

ORIENTACION TÉCNICA No. 15

NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA

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

Wilmar Franco Franco
wfranco@mincit.gov.co

AGENDA

- Justificación
- Objetivo
- Normatividad
- Tipos de copropiedades y definiciones
- Presupuesto
- La contabilidad
- El revisor fiscal

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Justificación

Falta claridad sobre los principios de contabilidad que deben aplicar las copropiedades.

Es necesario unificar en un documento las opiniones que el CTCP ha expedido sobre PH.

Alto volumen de consultas sobre temas de PH que requieren el direccionamiento del CTCP.

Existen dificultades para comprender el nuevo marco de principios contables aceptados en Colombia



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Objetivo

**Dar orientación técnica
que apoye el ejercicio
profesional en las
copropiedades**

**Describir los principios
de reconocimiento,
medición, presentación
y revelación que deben
ser utilizados en las
copropiedades**



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Ley 75 de 2001

Artículos	Tema
<i>Ley 675 de 2001 Propiedad Horizontal</i>	
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 Edificio o conjunto
16/18	Bienes privados
19/24, (65/72 UIC)	Bienes comunes
25/28	Coeficientes de copropiedad



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Ley 75 de 2001

Artículos	Tema
<i>Ley 675 de 2001 Propiedad Horizontal</i>	
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



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Ley 75 de 2001

Artículos	Tema
<i>Ley 675 de 2001 Propiedad Horizontal</i>	
36/49, (76 UIC)	<i>Asamblea de Propietarios</i>
56/57	<i>Revisor fiscal</i>
58, (77 UIC)	<i>Solución de conflictos</i>
59/62	<i>Sanciones por obligaciones no pecuniarias</i>
63/84	<i>Unidades inmobiliarias cerradas</i>
85/87	<i>Otros</i>



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Principios de contabilidad aceptados en Colombia

Artículos	Tema
<i>Marcos Técnicos Normativos MTN</i>	
<i>Grupo 1</i>	<i>Decreto 2784 de 2012; Decretos 1851, 3023 y 3024 de 2013; Decretos 2267 y 2615 de 2014.</i>
<i>Grupo 2</i>	<i>Decreto 3022 de 2013; Decretos 2129 y 2267 de 2014.</i>
<i>Grupo 3</i>	<i>Decreto 2706 de 2012; Decreto 3019 de 2013.</i>

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Forma legal de las copropiedades

COPROPIEDAD

Persona jurídica

Se origina en la constitución de la propiedad horizontal

De naturaleza civil, sin ánimo de lucro

Domiciliada en el municipio o distrito donde esté
localizada

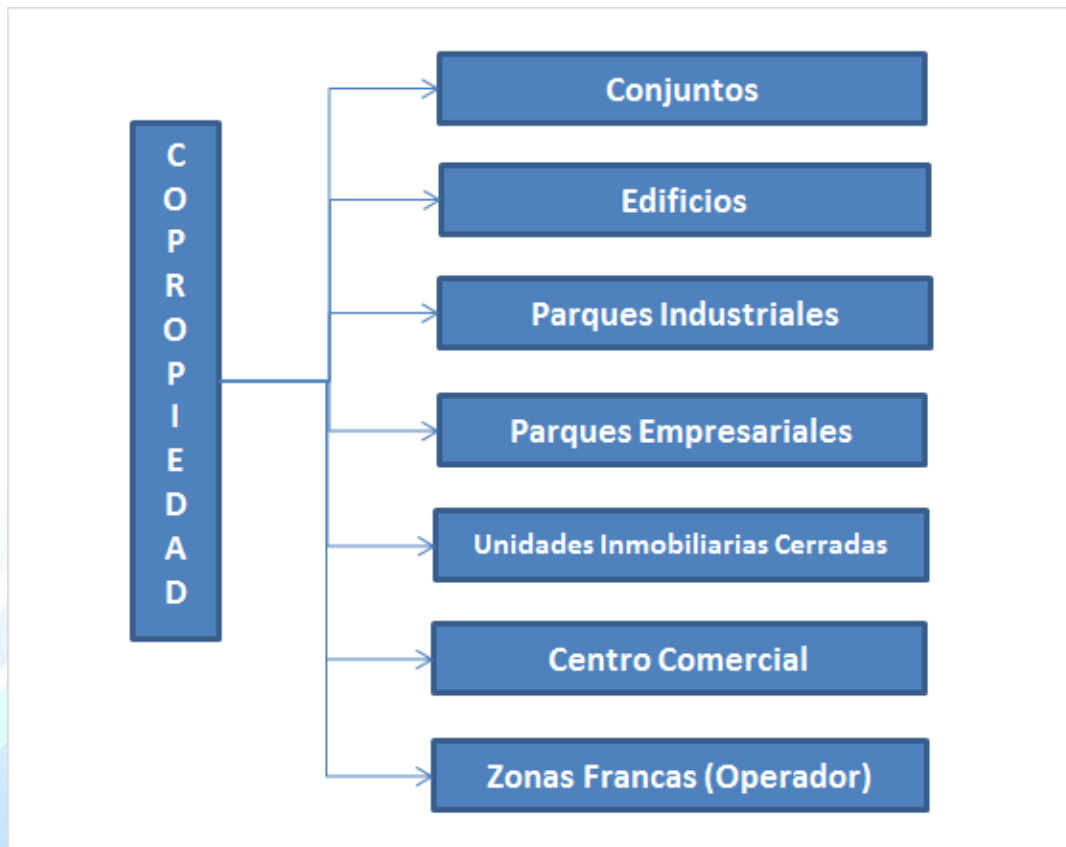
No contribuyente de impuestos nacionales ni del
impuesto de industria y comercio, en relación con las
actividades propias de su objeto social



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Tipo de Copropiedades



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

La “Administración”

Se define como el Conjunto de actividades orientadas al cuidado y manejo de los bienes de los

Ejercida por la entidad sin ánimo de lucro (copropiedad)

La gestión recae sobre el administrador



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

El “Administrador”

Es la persona Natural o Jurídica, designada por la Asamblea General de propietarios o el Consejo de Administración

Qué representa legalmente a la persona jurídica

Su actividad se dirige a la administración de los recursos para atender los gastos propios de la PH

Responde por los perjuicios causados a los copropietarios, a las personas jurídicas y a terceros, por dolo, culpa leve y culpa grave.

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Funciones del Administrador

Las funciones del Administrador están descritas en el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, algunas de ellas son:

*Someter a
aprobación de la
Asamblea*

*Inventario y balance general
del ejercicio anterior*

Presupuesto

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Funciones del Administrador

Las funciones del Administrador están descritas en el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, algunas de ellas son:

*Someter a
aprobación del
Consejo de
Administración*

Cuentas anuales

Informe para la Asamblea

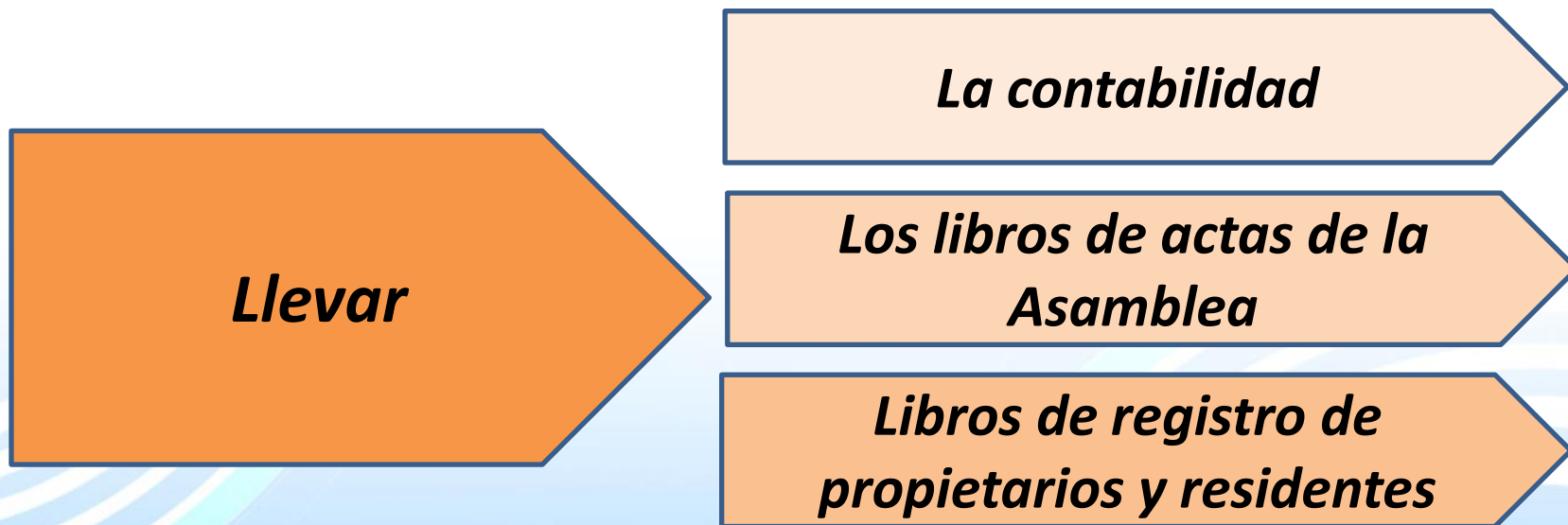
*Presupuesto y su respectiva
ejecución presupuestal*

*Balance general de las cuentas
del ejercicio anterior*

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Funciones del Administrador

Las funciones del Administrador están descritas en el Art. 51 de la Ley 675 de 2001, algunas de ellas son:



El Presupuesto

Es la proyección futura de
las rentas y expensas
necesarias (REN) que
debe ser aprobada por la
**Asamblea
de Propietarios**

La ejecución
presupuestal
debe guardar
relación con la
contabilidad

Es la base para
determinar las
cuotas
ordinarias y
extraordinarias

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Los principios de contabilidad aceptados en Colombia



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Obligatoriedad de llevar Contabilidad y libros

Art. 2° de la Ley 1314 de 2009. Los nuevos MTN se aplican a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, y a quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacerla valer como prueba.

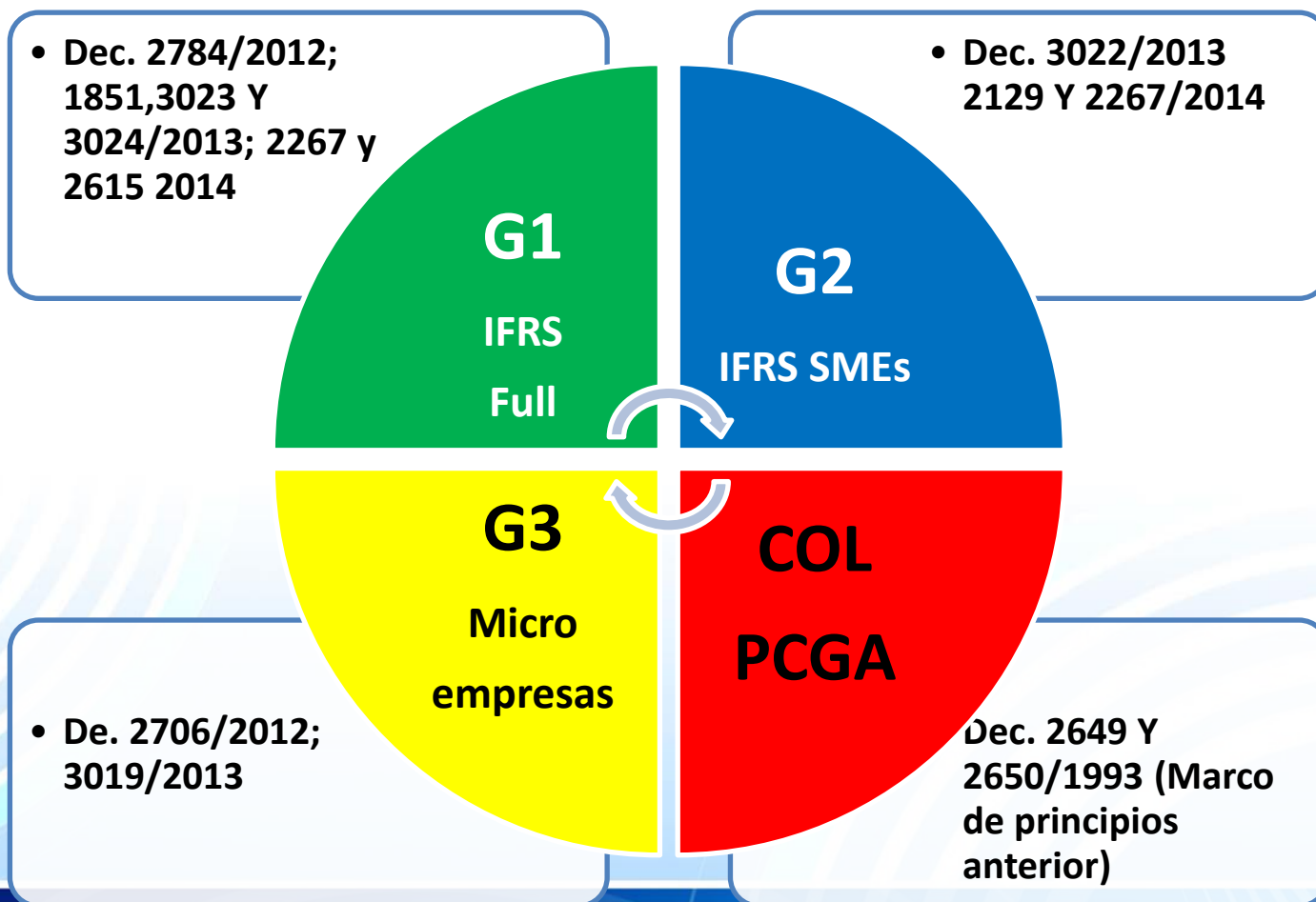
Art 364 ET. Las ESAL deberán llevar libros de contabilidad, en la forma que indique el gobierno nacional.

Art. 45 de la Ley 190 de 1995. 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

Inc. 2° del Art. 2° del Decreto 2500 de 1986. Las ESAL deberán llevar libros de contabilidad registrarlos en la DIAN. La contabilidad deberá sujetarse a lo dispuesto en el Código de Comercio

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

MTN aceptados en Colombia



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Comprobantes de Contabilidad

Sirven: de respaldo a las partidas asentadas en los libros,
Se basan en soportes, Son parte integral de la
contabilidad.

Se elaboran: en idioma castellano, por resúmenes
periódicos a lo sumo mensuales.

Contienen: número, fecha, origen, descripción, cuantía,
cuentas afectadas personas que preparan y aprueban.

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Conservación de Libros y papeles

El Art. 28 de la Ley 962 de 2005 dispuso que los libros y papeles 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.

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Los activos de la copropiedad

*Recursos
controlados
por la entidad*

*Como
resultado de
sucesos
pasados*

*De los que se
espera obtener
en el futuro
beneficios
económicos*

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Efectivo y equivalentes

Efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista (Restringido y no restringido)

- **Efectivo**

Inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo

- **Equivalentes**

Expensas comunes ordinarias y extraordinarias y rentas por la explotación de bienes comunes

- **Fuentes**



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

El fondo de Imprevistos

**Activo con
destinación
específica**

**Conformado
mínimo con el 1%
del presupuesto
anual**

**La cuota se debe
separar en:
expensas necesarias
y fondo de
imprevistos**

**Registrar como un
ingreso**

**Reclasificar a
efectivo restringido**

**Los desembolsos se
registran como
activos o gastos**

**Las reservas
patrimoniales se
constituyen con los
excedentes de la
copropiedad.**

**Los excedentes no
necesariamente se
correlacionan con
saldos de efectivo.**



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Las cuentas por cobrar

FUENTES

- *Expensas comunes ordinarias y extraordinarias,*
- *Intereses de mora,*
- *Multas o sanciones,*
- *Explotación de bienes comunes,*
- *Rendimientos financieros,*
- *Otras fuentes.*

MTN

- *Grupo 1: Decreto 2615 de 2014, NIIF 9, párrafos 4.1.1 a 5.2.3*
- *Grupo 2: Decreto 3022 de 2013, NIIF PYMES, Sección 11, párrafos 11.3 a 11.20*
- *Grupo 3: Decreto 2706 de 2012, NIF Micros, capítulos 3, 3.5 y 7, 7.3 a 7.6*



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Las cuentas por cobrar

DETERIORO

- *Al cierre de cada período, la copropiedad debe evaluar el deterioro de sus cuentas por cobrar.*
- *Cuentas irrecuperables, presentar y revelar por separado.*
- *Grupo 1: Decreto 2615 de 2014, NIC 39, párrafos 58, 63, 65*
- *Grupo 2: Decreto 3022 de 2013, NIIF PYMES, Sección 11, párrafos 11.21 a 11.23*
- *Grupo 3: Decreto 2706 de 2012, NIF Micros, capítulos 2, 3.34 a 2.36 y 7, 7.5*

BAJA EN CUENTA

- *La copropiedad debe evaluar la posible baja de cuentas por cobrar.*
- *Grupo 1: Decreto 2615 de 2014, NIIF 9, párrafos 3.23 a 3.26*
- *Grupo 2: Decreto 3022 de 2013, NIIF PYMES, Sección 11, párrafos 11.33 a 11.35*
- *Grupo 3: Decreto 2 706 de 2012, NIF Micros, capítulo 2, 2.19 a 2,20*

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Bienes Inmuebles Comunes Esenciales y No Esenciales sin Desafectar

Transacción	Fuente de los Recursos					
	Cuota Ordinaria	Cuota Extraordinaria	Excedentes Copropiedad	Donaciones o Subvenciones	Préstamos	Indemnización Cía.. Seguros
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

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Bienes Inmuebles Comunes No Esenciales

Desafectados

Transacción	Fuente de los Recursos					
	Cuota Ordinaria	Cuota Extraordinaria	Excedentes Copropiedad	Donaciones o Subvenciones	Préstamos	Indemnización Cía. Seguros
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. 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	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	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

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Bienes Muebles Comunes No Esenciales sin Desafectar y Desafectados

Transacción	Fuente de los Recursos					
	Cuota Ordinaria	Cuota Extraordinaria	Excedentes Copropiedad	Donaciones o Subvenciones	Préstamos	Indemnización Cía. Seguros
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. 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	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	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

Depreciación

Distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.



Grupo 1:
D. 2615 de 2014,
NIC 16
Párrafos
43,50,51,55,56,57 y 58



Grupo 2;
D. 3022 de 2013, Sec.
1)
Párrafos 17.16 al 17.23



Grupo 3:
D. 2706 de 2012, Cap.9
Numerales 9.9 al 9.12

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Deterioro de valor de los activos

La pérdida por deterioro que debe ser reconocida como un gasto en el estado de resultados, es la diferencia entre el valor en libros y su valor recuperable, cuando el valor en libros sea mayor.

Grupo 1

D. 2615 de 2014, NIC 36

Párrafos:

**9,10,59,60,63,
110,111,114**

Grupo 2

D. 3022 de 2013, Sec. 27

Párrafos:

**17.24; 27.5 al 27.8;
27.28 y 27.29**

Grupo 3:

D. 2706 de 2012,

Cap.2

Numerales

2.34 al 2,36



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

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.

Ejemplos:

Acreedores comerciales y otras

Costos y gastos acumulados (pasivos estimados)

Pasivos por beneficios a empleados.

Pasivos financieros (obligaciones financieras, préstamos, otros).

Provisiones

Pasivos por impuestos corrientes y diferidos.

Ingresos recibidos por anticipado y dineros recibidos de propietarios o terceros.



Consejo Técnico
de la Contaduría Pública
CTCP

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Pasivos financieros

una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad.



intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad.



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Provisiones

Provisiones por garantías

Provisiones por reestructuraciones

Provisiones por procesos legales

Provisiones por reembolsos

Provisiones por contratos onerosos

Provisiones por servicios públicos

Provisiones por prestaciones sociales y otros beneficios de los empleados

Otras provisiones



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Pasivos Contingentes

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

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 .

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Patrimonio

Es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos.

administración de los bienes comunes

*cuotas de administración,
ordinarias y extraordinarias*

Presupuesto y ejecución presupuestal

expensas comunes de la copropiedad

apropiaciones de los excedentes

excedentes

***La apropiación como reservas de
los excedentes***



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Ingresos

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



Tipos:

- **Ingresos de actividades ordinarias**
- **Ganancias**

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.

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Ingresos - Marco Normativo

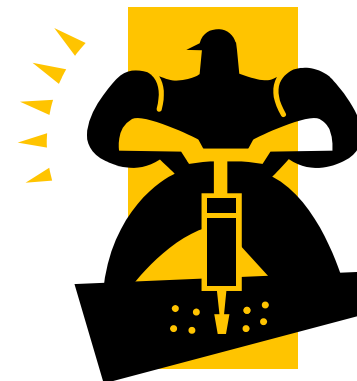
Grupo 1:
D. 2615 de 2014,
NIC 18
Párrafos 14,15,20,26,27,29 y
30



Grupo 2;
D. 3022 de 2013, Sec. 23
Párrafos 23.10, 23.11,
23.14, 23.15, 23.16, 23.28
y 23.29



Grupo 3:
D. 2706 de 2012, Cap.12
Numerales 6,5 y 12.2, al
12.6.



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Donaciones o subvenciones recibidas por la Copropiedad

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. las subvenciones se reconocen por su valor razonable.

Grupo 1:
D. 2615 de 2014,
NIC 20
Párrafos 7,12,20,24,
25,26, 27 y 29

Grupo 2;
D. 3022 de 2013,
Sec. 24
Párrafos 24.4 y 24.5

Grupo 3:
No existe
direccionamiento para
la contabilización de
Subvenciones en el
marco técnico de
microempresas

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Gastos

Los gastos incluyen tanto los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad 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.).

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estados Financieros con propósito general

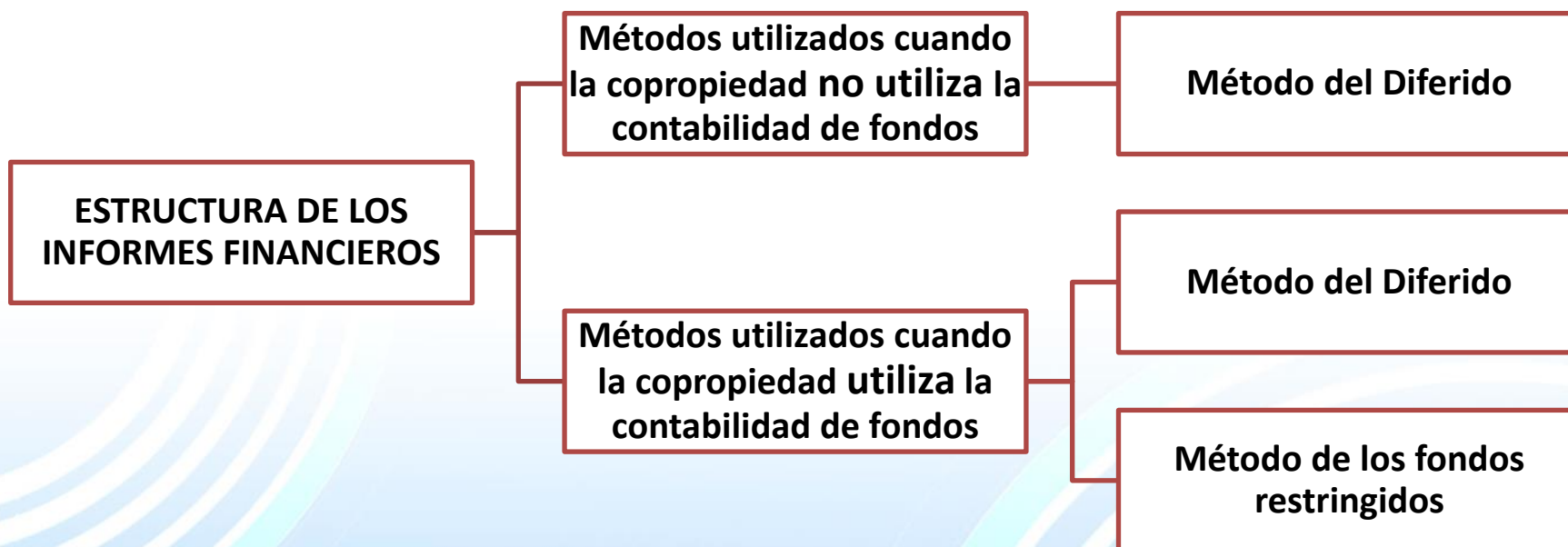
Objetivo

Los EFPG suministran 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. También suministran información para evaluar la gestión del administrador de la copropiedad.



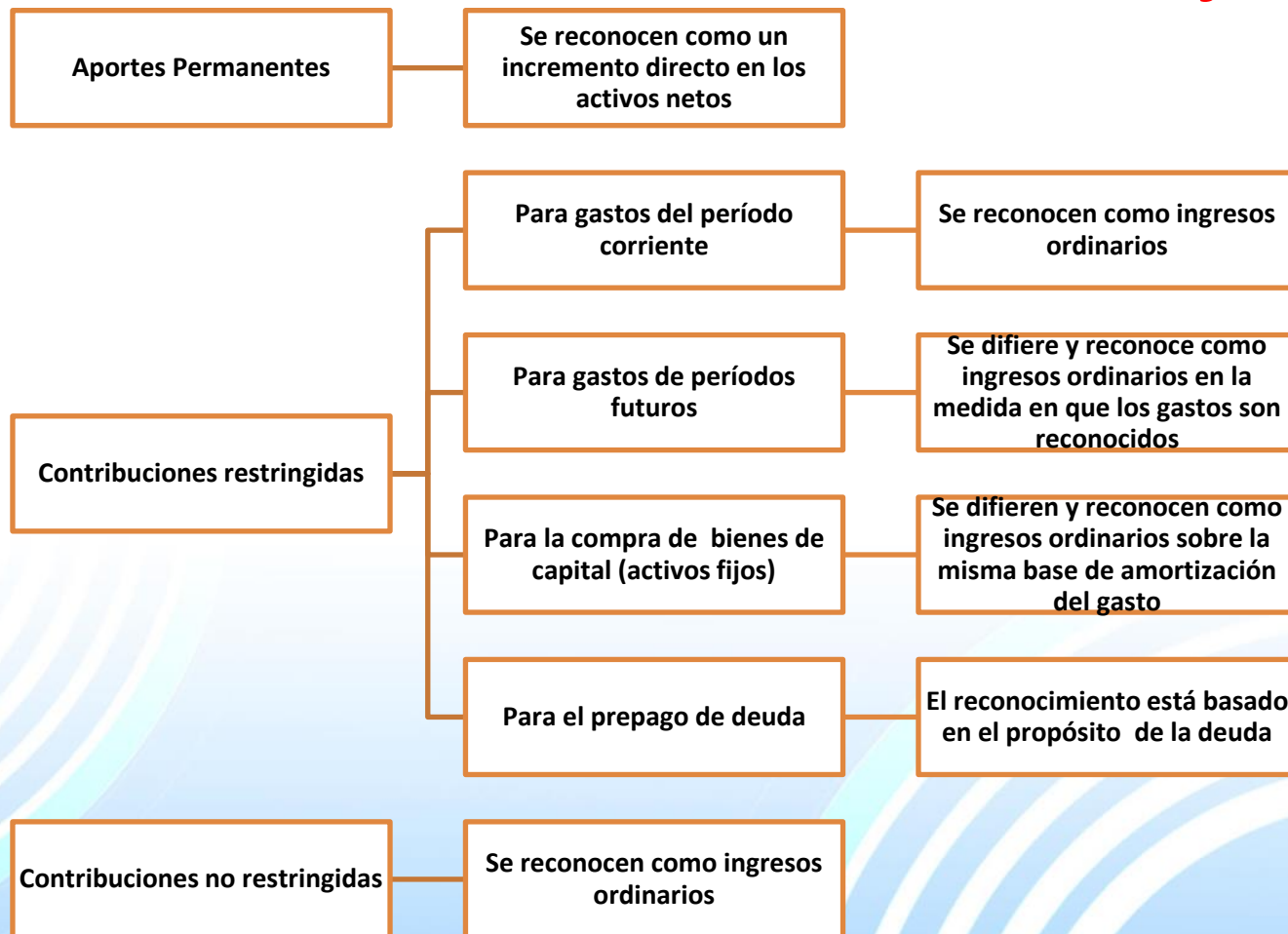
Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

La Contabilidad de Entidades sin ánimo de lucro



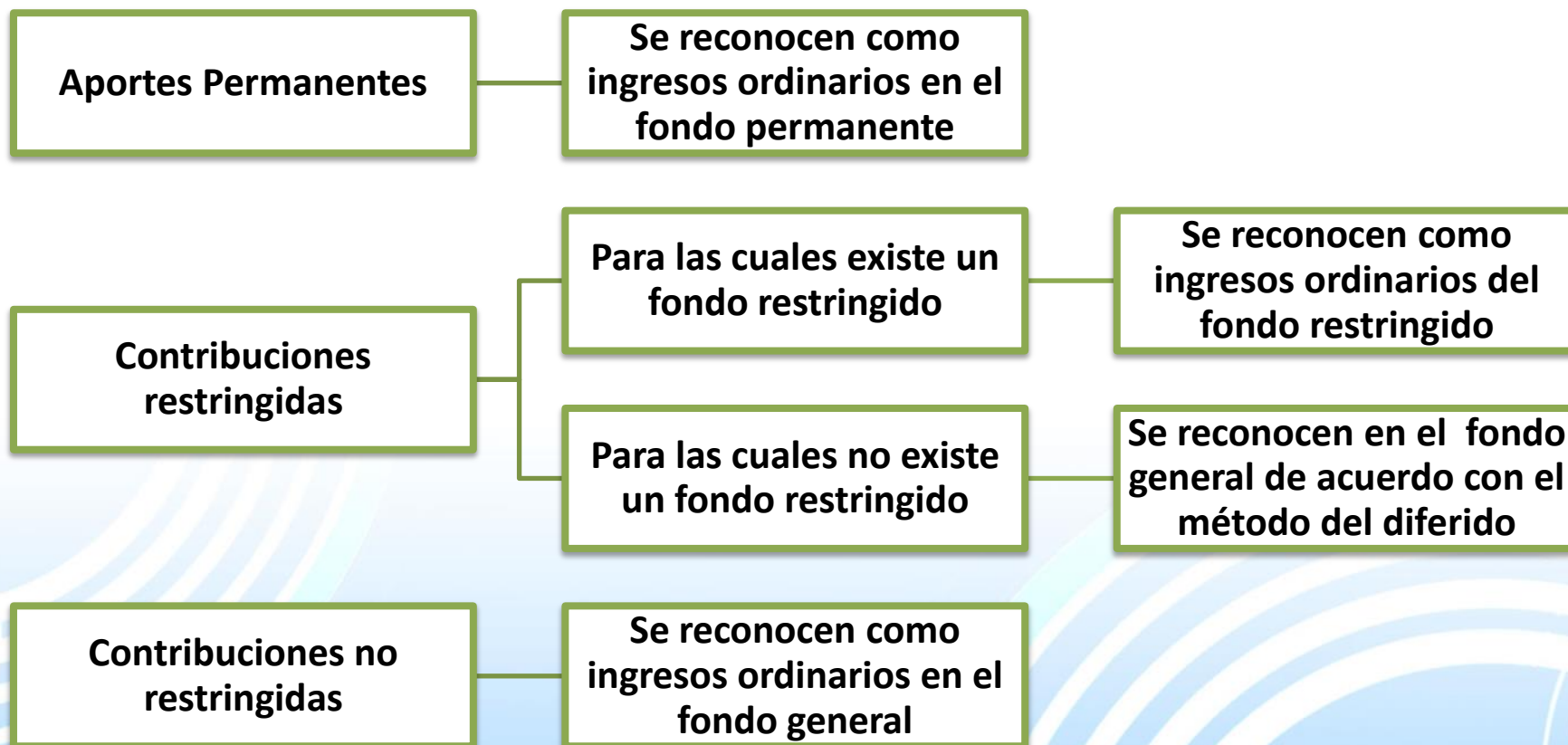
Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

La Contabilidad de Fondos – El método del diferido



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

La Contabilidad de Fondos – El método de los fondos restringidos



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

¿Cuál es el mejor método?

Para identificar cuál es el mejor método se debe:

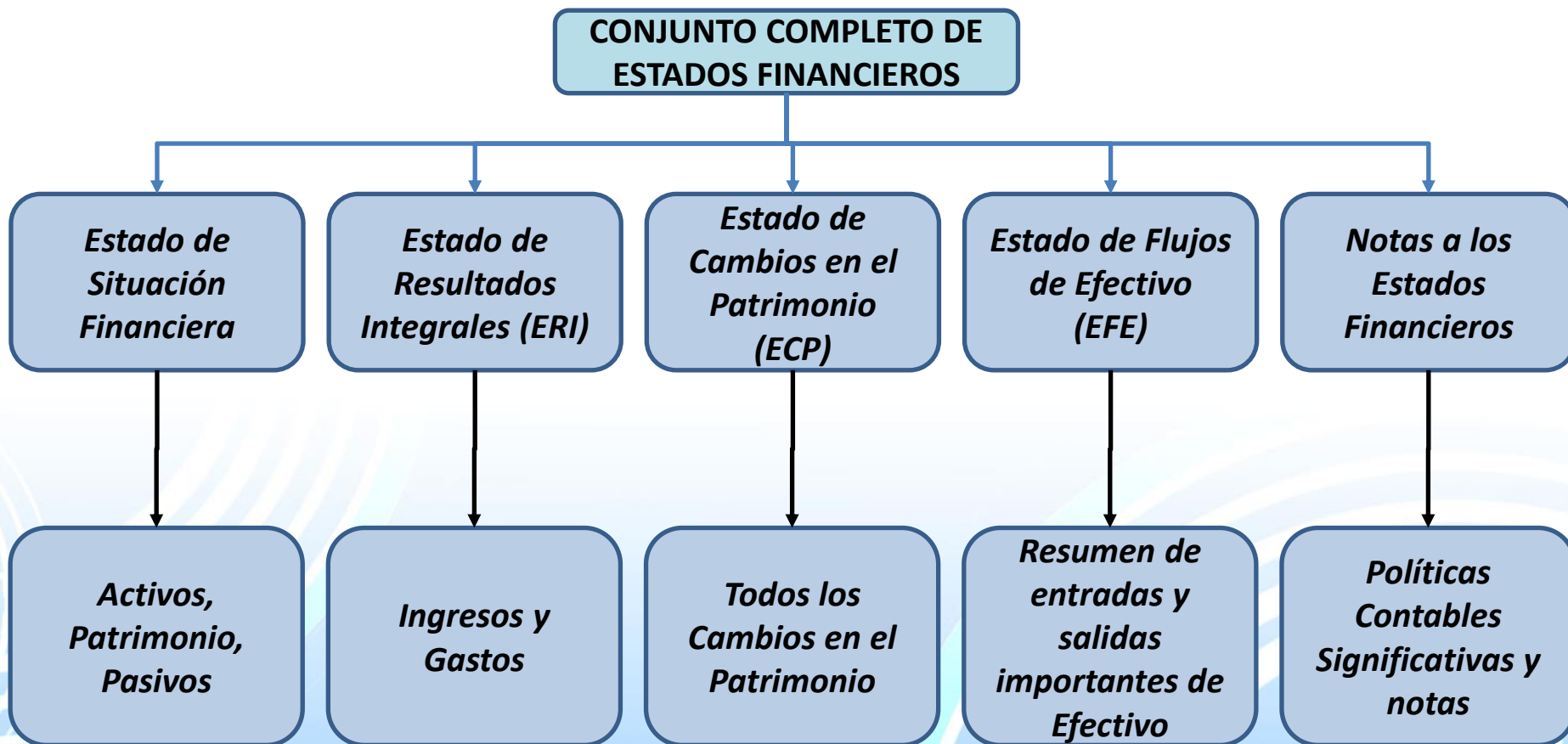
- a. Identificar quiénes serán los usuarios de los estados financieros;
- b. Establecer cuáles son sus necesidades, y
- c. Analizar cuál método suministra información más relevante y fiable para esos usuarios.

Para una ESAL que recibe de forma permanente contribuciones restringidas, el método de los fondos restringidos puede proporcionar a los donantes una información más sencilla y más relevante sobre la forma en que se utilizaron sus donaciones.

El método del diferido puede ser más difícil de comprender por los usuarios, en especial cuando las contribuciones de futuros períodos son diferidas y estas no se reportan en el resultado sino hasta la fecha en que son utilizadas.

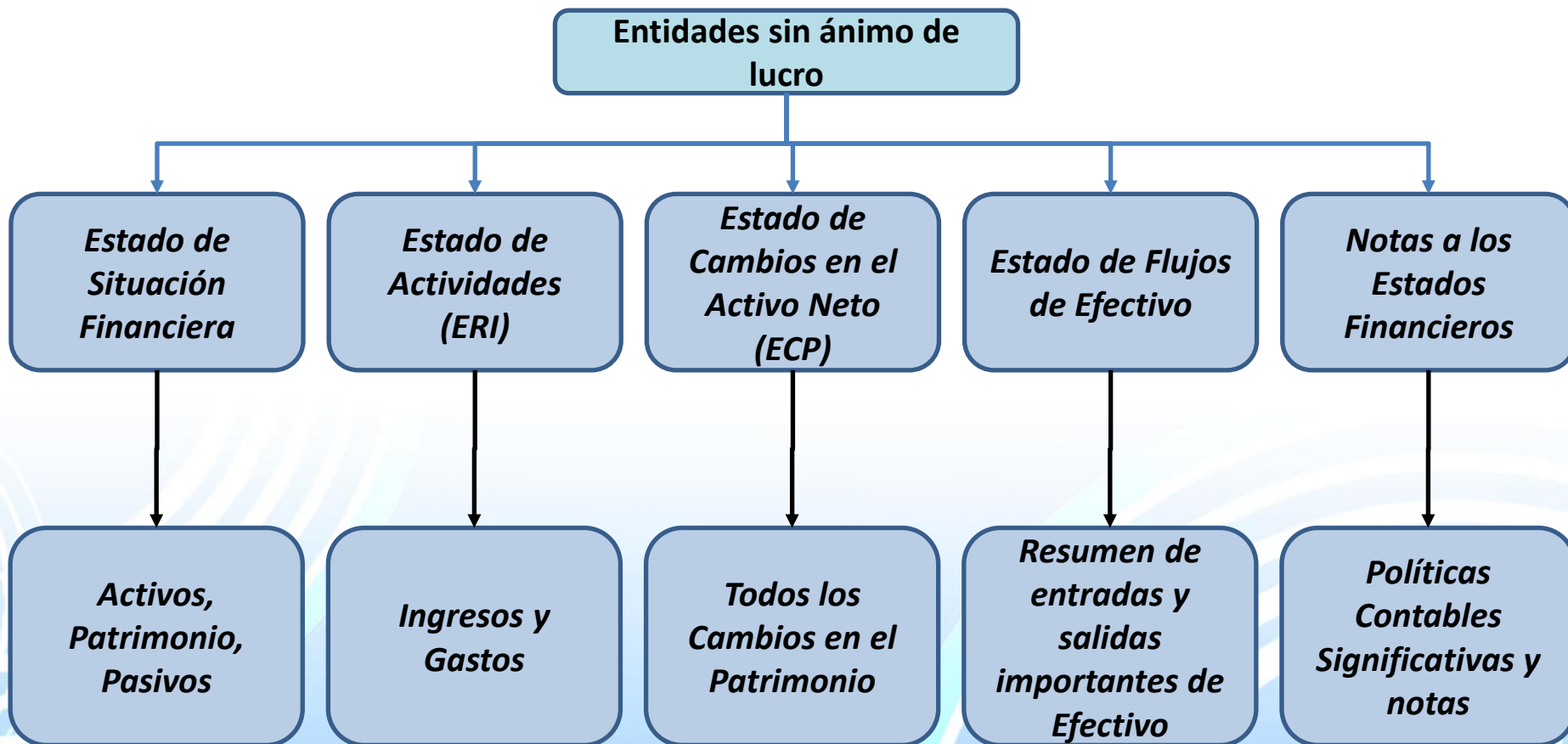
Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Tipos de Estados Financieros



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Tipos de Estados Financieros





Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estados Financieros con propósito general – Marco legal

Grupo 1
D. 2615 de 2014, NIC 1
Párrafos:
10,10 A y 11

Grupo 2
D. 3022 de 2013,
Sec. 3
Párrafos:
3.17 al 3,22*

Grupo 3:
D. 2706 de 2012, Cap.3
Numeral
3.8 **

** Una copropiedad que aplique el MTN del Grupo 2, podrá fusionar en un solo estado el estado de resultados y el estado de cambios en el patrimonio. El estado resultante se denominará estado de resultados y ganancias acumuladas .*

*** Una copropiedad que aplique el marco técnico normativo del Grupo 3, solo tiene la obligación de presentar **el estado de situación financiera (balance), el estado de resultados y las notas a los estados financieros**. Los demás estados financieros podrán presentarse de forma voluntaria.*



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estados Financieros con propósito general

Características

- *Presentación razonable y cumplimiento de las NIIF*
- *Negocio en marcha*
- *Base acumulación o devengo*
- *Materialidad (importancia relativa) – Agrupación*
- *Compensación*
- *Frecuencia de la información (Período)*
- *Información comparativa*
- *Uniformidad*

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estados Financieros con propósito general

Factores Clave

- *Frecuencia de la información*
- *Uniformidad en la presentación e información comparativa*
- *Materialidad y agrupación de datos*
- *Clasificación y compensación de datos*
- *Identificación de los estados financieros*
- *Ordenación y formato de las partidas en los estados financieros*

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estados Financieros con propósito general

Cada componente de los Estados Financieros debe identificarse y contener:

(a) el nombre de la entidad u otra forma de identificación de la misma, así como los cambios relativos a dicha información desde el final del periodo precedente;

(b) si los estados financieros pertenecen a una entidad individual o a un grupo de entidades;

(c) la fecha del cierre del periodo sobre el que se informa o el periodo cubierto por el juego de los estados financieros o notas;

(d) la moneda de presentación

(e) el grado de redondeo practicado al presentar las cifras de los estados financieros.

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estado de Situación Financiera

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).

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.

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estado de Resultados del período y otro resultado integral

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 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. El otro resultado integral en una copropiedad podría estar conformado por revaluaciones de activos que hayan sido desafectados, o valorizaciones de instrumentos financieros.



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estado de Resultados del período y otro resultado integral

- ***Rendimiento financiero de una entidad (es decir, sus ingresos y sus gastos) durante el periodo.***

El Estado de resultado integral

Elección de la política contable

- ***Estado del resultado integral***
- ***Estado de resultados y un estado del resultado integral***



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

El Estado de Resultado

Componentes

- *ingresos por cuotas ordinarias y extraordinarias;*
- *Gastos financieros;*
- *Intereses de mora.;*
- *Gastos por salarios y otros beneficios empleados;*
- *Gastos por depreciaciones, amortizaciones y deterioro;*
- *Gastos por servicios de aseo, seguridad y vigilancia*
- *Excedentes del Ejercicio (Utilidad ó pérdida).*

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

El otro resultado integral

Componentes

- *Revaluaciones de elementos de propiedades, planta y equipo y activos intangibles.*
- *Ajustes al valor razonable de inversiones en portafolios de instrumentos de capital o de deuda.*
- *Ajustes de inversiones al Método de participación patrimonial.*

NOTA: El otro resultado integral se forma con los cambios de valor de las partidas que son registradas directamente en el patrimonio (por ejemplo, el superávit por valorizaciones). Aun cuando estas partidas podrían formar parte de los estados financieros de una copropiedad, no es común la existencia de estos componentes en sus estados financieros. En consecuencia la entidad solo debería presentar su estado de resultados.

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estado de Cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas

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.



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estado de Cambios en el patrimonio - Directrices

Grupo 1
D. 2615 de 2014,
NIC 1
Párrafos:
106, 106 A y 107

Grupo 2
D. 3022 de 2013,
Sec. 5
Párrafos:
6.2 al 6,5 y 3.18

Grupo 3:
Una entidad de
este grupo no está
obligada a
presentar un
Estado de Cambios
en el Patrimonio.



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estado de flujos de efectivo

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 copropiedad que sea clasificada en el Grupo 3, no está obligada a presentar el estado de flujos de efectivo.



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estado de Flujos de efectivo – Equivalentes al efectivo



Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Estado de Flujos de efectivo – Métodos de Presentación

METODO INDIRECTO

Se ajustan las ganancias y pérdidas para los efectos de transacciones que no fueron en efectivo, cualesquiera diferimientos o acumulación de recibos de efectivo operacionales pasados o futuros y partidas de ingresos o gastos asociados con flujos de efectivo de inversión o financiamiento

METODO DIRECTO

Se divulgan las principales clases de recibos o pagos brutos en efectivo

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

La Revisoría Fiscal

OBLIGATORIA

- *Para conjuntos de uso comercial o mixto, Art. 56 de la Ley 675 de 2001*
- *Elegido por la Asamblea de Propietarios*
- *Contador público titulado, matrícula vigente, inscrito en JCC.*
- *Funciones contempladas en el Art. 207 del C. Co., y otras normas.*
- *Período establecido en el reglamento, a falta de este un año.*

POTESTATIVA

- *Para edificios o conjuntos de uso residencial, Art. 56 de la Ley 675 de 2001.*
- *Nombrado por decisión de la Asamblea de Propietarios. Puede no ser Contador Público.*
- *Las funciones pueden ser establecidas en el reglamento de propiedad horizontal o por la Asamblea de Propietarios.*
- *Período establecido en el reglamento, a falta de este un año.*

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Revisoría Fiscal

INFORMES

- **DICTAMEN:** *informe sobre - estados financieros, actos de los administradores, correspondencia, comprobantes, libros de actas, control interno, cumplimiento normas legales-*
- **INSTRUCCIONES**
- **DENUNCIA DE IRREGULARIDADES**
- **ATESTACIONES – Ej.:** *tributarias-*

RESPONSABILIDADES

- **DISCIPLINARIAS:** *infracción de las normas de ética, sancionadas por la JCC.*
- **CONTRAVENCIONALES:** *violación de la ley sin intención, sancionadas por los organismos de inspección, vigilancia o control.*
- **CIVILES:** *hechos o negligencia que causen daños a terceros, sancionados por los jueces.*
- **PENAL:** *violación de la ley intencionalmente, sancionada por la justicia penal.*

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Revisoría Fiscal

INHABILIDADES

Ley 43 de 1990

- *Art. 48 y 49: Por un año a partir del retiro del cargo no podrá prestar servicios ni recomendar a nadie a empresas donde haya sido revisor fiscal.*
- *Art. 50: Inhabilidades por parentesco, amistad, enemistad, intereses comunes u otros que inhiban la independencia.*
- *Art. 51: Por seis meses a partir del retiro del cargo no podrá prestar servicios de auditor o revisor fiscal a empresas donde haya sido empleado.*

Art. 205 C. Co

SANCIONES

- *Art. 659 del ET. Sanción por violar las normas que rigen la profesión.*
- *Art. 659-1 del ET. Sanción a sociedades de contadores públicos.*
- *Art. 660 del ET. Suspensión de la facultad de firmar declaraciones tributarias y certificar pruebas con destino a la administración tributaria.*



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

Copropiedades de Uso Residencial o Mixto

Muchas Gracias.



MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO