



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

CTCP – 2015 - 00145

Bogotá, D.C.,

Señora
LUZ MARINA PATIÑO HENAO
calvo207@hotmail.com



Destino: Externo
Asunto: **Consulta**

Fecha de Radicado:	30 de 03 de 2015
Entidad de Origen:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP
Nº de Radicación CTCP:	2015-234 CONSULTA
Tema:	Artículo "Las NIIF en Propiedades Horizontales"

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 3° del Decreto 2784 de 2012, parágrafo 3° del artículo 3° del Decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2° del artículo 3° del Decreto 3022 de 2013, resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

Respetuosamente les solicito pronunciarse sobre el concepto que les merece el artículo publicado por el contador JUAN FERNANDO MEJIA, donde a mi parecer está utilizando un vocabulario demasiado fuerte y salido de tono tratando a los contadores de faltos de ética y de ladrones.

Considero que los contadores que están implementando las NIIF en las copropiedades solo están siguiendo los lineamientos pronunciados por Ustedes en sus conceptos en los que se establece que las propiedades horizontales están obligadas a dar cumplimiento a la Ley 1314 de 2009 según radicado 2014-304 de julio 03 de 2014 entre otros.

Me he visto afectada por este artículo, ya que me desempeño como Revisora Fiscal y recibí el reclamo del Presidente de un Consejo de Administración por hacerlos incurrir en un gasto inoficioso. Dentro de las funciones a mi cargo está la de hacer que se cumplan las obligaciones legales, si bien no soy la responsable de la implementación o sea no soy la que estoy cobrando o robando a la copropiedad por un trabajo que según el Contador MEJIA no es obligación siempre he dicho en mis informes la obligatoriedad de cumplir con lo establecido en la Ley 1314 de 2009.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Para concluir siento que este contador pese a todos los pergaminos que pueda tener está desacreditando al resto de los profesionales.

Espero poder contar con su concepto sobre este artículo para lo cual anexo a continuación.

“Las NIIF en las Propiedades Horizontales (Condominios).”

Ejemplos de aplicación. Por Juan Fernando Mejía.

*Certificado Internacional NIIF emitido por ACCA, con sede en Londres, docente de la especialización NIIF de diferentes universidades. Consultor NIIF en multinacionales desde antes de la expedición de la Ley 1314 de 2009 en cuya expedición participo desde el proyecto de Ley.
Líder IFRS actualicese.com*

Introducción

En el mercado colombiano existen contadores que están aprovechándose del desconocimiento de la regulación de las NIIF para literalmente “robarle” dinero a algunas copropiedades de uso residencial (o mixto), llamadas “condominios” en otros países, con la supuesta obligación de aplicar las NIIF.

Estos “expertos en NIIF” andan por las copropiedades cobrando desde 6 millones aproximadamente o más, cuando en realidad no existen sanciones en la Ley para una copropiedad, microentidad, que no aplique las NIIF, ni existe realmente una obligación legal como tal.

Infortunadamente el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) expidió un concepto en el cual decía que las copropiedades podrían implementar las NIIF y que podrían tomar las zonas comunes y valorarlas y empezar a depreciarlas.

Sin embargo, la Sentencia C-530 de 2000 y la Ley 1314 de 2009 señalan que los conceptos del CTCP no son obligatorios y así lo entiende la misma entidad.

El CTCP fue preguntado por una entidad que quería tomar las zonas comunes y depreciarlas, respondiéndole que lo podía hacer. Y desde ese momento muchos se aprovechan para mostrarlo como una exigencia (El concepto del CTCP, que es opcional, se anexa al final de esta nota).

EL alcance de ese concepto de voluntaria aplicación se explica más abajo.

Hay que tener cuidado con personas que andan cobrando honorarios por algo que no es obligatorio.

Las NIIF en las copropiedades

El tratamiento de las NIIF en las copropiedades es realmente el siguiente:

Según el Decreto 2706 de 2012, las NIIF no se aplican a entidades que cumplan, simultáneamente, las siguientes características:

1. Tener entre 1 y 10 trabajadores (promedio del año 2013).

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. *Poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a 500 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, es decir, \$308.013.500 (a Diciembre 31 de 2012).*
3. *Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV), es decir, \$3.696.162.000. (Entre enero 1 a Diciembre 31 de 2012).*

Las entidades que cumplen esas características son llamadas "microentidades" y el espíritu de la norma nunca fue imponer cargas onerosas a este tipo de organizaciones, como sí lo pretenden muchos profesionales carentes de ética. Quienes participamos de una u otra forma en la creación del Proyecto de Ley 165 del año 2007, que creó la Ley 1314 jamás pensamos que esto se aplicara a copropiedades y hay algunas que ya han pagado una cantidad ingente de dinero para algo que realmente no necesitan y a nadie le van a reportar.

El 99% de las copropiedades (propiedades horizontales) cumplen con los anteriores requisitos y por lo tanto no tienen que hacer absolutamente nada, aparte de llevar una contabilidad simplificada, es decir, la que siempre han llevado, es decir, depurando por ejemplo valores incobrables, haciendo reportes a los copropietarios de cómo se ejecutó el presupuesto, llevando el fondo de imprevistos, como siempre se ha hecho. Absolutamente nadie les pedirá esta información a las copropiedades de las supuestas NIIF.

El monto de trabajadores se evalúa sin tener en cuenta los vigilantes, pues la Superintendencia de Vigilancia privada aclaró que los vigilantes se cuentan como trabajadores de las empresas de vigilancia y no en las entidades que los contratan.

El monto de los activos se evalúa a diciembre 31 de 2012 y por supuesto que se evalúa bajo normas locales, pues en esa fecha aún no se aplicaban las NIIF y además estaba en plena vigencia el Decreto 2649 de 1993.

En otras palabras, no se deben tener en cuenta los bienes como parqueaderos, piscinas, salones comunales y terrazas alquiladas para computar el monto de los activos a diciembre 31 de 2012, pues en esa fecha no se aplicaban las NIIF.

Copropiedades que no cumplen los requisitos de las "Microentidades"

Las copropiedades que tengan más de 6.000 SMMLV en ingresos, o más de 10 trabajadores, o más de 500 SMMLV en activo propios, pueden, sin que sea obligatorio, hacer valorar las zonas comunes e incorporarlas en un balance y depreciarlas, afectando el excedente y los valores para fondos de imprevistos y finalmente a los copropietarios.

Por ejemplo, una copropiedad de uso mixto que no cumpla los requisitos de las Microentidades (es decir, que no cumpla los topes ya enunciados) debe hacer lo siguiente:

1. *No contratar supuestos "expertos" en NIIF porque en Colombia este es un tema muy nuevo y algunos creen que por hacer un diplomado pueden ir a una multinacional a implementar IFRS o van a microentidades a practicar el "terrorismo contable".*
2. *Tener en cuenta que en Colombia se dijo que las entidades sin ánimo de lucro sí deben aplicar las NIIF, si tenían más de 10 trabajadores, más de 500 SMMLV en activo o más de 6.000 SMMLV en ingresos.*
3. *Entender que aun cumpliendo el numeral anterior, las entidades el espíritu de la Ley era que entidades sin ánimo de lucro como la Organización Corona y Corporaciones como la Fundación Ardila Lule las aplicaran, pues no se buscaba que una copropiedad implementara la NIIF.*

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

4. Tener claro que Consejo Técnico de la Contaduría Pública es un órgano normalizador que puede aconsejar al Gobierno Nacional y emitir conceptos que no son obligatorios porque así lo determino la Sentencia C530 del año 2000 (de la Honorable Corte Constitucional) y la Ley 134 de 2009.
5. Para evitar confusiones e interpretaciones nacidas de la regulación colombiana, cuando dijo que algunas entidades sin ánimo de lucro aplicarían las NIIF, lo único que debe hacer las copropiedades es:
 - a. Si cumple los requisitos de ser microentidad (citados arriba), no debe hacer nada diferente a lo que hoy viene haciendo.
 - b. Si no cumple los requisitos de ser microentidad, debe aplicar el procedimiento que se explica a continuación.

¿Cómo aplicar las NIIF en una Copropiedad de uso Mixto o Residencial con más de 10 trabajadores, más de 500 SMMLV o más de 6.000 SMMLV en ingresos?

Cuando una copropiedad cumple los requisitos para implementar las NIIF, debe considerar los siguientes puntos.

1. Tener claro que la NIC 1, párrafo 5 dice que las entidades sin ánimo de lucro no están obligadas a aplicar las NIIF. En otras palabras: la entidad sí aplicará las NIIF, pero empezará con el párrafo 5 de la NIC1 que dice que no es obligatorio.
2. Tener claro que no existen sanciones por las decisiones tomadas.
Las NIIF basan en la autorregulación, es decir, que si una entidad "A" compra un vehículo y lo deprecia en 8 años, otra entidad (entidad "B") en 7 años y otra entidad (la entidad "C") lo deprecia en 5 años, ninguna de las entidades A, B y C puede ser sancionada.

La diferencia es que a la primera y a la segunda (las entidades "A" y "B") les saldrá más costoso y a la entidad "C" le saldrá menos costos.

Y el ejemplo no aplica a una copropiedad, pero se señala para indicar que **no existe ni podría existir** un régimen de sanciones para las NIIF. Y no pueden existir porque cada entidad elige las políticas contables que desee.

Ahora bien, existen políticas contables complejas y costosas o políticas contables simples y poco costosas, como las que se entregan en este artículo a modo de ejemplo para las copropiedades.

En otras palabras: las copropiedades que sean microentidades no tienen que hacer nada y las que no son microentidades tampoco deben pagar por unas políticas contables que se encuentran gratis en internet (por ejemplo en la página de Globalcontable.com y de actualicese.com).

3. Firmar un acta por parte del Consejo de Administración en la cual se toman las decisiones de simplificar el proceso y en general de no hacer ningún ajuste contable (basado en la misma NIC 1, párrafo 5).

En conclusión:

En este artículo se entrega un modelo de "Acta de Gobierno Corporativo y de dimensionamiento de la entidad" que debe ser firmada por el Consejo de Administración de una copropiedad que tenga más de 10 trabajadores, más de 500 SMMLV en activos o más de 6.000 SMMLV (las copropiedades que no cumplan alguno de estos requisitos no necesitan hacer absolutamente nada más)

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

El acta es tomada de un modelo de internet y sólo es necesario que el acta sea firmada por el Consejo de Administración. No se aconseja a las copropiedades pagar una cantidad de dinero por algo que es gratuito, considerando que algunas copropiedades se gastarán una gran cantidad de dinero mientras que otras no se gastarán absolutamente nada, llegando a las mismas consecuencias: ninguna.

El Alcance del concepto del CTCP.

Si bien es cierto que algunas "zonas comunes" pueden generar beneficios económicos futuros, no por esto se pueden considerar como "activos", pues las NIIF requieren que tales recursos también sean controlados.

Las zonas comunes son controladas por los copropietarios, dado que las copropiedades legalmente sólo las administran (Ley 675 de 2001)

- 1. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública respondió a un consultante diciéndole que podría tomar los parqueaderos, las piscinas, los salones comunales y otras comunes alquiladas y depreciarlas.*
- 2. En ningún país del mundo que ya ha implementado las NIIF, incluyendo los países iberoamericanos, como Perú, Chile, Ecuador o España, interpretó semejante cosa.*
- 3. Como afortunadamente los conceptos del CTCP no son obligatorios (Sentencia C-530 de 2000 y Ley 1314 de 2009), una entidad puede aplicar o no aplicar la interpretación de ese organismo.*
- 4. La consecuencia de aplicarlo o no es la misma porque no existe un régimen sancionatorio.*
- 5. No puede existir un régimen sancionatorio porque las NIIF se basan en la "autorregulación", es decir, en que cada entidad determina sus propias políticas contables.*
- 6. Aunque el particular concepto del CTCP fuera obligatorio, no aplicaría a microentidades, según los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 arriba mencionados.*
- 7. Tratándose de propiedades horizontales que tengan más de 10 trabajadores (sin incluir a los vigilantes) o más de 6.000 SMMLV en ingresos o más de 500 SMMLV en activos (a diciembre de 31 de 2012) deben aplicar los siguientes pasos:*

Pasos para Implementar las NIIF en una "Propiedad Horizontal" (copropiedad o condominio)

Para evitar el problema de las múltiples interpretaciones que algunos hacen en el mercado para producir confusión y cobrar aprovechándose del desconocimiento, se deben aplicar modelos simples de políticas contables que incluso se encuentran gratuitamente en internet, específicamente los siguientes:

Paso 1: Firmar, por parte del Consejo de Administración (u órgano similar) un acta de decisión que podemos denominar "Acta de Dimensionamiento NIIF".

Paso 2. Implementar un modelo de políticas contables simplificado.

Ambas cosas, el modelo acta y el modelo de políticas contables, están en internet desde hace mucho tiempo y está elaborado de tal manera que sólo es necesario cambiarle el nombre de la entidad (Ver anexo).

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

No es justo que algunos colegas se basen en conceptos anti técnicos, haciendo “terrorismo contable” con técnicas obsoletas (como decir que los bancos no le van a prestar a las entidades) para así cobrar dinero a quien realmente no lo necesita.

Personalmente he capacitado a Bancolombia, Davivienda y otras entidades financieras. Estas buscan contabilidad simplificada para microentidades e incluso para PYMES con el fin de reducir la confusión y la subjetividad. Por ejemplo, no es presentable un bien mueble con diferentes vidas útiles, una contable y una fiscal, cuando ni siquiera cumplen los requisitos de importancia de la Norma Internacional de Auditoría (NIA) 320. Incluso manifiestan que dicen que para evitar la subjetividad se seguirá pidiendo la declaración de renta que es donde las entidades menos mienten respecto a sus cifras. Si las cifras fiscales y las de la contabilidad coinciden, es una ventaja que permite al banco tomar mejores decisiones. No crea cuentos de quienes pretenden lucrarse vendiéndose como “expertos”.

El Grupo al que pertenecen las Copropiedades

En un Centro Comercial de un municipio antioqueño (Retiro) se están implementando las NIIF completas en un increíble desconocimiento del tema. Pues bien sabemos que las NIIF completas se hicieron para empresas que cotizan en bolsa o para entidades financieras. Si bien es cierto en Colombia se estableció que algunas empresas podían ir al grupo 1, es decir, aplicar las NIIF completas, debe tenerse claro que:

- 1. Una copropiedad es una entidad sin ánimo de lucro que no debería aplicar las NIIF completas.*
- 2. Es más costoso implementar las NIIF completas en una empresa que las NIIF PYMES, pues anualmente debe revisarse la vida útil, valores residuales y otra cantidad de requisitos que no deberían exigirse sino a grandes corporaciones en el sentido económico de las palabras.*
- 3. No existe ninguna ventaja real de implementar las NIIF completas en una entidad que cumple los requisitos de las PYMES y mucho menos en las entidades sin ánimo de lucro que son propiedades horizontales.*

Lo que uno puede concluir es que el desconocimiento de los IFRS cunde en el mercado y que hay algunos contadores aprovechándose de esta confusión.

Los organismos deben regular mejor este tema porque la ética no la venden en la esquina.

Atentamente,
Juan Fernando Mejía

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En orden a los planteamientos e inquietudes del consultante, nos permitimos señalar:

Este consejo ha respondido un gran número de consultas en los que se establecen lineamientos técnicos para la contabilización de transacciones y eventos en las copropiedades. En el cuadro siguiente se resumen algunas de las consultas que se refieren a los temas tratados en la comunicación del Sr. Juan Fernando Mejía:

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co





Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Descripción	Concepto
Aplicación de las NIIF en Copropiedades	2014-061, 2014-109, 2015-063 y 2015-131.
Contabilización de Bienes Comunes	2014-369, 2014-444 y 2014 672

En relación con los bienes comunes esenciales y no esenciales, en el concepto 2014-672, este consejo indicó lo siguiente:

"Los bienes comunes esenciales, los cuales son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso o disfrute de los bienes de dominio particular no cumplen con los criterios para ser reconocidos como activos dentro de estado de situación financiera (...).

"En el caso de los bienes comunes no esenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal son activos siempre que se cumplan los criterios para su reconocimiento. Para tal fin deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la Ley 675 de 2001 (...).

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Gabriel Suarez C.

