemistad grave, intereses comunes o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones."

"Artículo 51 de la Ley 43 de 1990: Cuando un contador público haya actuado como empleado de una sociedad rehusará aceptar cargos o funciones de auditor externo o revisor fiscal de la misma empresa o de su subsidiaria y/o filiales por lo menos durante seis (6) meses después de haber cesado en sus funciones".

"Artículo 205 del C. Co.: No podrán ser revisores fiscales:

1. *Quienes sean asociados de la misma compañía o de alguna de sus subordinadas, ni en éstas, quienes sean asociados o empleados de la sociedad matriz.*
2. *Quienes estén ligados por matrimonio o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad, o sean consocios de los administradores y funcionarios directivos, el cajero, auditor o contador de la misma sociedad.*
3. *Quienes desempeñen en la misma compañía o en sus subordinadas cualquier otro cargo.*

Quien haya sido elegido como revisor fiscal, no podrá desempeñar en la misma sociedad ni en sus subordinadas ningún otro cargo durante el período respectivo."

Sanciones

"ARTÍCULO 659 del ET. ***Sanción por violar las normas que rigen la profesión****. Los contadores públicos, auditores o revisores fiscales que lleven o aconsejen llevar contabilidades, elaboren estados financieros o expidan certificaciones que no reflejen la realidad económica de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados,* ***que no coincidan con los asientos registrados en los libros, o emitan dictámenes u opiniones sin sujeción a las normas de auditoría generalmente aceptadas****, que sirvan de base para la elaboración de declaraciones tributarias, o para soportar actuaciones ante la administración tributaria, incurrirán en los términos de la Ley 43 de 1990, en las sanciones de multa, suspensión o cancelación de su inscripción profesional de acuerdo con la gravedad de la falta*

En iguales sanciones incurrirán si no suministran a la administración tributaria oportunamente las informaciones o pruebas que les sean solicitadas. (…).

"ARTÍCULO 659-1 del ET. ***Sanción a sociedades de contadores públicos****. Las sociedades de contadores públicos que ordenen o toleren que los contadores públicos a su servicio incurran en los hechos descritos en el artículo anterior, serán sancionadas por la Junta Central de Contadores con multas hasta de dos millones de pesos ($ 2.000.000). (Valor año base 1992). La cuantía de la sanción será determinada teniendo en cuenta la gravedad de la falta cometida por el personal a su servicio y el patrimonio de la respectiva sociedad. Se presume que las sociedades de contadores públicos han ordenado o tolerado tales hechos,* ***cuando no demuestre que, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, ejercen un control de calidad del trabajo de auditoría o cuando en tres o más ocasiones la sanción del artículo anterior ha recaído en personas que pertenezcan a la sociedad como auditores, contadores o revisores fiscales.*** *En este evento procederá la sanción prevista en el artículo anterior".* (Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

"Art. 660 del ET. ***Suspensión de la facultad de firmar declaraciones tributarias y certificar pruebas con destino a la administración tributaria.*** *"Cuando en la providencia que agote la vía gubernativa, se determine un mayor valor a pagar por impuesto o un menor saldo a favor, en una cuantía superior a dos millones de pesos ($2.000.000), originado en la inexactitud de datos contables consignados en la declaración tributaria, se suspenderá la facultad al contador, auditor o revisor fiscal, que haya firmado la declaración, certificados o pruebas, según el caso, para firmar declaraciones tributarias y certificar los estados financieros y demás pruebas con destino a la administración tributaria, hasta por un año la primera vez; hasta por dos años la segunda vez y definitivamente en la tercera oportunidad. Esta sanción será impuesta mediante resolución por el administrador de impuestos respectivo y contra la misma procederá recurso de apelación ante el subdirector general de impuestos, el cual deberá ser interpuesto dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la sanción. (Valor año base 1992).Todo lo anterior sin perjuicio de la aplicación de las sanciones disciplinarias a que haya lugar por parte de la Junta Central de Contadores."*

FECHA DE APLICACIÓN

Esta orientación rige a partir de la fecha de su aprobación y publicación, y reemplaza en su totalidad las orientaciones profesionales Nos. 003 del 29 de septiembre de 2001, la No. 007 del 30 de septiembre de 2003, la No. 010 de diciembre de 2005 y la del 01 de julio de 2008, y todos los conceptos emitidos con anterioridad por el CTCP, en los que se haya establecido una posición contraria a la establecida en esta Guía.

Elaboró y proyectó: Wilmar Franco F/ María Amparo Pachón P.
Consejero ponente: Wilmar Franco Franco.
Revisión y aprobación: WFF, DSP, GSA, GSC

Bogotá D.C., octubre 20 de 2015

ANEXO 1: MODELOS DE ESTADOS FINANCIEROS PARA UNA COPROPIEDAD QUE APLICA LAS NORMAS DEL GRUPO 3

CONJUNTO RESIDENCIAL LA CORUÑA
Estado de Resultados por el año que termina al 31 de Diciembre de 20X2
Cifras expresadas en miles de pesos Colombianos

	NOTA	31/12/X2	31/12/X1
Ingresos de actividades ordinarias	4	x	x
Otros ingresos	5	x	x
Gastos por salarios y otros beneficios a los empleados		xx	xx
Gastos por depreciación y amortización		xx	xx
Gastos por deterioro de cartera y otros activos		xx	xx
Gastos por mantenimiento y reparaciones		xx	xx
Gastos por servicios de aseo, seguridad y vigilancia			
Otros gastos		xx	xx
Gastos financieros	6	xx	xx
Excedente (Déficit) neto del año		**xxx**	**xxx**

CONJUNTO RESIDENCIAL LA CORUÑA
Estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 20X2
Cifras expresadas en miles de pesos Colombianos

Descripción	Notas	31/12/X2	31/12/X1
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	x	x
Deudores y otras cuentas por cobrar	8	x	x
Otros activos financieros		x	x
Otros activos no financieros		x	x
Total Activos corrientes		**xx**	**xx**
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	9	x	x
Activos intangibles	10		
Otros activos financieros		x	x
Otros activos no financieros		x	x
Total Activos no corrientes		**xx**	**xx**

Descripción	Notas	31/12/X2	31/12/X1
Total Activos		**xxxx**	**xxxx**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Sobregiros y préstamos bancarios	11	x	x
Acreedores y otras cuentas por pagar	12	x	x
Obligaciones laborales	13	x	x
Provisiones	14	x	x
Otros pasivos			
Total Pasivos corrientes		**xx**	**xx**
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios	11	x	x
Acreedores y otras cuentas por pagar	12	x	x
Obligaciones laborales	13	x	x
Provisiones	14	x	x
Otros pasivos			
Total Pasivos no corrientes		**xx**	**xx**
Total Pasivos		**xxx**	**xxx**
PATRIMONIO			
Excedente (Déficit) del período			
Excedente (Déficit) de períodos anteriores			
Reservas			
TOTAL PATRIMONIO		**xxx**	**xxx**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**xxxx**	**xxxx**

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 20X2

1. Información general

El conjunto la Coruña es una unidad residencial, creada con escritura pública No. xxx de la Notaria xxx, de fecha xxxxx, como una entidad sin ánimo de lucro, sin aportes de capital y exenta de impuesto a las ganancias. Su propósito es la administración, mantenimiento, seguridad y vigilancia de los bienes comunes de los copropietarios. La copropiedad se rige por lo establecido en la Ley 675 de 2001 y por otras normas legales que reglamentan la propiedad horizontal en Colombia.

2. Bases de elaboración y políticas contables

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las normas de información financiera para Microempresas, contenidos en el Decreto 2706 de 2012, y otras normas que lo modifican, adicionan, complementan o sustituyen.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y otros ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios y que cubren las expensas necesarias de la copropiedad.

Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros en cuentas corrientes y de ahorro, de sanciones e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios, y de otras rentas por explotación de bienes comunes.

Arrendamientos

Las rentas pagadas por los arrendamientos operativos se cargan a los resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

Deudores y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en la factura o documento equivalente. La mayoría de los saldos deudores corresponden a partidas corrientes adeudadas por los copropietarios.

Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de Propietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales. Los descuentos por pago oportuno de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos brutos.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

Muebles y enseres, xx% al xx%.
Edificios y otras construcciones: xx% al xx%
Equipo de computación; xx%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de xx años, empleando el método de línea recta. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las cuentas por cobrar, las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles y otros activos, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que se recibiría por el activo, si este fuera vendido o realizado, en la fecha de los estados financieros.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se reconocen en los resultados en la cuenta de gastos financieros.

Acreedores y otras cuentas por pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones de la copropiedad que por lo general son exigibles en el corto plazo. Estos pasivos se contabilizan generalmente por su costo (precio de la transacción) o por el valor acumulado de los saldos por pagar.

Obligaciones laborales

Los beneficios a los empleados se reconocen sobre la base de los valores exigibles, en la fecha en que se adquiere el derecho de cobro por parte de empleados y contratistas. Dado que son partidas exigibles en el período corriente, se registran por su valor nominal y no son objeto de descuento.

3. Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación

Las principales estimaciones realizadas por la copropiedad se relacionan con las vidas útiles, métodos de depreciación, valores residuales y pérdidas por deterioro, de los activos. Otras estimaciones están relacionadas con las provisiones para obligaciones sobre las que existe incertidumbre en la cuantía o fecha de vencimiento.

4. Ingresos de actividades ordinarias

Concepto	20X2	20X1
Cuotas ordinarias	$xxxx	$xxxx
Cuotas extraordinarias	$xxxx	$xxxx
Total	**$xxxx**	**$xxxx**

5. Otros ingresos

Concepto	20X2	20X1
Intereses de mora	$xxxx	$xxxx
Rendimientos financieros	$xxxx	$xxxx
Sanciones	$xxxx	$xxxx
Rentas parqueaderos y otros bienes comunes	$xxxx	$xxxx
Total	**$xxxx**	**$xxxx**

Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros en cuentas corrientes y de ahorro, de sanciones e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios, y de otras rentas por explotación de bienes comunes.

6. Gastos financieros

Concepto	20X2	20X1
Intereses de préstamos y sobregiros bancarios	$xxxx	$xxxx
Gastos bancarios	$xxxx	$xxxx
Total	**$xxxx**	**$xxxx**

7. Efectivo y equivalentes al efectivo

Concepto	20X2	20X1
Caja	$xxxx	$xxxx
Cuentas corrientes y de ahorro	$xxxx	$xxxx
Fondo de imprevistos	$xxxx	$xxxx
Total	**$xxxx**	**$xxxx**

8. Deudores y otras cuentas por cobrar

Concepto	20X2	20X1
Cuentas por cobrar por cuotas ordinarias	$xxxx	$xxxx
Cuentas por cobrar por cuotas extraordinarias	$xxxx	$xxxx
Cuentas por cobrar por intereses y multas	$xxxx	$xxxx
Cuentas por cobrar explotación bienes comunes	$xxxx	$xxxx
Total	**$xxxx**	**$xxxx**

9. Propiedades, planta y equipo

Concepto	Muebles y Enseres	Edificios y otras construcciones	Equipo de computo	Total
Costo				
1 Enero 20X2	**$xxxx**	**$xxxx**	**$xxxx**	**$xxxx**
Adiciones	$xxxx	$xxxx	$xxxx	$xxxx
Disposiciones	$xxxx	$xxxx	$xxxx	$xxxx
31 Diciembre 20X2	**$xxxx**	**$xxxx**	**$xxxx**	**$xxxx**
Depreciación acumulada y deterioros de valor				
1 Enero 20X2	**($xxxx)**	**($xxxx)**	**($xxxx)**	**($xxxx)**
Depreciación anual	$xxxx	$xxxx	$xxxx	$xxxx
Deterioro de valor	$xxxx	$xxxx	$xxxx	$xxxx
Menos depreciación acumulada de los activos dispuestos				
31 Diciembre 20X2	**($xxxx)**	**($xxxx)**	**($xxxx)**	**($xxxx)**
Valor en libros al 31 Diciembre 20X2	**$xxxx**	**$xxxx**	**$xxxx**	**$xxxx**

10. Activos intangibles

Concepto	Programas Informáticos	Otros activos intangibles	Total
Costo			
1 Enero 20X2	**$xxxx**	**$xxxx**	**$xxxx**
Adiciones	$xxxx	$xxxx	$xxxx
Disposiciones	$xxxx	$xxxx	$xxxx
31 Diciembre 20X2	**$xxxx**	**$xxxx**	**$xxxx**
Amortización acumulada y deterioros			
1 Enero 20X2	**($xxxx)**	**($xxxx)**	**($xxxx)**
Amortización anual	$xxxx	$xxxx	$xxxx
Deterioro de valor	$xxxx	$xxxx	$xxxx
Menos amortización acumulada de los activos dispuestos			
31 Diciembre 20X2	**($xxxx)**	**($xxxx)**	**($xxxx)**
Valor en libros al 31 Diciembre 20X2	**$xxxx**	**$xxxx**	**$xxxx**

11. Sobregiros y préstamos bancarios

Concepto	20X2	20X1
Sobregiros bancarios	$xxxx	$xxxx
Préstamos bancarios	$xxxx	$xxxx
Total	**$xxxx**	**$xxxx**

Los sobregiros y préstamos bancarios están asegurados con un derecho de embargo sobre los bienes de la copropiedad. La tasa de interés del préstamo bancario es del xx% anual pagadero mes vencido. El plazo es de xx años con cuotas fijas anuales de capital. El préstamo fue autorizado en la Asamblea de propietarios con el fin de hacer reparaciones y mejoras en los parqueaderos y ascensores.

12. Acreedores y otras cuentas por pagar

Concepto	20X2	20X1
Servicios de vigilancia	$xxxx	$xxxx
Servicios legales	$xxxx	$xxxx
Servicios públicos	$xxxx	$xxxx
Servicios de aseo	$xxxx	$xxxx
Contabilidad y revisoría fiscal	$xxxx	$xxxx
Administración	$xxxx	$xxxx
Otras cuentas por pagar	$xxxx	$xxxx
Total	**$xxxx**	**$xxxx**

13. Obligación laborales

Concepto	20X2	20X1
Sueldos y salarios	$xxxx	$xxxx
Prestaciones sociales	$xxxx	$xxxx
Total	**$xxxx**	**$xxxx**

Las obligaciones laborales surgen de contratos suscritos por la copropiedad para la prestación de servicios.

14. Provisiones

Concepto	20X2	20X1
Litigios	$xxxx	$xxxx
Otros	$xxxx	$xxxx
Total	**$xxxx**	**$xxxx**

15. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

El 25 de enero de 20X3, hubo una inundación que afectó algunos bienes comunes de la copropiedad. Se espera que los costos de reparación asciendan a $xxxx. El reembolso por parte del seguro se estima en $xxxx.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por el consejo de administración y autorizados para su publicación el 10 de marzo de 20X3.

ANEXO 2: PREGUNTAS Y RESPUESTAS

EL ADMINISTRADOR

¿El Administrador puede ejercer al mismo tiempo como contador de la Copropiedad?

En primer lugar, es necesario indicar que el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, establece que la contabilidad es responsabilidad del Administrador de la Propiedad Horizontal. Adicionalmente, la Ley 222 de 1995 se refiere a los estados financieros certificados y dictaminados en los siguientes términos:

*"**Art. 37. Estados financieros certificados.** El representante legal y el contador público bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado los estados financieros deberán certificar aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. La certificación consiste en declarar que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que las mismas se han tomado fielmente de los libros."*

*"**Art. 38, Estados financieros dictaminados**. Son dictaminados aquellos estados financieros certificados que se acompañen de la opinión profesional del revisor fiscal o, a falta de éste, del contador público independiente que los hubiere examinado de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas.*

Estos estados deben ser suscritos por dicho profesional, anteponiendo la expresión "ver la opinión adjunta" u otra similar. El sentido y alcance de su firma será el que se indique en el dictamen correspondiente

Cuando los estados financieros se presenten conjuntamente con el informe de gestión de los administradores, el revisor fiscal o contador público independiente deberá incluir en su informe su opinión sobre si entre aquéllos y éstos existe la debida concordancia."

De acuerdo con el análisis realizado por el CTCP no existe incompatibilidad ni inhabilidad para ocupar simultáneamente el cargo de Administrador y Contador Público en una propiedad horizontal. No obstante, los estados financieros firmados únicamente por el Administrador/Contador, no cumplirían los requisitos para ser considerados estados financieros certificados, ya que no sería posible que la misma persona certifique sobre sus propios actos, generándose contradicción con los principios de división de funciones y control interno.

En el caso en que el Administrador tenga también la calidad de contador de la copropiedad, en los informes financieros debería indicarse de manera expresa la calidad en que actúa el administrador (ya sea como contador de la copropiedad o como administrador), debido a las diferencias que pueden presentarse entre las responsabilidades del Contador Público y las responsabilidades del Administrador.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

¿Existe algún impedimento para que un contador que fue auditor de una propiedad horizontal pueda ejercer de manera posterior como miembro del Consejo de Administración?

De acuerdo con el Art. 48 de la Ley 43 de 1990, un contador que haya ejercido como auditor o revisor fiscal, no podrá prestar servicios profesionales a la copropiedad, hasta que no haya trascurrido un año contado a partir de la fecha de retiro del cargo.

Artículo 48. El Contador Público no podrá prestar servicios profesionales como asesor, empleado contratista a personas naturales o jurídicas a quienes haya auditado o controlado en su carácter de funcionario público o de Revisor Fiscal. Esta prohibición se extiende por el término de un año contado a partir de la fecha de su retiro del cargo.

Cuando la revisoría fiscal sea potestativa, y esta sea ejercida por una persona que no tenga las calidades de Contador Público, dichas inhabilidades no serían aplicables.

ESTADOS FINANCIEROS

¿El estado de situación financiera de apertura, que se elabora en la fecha de transición al nuevo marco técnico normativo, debe ser presentado para aprobación de la Asamblea de Propietarios?

En los decretos reglamentarios que contienen los marcos técnicos normativos de los Grupos 1, 2 y 3 se han establecidos las fechas de inicio y fin del período de transición, e inicio y fin del período de aplicación, períodos durante los cuales se hace el tránsito y ajustes por cambios de política.

El estado de situación financiera de apertura y el primer balance y estado de resultados, que se elaboran durante el año de transición no generan efectos legales, teniendo en cuenta que al inicio y al final del período de transición, la entidad elaborará sus informes financieros, sobre la base del marco de principios de contabilidad vigente, antes de la aplicación del nuevo marco técnico. La información del estado de situación financiera y el estado de resultados, que se elabora durante el período de transición, también será utilizada como información comparada, en los primeros estados financieros que se elaboran con el nuevo marco de principios.

No obstante lo anterior, la copropiedad deberá tener en cuenta que al final del período de transición e inicio del período de aplicación, se deberán efectuar un ajuste en los libros, situación que puede incrementar o disminuir el patrimonio de la copropiedad, razón por la cual es conveniente informar a los órganos de administración, de dirección y a la Asamblea, sobre los ajustes que se derivan por el cambio de políticas, antes de la presentación de los primeros estados financieros, esto es al inicio y final del período de transición.

El siguiente cuadro contiene un resumen de las fechas deben ser consideradas por cada grupo:

Cronograma de aplicación

Descripción	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Período de preparación obligatoria	Ene. 1–Dic. 31 2013	Ene. 1–Dic. 31 2014	Ene. 1–Dic. 31 2013
Estado de situación financiera de apertura	Dic. 31/2013	Dic. 31/2014	Dic. 31/2013
Período de transición	Ene. 1–Dic. 31 2014	Ene. 1–Dic. 31 2015	Ene. 1–Dic. 31 2014
Últimos EF COLPCGA	Dic. 31/2014	Dic. 31/2015	Dic. 31/2014
Primer período de aplicación	Ene. 1–Dic. 31 2015	Ene. 1–Dic. 31 2016	Ene. 1– Dic. 31 2015
Fecha primeros estados financieros bajo el nuevo MTN	Dic. 31/2015	Dic. 31/2016	Dic. 31/2015

¿Puede la Asamblea de Propietarios establecer un período diferente para los estados financieros y el presupuesto, distinto del que termina al 31 de Diciembre de cada año?

No existe ninguna disposición legal que prohíba a una Copropiedad o a una sociedad comercial establecer un período para los estados financieros y para el presupuesto, distinto del que comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año. No obstante, la entidad también deberá cumplir los requerimientos de orden legal que se refieren al período para el cual la entidad debe elaborar y presentar estados financieros. Las normas del Código de Comercio y de la Ley 675 se refieren al tema en los siguientes términos:

Art. 52 C. Co. Obligatoriedad de elaborar periódicamente un inventario y un balance general. *Al iniciar sus actividades comerciales y, por lo menos una vez al año, todo comerciante elaborará un inventario y un balance general que permitan conocer de manera clara y completa la situación de su patrimonio.*

Art. 289 C. Co. Envío de balances y estados de cuenta a la Superintendencia- Sociedades vigiladas. *Las sociedades sometidas a vigilancia enviarán a la Superintendencia copias de los balances de fin de ejercicio con el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias y en todo caso del cortado en 31 de diciembre de cada año, elaborados conforme a la ley. Dicho balance será "certificado".*

Art. 38 Ley 675 de 2001. ***Naturaleza y funciones.*** *La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (…) 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*

Art. 39 Ley 675 de 2001. ***Reuniones.*** *La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al*

vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

*Art. 51 Ley 675 de 2001. **Funciones el Administrador**. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. (…) 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

ASAMBLEAS

¿Qué sucede cuando la Asamblea de Propietarios no se realiza en el término de 3 meses siguientes al vencimiento del período presupuestal?

El Art. 39 de la Ley 675 de 2001 establece que la Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año en la fecha establecida en el reglamento de propiedad horizontal, si hay silencio al respecto, se reunirá ordinariamente dentro de los tres meses siguientes al vencimiento del período presupuestal. Sin embargo, el Art. 40 de la Ley 675 de 2001 establece que si la Asamblea General no es convocada a Asamblea ordinaria, esta se reunirá por derecho propio, el primer día hábil del cuarto mes del año siguiente al ejercicio presupuestal anual.

ARTÍCULO 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario (…).

ARTÍCULO 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

¿Es correcto no incluir en el acta de Asamblea hechos que se trataron y discutieron en la reunión de Asamblea?

El Art. 431 del Código de Comercio y el Art. 47 de la Ley 675 de 2001, establecen que en las actas se debe plasmar lo ocurrido en las reuniones.

Art. 431 C. Co. ***Contenido de las actas y registro en libros.*** *Lo ocurrido en las reuniones de la Asamblea se hará constar en el libro de actas. Estas se firmarán por el presidente de la Asamblea y su secretario o, en su defecto, por el revisor fiscal.*

Las actas se encabezarán con su número y expresarán cuando menos: lugar, fecha y hora de la reunión; el número de acciones suscritas; la forma y antelación de la convocación; la lista de los asistentes con indicación del número de acciones propias o ajenas que representen; los asuntos tratados; las decisiones adoptadas y el número de votos emitidos en favor, en contra, o en blanco; las constancias escritas presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas, y la fecha y hora de su clausura.

Art. 47 Ley 675 de 2001. ***Actas.*** *Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. *Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.*

En consecuencia si hay asuntos que fueron tratados y aprobados por la Asamblea y no fueron incluidos en las Actas, se procederá a efectuar el ajuste correspondiente, de conformidad con lo establecido en el reglamento o por la Asamblea.

¿En el caso de estados financieros no hayan sido aprobados por la Asamblea, existe algún impedimento para que pasado un año la Asamblea de Propietarios los apruebe?

Si los estados financieros no fueron aprobados por la Asamblea, después de realizar los ajustes requeridos, la Administración de la copropiedad deberá presentar nuevamente los estados financieros para su aprobación. No existe ninguna disposición legal que establezca un período específico para que dichos estados financieros sean presentados nuevamente para la aprobación.

En el caso que los estados financieros del período anterior no hayan sido aprobados por el órgano competente, le corresponderá al revisor fiscal, si este existe, efectuar las salvedades correspondientes cuando presente su opinión o dictamen a la Asamblea de Propietarios, en un período posterior (Art. 38 de la Ley 222 de 1995).

¿Tiene validez una Asamblea de Propietarios donde no haya sido citado al Revisor Fiscal?

No existe ninguna disposición que invalide las decisiones de la Asamblea, cuando el revisor fiscal no haya sido citado o este no asista a la Asamblea de Propietarios. No obstante lo anterior, dado que el revisor fiscal es nombrado por la Asamblea de Propietarios, le corresponderá a este rendir su informe a la Asamblea, en los términos que hayan sido establecidos en las normas legales, o en el reglamento de propiedad horizontal, cuando la revisoría fiscal sea potestativa. Sobre el particular el Art. 213 del C. Co., establece lo siguiente:

"Art. *213.* ***Derecho de intervención del revisor fiscal en la Asamblea y derecho de inspección.*** *El revisor fiscal tendrá derecho a intervenir en las deliberaciones de la Asamblea o de la junta de socios, y en las de juntas directivas o consejos de administración, aunque sin derecho a voto, cuando sea citado a estas. Tendrá asimismo derecho a inspeccionar en cualquier tiempo los libros de contabilidad, libros de actas, correspondencia, comprobantes de las cuentas demás papeles de la sociedad."*

REVISORIA FISCAL

¿Qué debe hacer el revisor fiscal saliente si la Administración de la Copropiedad no ha modificado la inscripción de su nombramiento como revisor fiscal?

Si pasados treinta (30) días después del retiro del revisor fiscal, la copropiedad no ha inscrito el acta con el nombramiento de un nuevo revisor fiscal, el revisor fiscal saliente deberá dar a viso a la alcaldía respectiva para que su retiro sea inscrito en el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad[76].

¿Un contador que prestó servicios de auditoria externa puede ejercer como revisor fiscal de la copropiedad?

El artículo 205 del Código de Comercio de Comercio, al referirse a las inhabilidades del revisor fiscal, estableció que no podrán ser revisores fiscales:

a. Quienes sean asociados de la misma compañía o de alguna de sus subordinadas, ni en éstas, quienes sean asociados o empleados de la sociedad matriz;

b. Quienes estén ligados por matrimonio o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad, o sean consocios de los administradores y funcionarios directivos, el cajero auditor o contador de la misma sociedad, y

c. Quienes desempeñen en la misma compañía o en sus subordinadas cualquier otro cargo.

Quien haya sido elegido como revisor fiscal, no podrá desempeñar en la misma sociedad ni en sus subordinadas ningún otro cargo durante el período respectivo. (Subrayado fuera de texto)

[76] .(Ver sentencia C-621 de 2003 de la Corte Constitucional en: http://corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/C-621-13.htm

El contador público que desarrolle una auditoria externa no está inhabilitado para ejercer el cargo de revisor fiscal, dado que no incurre en la inhabilidad citada en el numeral 3° del precitado artículo, toda vez que en ambos encargos desempeñó labores similares. Se debe tener en cuenta que la inhabilidad se presenta para quienes estando ejerciendo las labores propias de la revisoría fiscal, desempeñen en la misma compañía cualquier otro cargo relacionado con la preparación de los estados financieros o la toma de decisiones operativas o financieras.

FONDO DE IMPREVISTOS

¿El fondo de imprevistos registrado en el activo puede estar respaldado con los saldos de cartera vencida o debe conformarse con fondos líquidos, previa aprobación de la asamblea?

En primer lugar se debe distinguir entre un fondo con destinación específica que debe ser registrado en el activo, y las reservas constituidas con los excedentes o utilidades acumuladas por la copropiedad. Las reservas con destinación específica son apropiaciones de los resultados y excedentes de otros períodos, por lo que no se requiere que ellas deban estar soportadas con la existencia de fondos líquidos. Una entidad que ha causado todas las cuotas ordinarias, recaudadas y vencidas, en sus estados financieros, puede generar excedentes, que pueden ser apropiados en el patrimonio como una reserva con destinación específica.

Los fondos con destinación específica, son activos, y por lo general se conforman con efectivo o equivalentes de efectivo, ya que no tendría sentido conformar un fondo con las carteras vencidas que no aún no han sido recuperadas. Así las cosas, la Asamblea de Propietarios puede autorizar la constitución de una reserva apropiando parte o la totalidad de las utilidades acumuladas o excedentes, y a su vez aprobar la constitución de un fondo con destinación específica (fondo de imprevistos) cuando los saldos de cartera vencida sean recuperados. En estos casos, la Administración deberá informar en los estados financieros sobre el saldo de las reservas en el patrimonio y el saldo de los fondos del activo, que tienen destinación específica.

En relación con el fondo de imprevistos, el Art. 35 de la Ley 675 de 2001, indica:

*"Art. 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.*
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."*

BIENES COMUNES

¿Cuándo un activo fijo se haya depreciado en su totalidad se debe retirar del rubro de activos fijos depreciables o se debe mantener en esta cuenta junto con la depreciación acumulada?

En estos casos, la copropiedad aplicará los criterios de baja en cuenta de los bienes, contenida en esta guía. También se tendrá en cuenta que la depreciación de un activo se suspende cuando el valor residual estimado por la copropiedad sea igual o superior a su valor en libros.

En el caso específico de los activos totalmente depreciados, que aún estén siendo utilizados en la copropiedad, y que tengan capacidad para producir beneficios económicos futuros, no se cumplen los criterios de baja en cuenta.

CONTABILIDAD

¿Se podría afirmar que una Copropiedad lleva doble contabilidad, cuando en los término del Decreto 2548 de 2014, mantiene un registro de diferencias, un libro fiscal o registros auxiliares en cuentas de orden?

Sin perjuicio de que para cumplir disposiciones legales, la copropiedad deba mantener registros adicionales para conciliar las diferencias entre las bases contables y las bases fiscales, la contabilidad es solo una, y esta debe ser preparada de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Los decretos reglamentarios, que contienen los MTN de los Grupos 1, 2 o 3, establecen las bases o principios contables sobre los cuales deben ser elaborados los estados financieros de propósito general. Si una copropiedad no ajusta sus políticas contables, con el nuevo marco de principios, en la fecha de elaboración de sus primeros estados financieros, no podría indicar que estos se elaboran de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y el revisor fiscal, en caso de que este exista, no podría emitir un dictamen sobre lo adecuado de la aplicación de estos principios.

Para una mejor comprensión de las conciliaciones entre las bases contables y las bases fiscales este CTCP recomienda que se revise el contenido del Decreto 2548 del 12 de diciembre de 2014 y el concepto No. 100202208-0512, del 5 de junio de 2015, emitidos por la Dian, en donde se establecen los criterios a los cuales debe sujetarse una entidad cuando lleva un sistema de registro de diferencias (cuentas de orden o registros obligatorios) o un libro tributario (Ver Art. 3 y 4).

¿Están obligadas las copropiedades a aplicar las NIIF?

Siempre que se haga referencia a las NIIF, como la base utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros, se entenderá que este grupo de normas representa un marco de principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación, de transacciones y otros eventos y sucesos, que se incorporan en los estados financieros de propósito general. Los principios del Decreto

2649 de 1993, que se aplicaban antes de la expedición de los nuevos marcos técnicos en las copropiedades, en las empresas grandes, medianas y pequeñas, en las entidades con ánimo y sin ánimo de lucro, representan la base de reconocimiento, medición, presentación y revelación en los informes financieros de propósito general.

En consecuencia, si una copropiedad, por disposiciones legales o de forma voluntaria, está obligada a llevar contabilidad, y elabora sus estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, se deberá aplicar el nuevo marco técnico normativo que resulte pertinente. Para tal fin, considerará los principios contenidos en los marcos técnicos de los decretos reglamentarios de los Grupos 1, 2 y 3 (Ver Decreto 2784 y 2706 de 2012 y 3022 de 2013, y otras normas que los modifican, sustituyen o complementan.

Los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia que fueron emitidos en el año 1993, fueron revisados y actualizados, en cumplimiento de los requerimientos contenidos en la Ley 1314 de 2009. En consecuencia al certificar o dictaminar los estados financieros de propósito general deberá aplicarse el nuevo marco de principios, independientemente de que las nuevas normas, tengan como base los estándares de aceptación mundial, emitidos por el IASB.

Es importante mencionar, que el marco técnico que están contenido en el Decreto 2706 de 2012 (Grupo 3), representa una base simplificada de contabilidad, con criterios de medición basados en el costo histórico (precio de la transacción) y con revelaciones mucho menores que las que eran requeridas por el Decreto 2649 de 1993. Los principios que deben aplicar las empresas del Grupo 1 y 2 se fundamentan en las normas expedidas por el IASB, para las entidades que cotizan en bolsa (NIIF completas) y para otras empresas que no cotizan sus títulos en las bolsas de valores (NIIF para pymes).

Así las cosas, para poder cumplir los objetivos de los estados financieros (evaluar la situación financiera de la entidad, medir el rendimiento o desempeño, y evaluar la capacidad para generar flujos de efectivo), una copropiedad que legalmente este obligada a estar clasificada en el Grupo 3, podría voluntariamente decidir aplicar los marcos técnicos de los Grupos 1 o 2, siempre que este marco de principios sea más pertinente para cumplir los objetivos de sus estados financieros.

En conclusión, la afirmación de que una copropiedad no está obligada a aplicar las NIIF es ambigua, ya que lo que debe aplicar es el marco de principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia que resulte pertinente, después de analizar las condiciones específicas de la copropiedad y los requerimientos legales contenidos en los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009. Los principios contables no son estáticos y se ajustan por efecto de los cambios económicos, o cuando otro procedimiento resulta más pertinente para cumplir de mejor manera los objetivos de los estados financieros.

¿Un contador que no tenga conocimiento de los nuevos marcos de principios basados en NIIF puede certificar el estado de situación financiera de apertura y los primeros estados financieros que se elaboran según el nuevo marco de principios?

Un contador público que no conozca los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia estaría incurso en una inhabilidad que le impediría certificar o dictaminar estados financieros y dar fe pública, además de incurrir en violaciones del código de ética. El marco de principios de contabilidad del Decreto 2649 de 1993, fue derogado por otros decretos que actualizan el marco de principios aplicados en Colombia. En consecuencia, cuando en los estados financieros de propósito general se indique que estos han sido elaborados de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, se entenderá que las modificaciones de dichos principios han sido consideradas. Algunas disposiciones de la Ley 43 de 1990 que serían aplicables en este caso son las siguientes:

*Artículo 10. **De la fe pública.** La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance.*

Parágrafo: Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieron en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes.

*Artículo 6°. **De los principios de contabilidad generalmente aceptados.** Se entiende por principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, el conjunto de conceptos básicos y de reglas que deben ser observados al registrar e informar contablemente, sobre los asuntos y actividades de personas naturales o jurídicas.*

*37.7 **Competencia y actualización profesional. El Contador Público sólo deberá contratar trabajos para lo cual él o sus asociados o colaboradores cuenten con las capacidades e idoneidad necesaria para que los servicios comprometidos se realicen en forma eficaz y satisfactoria.** Igualmente, el Contador Público mientras se mantenga en ejercicio activo, deberá considerarse permanentemente obligados a actualizar los conocimientos necesarios para su actuación profesional y especialmente aquéllos requeridos por el bien común y los imperativos del proceso social y económico.* (Subrayado y negrilla por fuera del texto original).

*Artículo 7o**. De las normas de auditoría generalmente aceptadas.** Las normas de auditoría generalmente aceptadas, se relacionan con las cualidades profesionales del Contador Público, con el empleo de su buen juicio en la ejecución de su examen y en su informe referente al mismo. Las normas de auditoría son las siguientes:*

1. Normas Personales.

a. El examen debe ser ejecutado por personas que tengan entrenamiento adecuado y estén habilitadas legalmente para ejercer la Contaduría Pública en Colombia.
b. El Contador Público debe tener independencia mental en todo lo relacionado con su trabajo, para garantizar la imparcialidad y objetividad de sus juicios.
c. En la ejecución de su examen y en la preparación de sus informes, debe proceder con diligencia profesional.

2. Normas relativas a la ejecución del trabajo.

a. El trabajo debe ser técnicamente planeado y debe ejercerse una supervisión apropiada sobre los asistentes, si los hubiere.
b. Debe hacerse un apropiado estudio y una evaluación del sistema de control interno existente, de manera que se pueda confiar en él como base para la determinación de la extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría.

c. Debe obtenerse evidencia válida y suficiente por medio del análisis, inspección, observación, interrogación, confirmación y otros procedimientos de auditoría, con el propósito de allegar bases razonables para el otorgamiento de un dictamen sobre los Estados Financieros sujetos a revisión

3. Normas relativas a la rendición de informes.

a. Siempre que el nombre de un Contador Público sea asociado con estados financieros, deberá expresar de manera clara e inequívoca la naturaleza de su relación con tales estados. Si practicó un examen de ellos, el Contador Públi co
deberá expresar claramente el carácter de su examen, su alcance y su dictamen profesional sobre lo razonab le de la información contenida en dichos estados financieros.
b. El informe debe contener indicación sobre si los estados financieros están presentados de acuerdo con principios d e contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
c. El informe debe contener indicación sobre si tales principios han sido aplicados de manera uniforme en el período corriente en relación con el período anterior.
d. Cuando el Contador Público considere necesario expresar salvedades sobre algunas de las afirmaciones genéricas de sus informes y dictamen, deberá expresarlas de manera clara e inequívoca, indicando a cual de tales afirmaciones se refiere y los motivos e importancia de la salvedad en relación con los estados financieros tomados en su conjunto.
e. Cuando el Contador Público considere no estar en condiciones de expresar un dictamen sobre los estados financier os tomados en conjunto deberá manifestarlo explícita y claramente. (…).

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA
OCTUBRE 20 DE 2015