

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

CTCP -10-00159-2017

Bogotá, D.C.,

Señor

LUIS EDUARDO CORREA G.

lecorrea2003@hotmail.com

Asunto: Consulta 1-INFO-17-002265

Destino: Externo

Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	10 de 01 de 2017
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2017-014-CONSULTA
Tema	ESFA-Adopción de NIIF en propiedad horizontal

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo de Normalización Técnica de Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Único 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, en los cuales se faculta al CTCP para resolver las inquietudes que se formulen en desarrollo de la adecuada aplicación de los marcos técnicos normativos de las normas de información financiera y de aseguramiento de la información, y el numeral 3º del Artículo 33 de la Ley 43 de 1990, que señala como una de sus funciones el de servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo y el ejercicio de la profesión, procede a dar respuesta a una consulta en los siguientes términos.

CONSULTA (TEXTUAL)

La Administración del Edificio de Propiedad Horizontal, donde soy copropietario, se clasificó a finales del 2016 en el Grupo 3, y en estos momentos se haya en la elaboración del Manual de Políticas Contables, para seguir con el estado de situación financiera de apertura (ESFA) y llegar así finalmente a los Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 bajo el NIIF para Microempresas.

La presente tiene como propósito consultarles una serie de situaciones relacionados con los preparativos del Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA) y diversos temas del Anexo del Decreto 2706 de 2012.

1. Reconocimiento y medición de la cartera en mora, acuerdos de pago, procesos ejecutivos e intereses de mora

Suponiendo que el Edificio siguiera el cronograma oficial establecido en el Decreto 2706 de 2012, y que por lo tanto elaborara el ESFA a partir de los saldos al 31 de diciembre de 2013, entonces nos encontraríamos en esta fecha con las siguientes situaciones de la cartera en mora:

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

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

A) **Provisión de cartera:** El Edificio siempre ha tenido deudores de cuotas de administración con más de un año en mora pero nunca ha tenido una política contable de Provisión de Cartera, un método técnico que evalúe y justifique lo que realmente se puede cobrar de la cartera en mora para llevar lo que no se pueda cobrar a gastos del ejercicio (Art 62 Decreto 2649 de 1993). Como consecuencia de esto:

(a) Antes del 2005 la cartera no se provisionaba a pesar de tener un altísimo saldo de morosidad (alrededor de \$35 millones) que año tras año crecía

(b) A partir del 2005:

i. en algunos años provisionaban desde una cuota en mora

ii. en otros años provisionaban si tenían más de un año de vencimiento

iii. en el 2012 y 2013 provisionaron según los métodos provistos por la normatividad tributaria (provisión individual)

iv. en el 2014 y 2015 no provisionaron "para no sobreestimar los gastos" a pesar de haber un saldo en mora un poco alto alrededor de \$15 millones)

(c) El porcentaje de provisión ha variado desde 0 hasta el 33% sin ningún fundamento técnico.

B) **Intereses de mora:** El Edificio a partir del año 2006 empezó a causar los intereses de mora por cuotas de administración en mora en "Activo - Deudores - Clientes" y como contrapartida en "Pasivo - Pasivos estimados y provisiones - Para contingencias" en lugar de reconocerlos como ingresos en el Estado de Resultados (Arts. 35, 36 y 38 Decreto 2649 de 1993).

C) **Acuerdos de pago y procesos ejecutivos:** El Edificio al 31 de diciembre de 2013 tenía acuerdos de pago y deudores en procesos ejecutivos desde el año 2012, se ha venido señalando que las dos primeras situaciones, A) y B), son desviaciones de aplicación de las normas contables vigentes, pero no se ha tenido ningún eco por parte de la Administración. El Revisor Fiscal no hace salvedades al respecto. La Asamblea no entiende de estos temas. En este orden de ideas, cómo se haría el reconocimiento y la medición de las situaciones arriba descritas para la elaboración del ESFA tomando como base el balance general al 31 de diciembre del 2013?

2. **Patrimonio:** En el Balance General del 31 de diciembre del 2009 del Edificio se registra un acumulado en la cuenta "Reserva" por \$27.446.416, y unos excedentes de ejercicios anteriores de \$6.306.371, reserva y excedentes que se redujeron a finales del 2010 a \$14.324.416 y \$647.316, respectivamente, para una disminución del Patrimonio del Edificio por valor de \$17.125.633 a pesar de que en el 2010 se presentaron excedentes por valor de \$2.834.108. Parte de ese decremento del "Patrimonio" se debió al "pago" por \$14.4 millones del trabajo de pintura realizado por un propietario que debía cerca de \$30 millones en cuotas de administración. La contrapartida correspondiente a ese pago fue un crédito a "Activos - Deudores - Clientes", registros contables que constituyen una clara desviación de aplicación de las normas contables vigentes en su momento.

Esa reserva, denominada "Reserva para reposición de activos", se presupuestaba y se cobraba a través de la cuota de administración hasta el año 2012, y en los cierres anuales se llevaba a la cuenta "Reservas" del Patrimonio contra una

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

cuenta del "Activo – Disponible". El saldo de esa reserva (\$14.324.416) se ha mantenido igual desde el 31 de diciembre de 2010.

Desde el año 2012 se ha hecho saber a la Administración que la operación descrita arriba es una desviación de la aplicación de las normas contables vigentes, pero a la fecha no se ha atendido tal reclamo.

En este orden de ideas, cómo se haría el reconocimiento y la medición de la cuenta "Reserva" o "Reserva para reposición de activos" del Patrimonio para la elaboración del ESFA tomando como base el balance general al 31 de diciembre del 2013?

3. - Fondo de imprevistos: El fondo de imprevistos (artículo 35 Ley 675 de 2001) se creó por primera vez en el año 2014 y se lleva a través de una cuenta de fiducia. Desde el año 2014 ese fondo aparece en el "Resultado de Resultados" como un gasto en lugar de un ingreso, y en el "Balance General" como "Pasivo – Pasivos estimados y Provisiones –

Provisiones diversas" como si fuera una obligación del Edificio a favor de los copropietarios. Aquí, al igual que en los casos anteriores, se le ha pedido a la Administración explique el porqué de esos registros, peticiones que no han sido atendidas.

A la luz del Anexo del Decreto 2706 de 2012, cómo se haría el reconocimiento y la medición iniciales y posteriores del fondo de imprevistos?

4. - Aprobación de estados financieros, Políticas contables y ESFA: Como se observa de los 3 primeros numerales, prácticamente desde el año 2005 ha habido desviaciones de la aplicación de las normas contables vigentes por parte de la Administración del Edificio, desviaciones que aún a la fecha se continúan haciendo. Entonces:

(a) Por un lado, como se dijo arriba hasta ahora se está iniciando el proceso de convergencia hacia la NIF razón por la cual los estados financieros al 31 de diciembre de los años 2014 y 2015, aprobados por la Asamblea General bajo la normatividad del Decreto 2649 de 1993, contienen las desviaciones de aplicación de normas indicadas en el numeral 1-A y 1B arriba.

i. ¿Qué ajustes habría que hacerles a esos estados?

ii. ¿La Asamblea tendría que aprobarlos?

iii. ¿Sería necesarios esos ajustes, teniendo en cuenta que se tiene el ESFA basado en los saldos al 31 de diciembre del 2013, y que los estados financieros del 2014, 2015 y 2016 se deben preparar y presentar bajo la nueva normatividad (Decreto 2706 de 2012)?

iv. ¿Sería necesario el paralelo de los dos sistemas contables en el periodo 2014?

(b) Por otro lado, qué necesita la Asamblea para poder aprobar o al menos dar su concepto respecto de las nuevas políticas contables - que en estos momentos está desarrollando la Administración - y del estado de situación financiera de apertura, teniendo en cuenta que estos dos eventos son los pilares de la nueva forma de contabilización bajo la norma NIF de Microempresas, y que cualquier desviación que se detectara posteriormente de esta norma haría que se volviera a comenzar nuevamente todo el proceso de convergencia?

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

5. - Reconocimiento y medición del deterioro de la cartera bajo el NIF para Microempresas

El párrafo 2.35 del Anexo del Decreto 2706 de 2012 establece que:

“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.” Sin embargo, en ese Anexo no define ni se encuentra orientación sobre el método para calcular “la mejor estimación”. En su portal, el concepto 923 de 2015 sobre el tema “Deterioro de valor en la cartera” dice:

Superado el tema del reconocimiento, se prosigue a evaluar el deterioro de cartera, calculando la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo estimados. Si en la siguiente fecha de corte la cuenta por cobrar continúa en cobro jurídico, no se daría el criterio de baja por lo cual habría que recalcular el deterioro, dado que la baja solo se da cuando se pierdan los derechos legales sobre esta, es decir, cuando la cartera haya prescrito o se haya suspendido cualquier acción de cobro jurídico si se tiene demandado al cliente.

Un mayor detalle sobre el deterioro de la cartera de créditos de las entidades que se encuentran reguladas de acuerdo al decreto 3022 de 2013 se obtiene en los párrafos 11.21 –

11.24 (criterios de reconocimiento), en el párrafo 11.25 (medición) y en el párrafo 11.26 (reversión de la sección 11 de la NIIF para Pymes,”.

De la lectura de los párrafos de las NIIF para Pymes referenciados en el concepto CTCP 923 de 2015 se podría concluir que existen dos métodos para calcular “la mejor estimación” del párrafo 2.35 Anexo Decreto 2706 de 2012:

(a) Determinando el valor presente de los flujos de efectivo estimados en base a un plazo estimado de recuperación y a una tasa de descuento apropiada. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y ese valor presente, o (b) Agrupando las cuentas por cobrar sobre la base de características similares de riesgo (ejemplo: mora entre 1 y 90 días, entre 91 y 180 días y Mas de 180 días) y recurriendo a estadísticas y tasas de recuperación pasadas para calcular el valor de recuperación proyectado, y así calcular la pérdida por deterioro esperada deduciendo ese último valor del importe en libros.

En este orden de ideas

- 1. Cuál de estos dos métodos, (a) o (b), es el más adecuado para calcular “la mejor estimación” de la que habla el párrafo 2.35 del Anexo del Decreto 2706 de 2012?.*
- 2. Si ninguno de estos métodos es aplicable a las Microempresas, entonces cual sería el método técnico apropiado para ellas o para las copropiedades?*

Ojalá ilustraran esta respuesta con ejemplos.

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:

En primer lugar debemos anotar que no es función de este Consejo la de emitir opiniones sobre lo adecuado o inadecuado de los informes financieros de una entidad, sus respuestas son generales y se limitan a dar orientación técnica sobre los marcos técnicos de contabilidad, información financiera y aseguramiento de la información.

Por otra parte, debemos precisar que el marco técnico contenido en el Decreto 2706 de 2012 es una base simplificada de contabilidad de causación, cuya base de medición es fundamentalmente el costo histórico, por lo que es un error referirse a dicho marco como una base de principios fundamentada en las Normas Internacionales de Información Financiera. Las entidades obligadas a llevar contabilidad, como en el caso de las copropiedades de uso residencial, al elaborar sus estados financieros de propósito general, deben aplicar los principios de contabilidad aceptados en Colombia, y a partir del 1 de enero de 2015 la base de principios aplicada por entidades clasificadas en el Grupo 3 fue modificada, dejando sin aplicación lo establecido en el Decreto 2649 de 1993.

Incluimos a continuación algunos comentarios, de carácter general, que como se indicó antes, no tienen el propósito de dar una opinión sobre la razonabilidad de los informes financieros, ni sobre lo adecuado o inadecuado de la certificación o el dictamen de dichos estados.

Provisiones de Cartera

El Decreto 2649 de 1993, en su artículo 62, y el párrafo 7.5 del Decreto 2706 de 2012 (compilado en el Decreto 2420 de 2015), contienen requerimientos similares para determinar la provisión o deterioro de la cartera. En consecuencia, si los estados financieros de propósito general, que fueron presentados según el marco contable anterior, no incluían las provisiones suficientes para reconocer las contingencias de pérdida de las cuotas por cobrar, o se fundamentaban únicamente en lo establecido en las disposiciones fiscales, esto representaría un error en la aplicación del marco contable anterior, que debió haber sido reconocido en el período en el cual se advirtiere, y siempre que tal marco de principios fuera aplicable (Ver Art. 106 del Decreto 2649 de 1993).

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

Por lo anterior, sin perjuicio de las diferencias en los procedimientos utilizados para determinar el importe de las contingencias de pérdida de las cuotas por cobrar y de sus intereses, cuando la administración tuviera evidencia objetiva o la certeza de que estos valores no serían recuperados, tanto en el marco contable anterior como en el nuevo marco técnico normativo la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financieros, hubiera tenido que reconocer en su contabilidad las provisiones o pérdida por deterioro correspondientes. De no hacerlo, el revisor fiscal, sobre la base de la evidencia disponible, en el alcance de su trabajo, y en la materialidad establecida al realizar su trabajo, podría haber presentado una opinión negativa, una abstención de opinión o una opinión con salvedades, de acuerdo con lo establecido en las NAGAS o en las Normas de Auditoría aplicadas al realizar su trabajo.

En conclusión, y de acuerdo con la información suministrada, los ajustes en los saldos de las provisiones de las cuotas por cobrar y los intereses, que se derivan de la revisión y análisis de los saldos no pagados en la fecha de transición, lo más probable es que no representen un ajuste por la aplicación del nuevo marco técnico normativo, sino un error en la estimación de las provisiones que eran calculadas sobre la base del marco contable anterior, error que al aplicar este marco debió ser ajustado contra en el estado de resultados, tal como estaba previsto en el Art. 106 del Decreto 2649 de 1993. En consecuencia, la corrección del error en los últimos estados financieros, preparados según el marco contable anterior, hubiera generado un efecto nulo en los ajustes de los libros que debía realizarse al inicio del periodo de aplicación del nuevo marco técnico normativo, esto es el 1 de enero de 2015.

Intereses de mora

La causación de los intereses de mora, acreditando la cuenta de provisiones o deterioro, representa una práctica que no es consistente con los principios contenidos en el Decreto 2649 de 1993 ni en el nuevo marco normativo. Si el cobro de los intereses de mora es procedente, estos deberían causarse directamente contra el estado de resultados, sin perjuicio de que también se reconozcan las provisiones o deterioros contra la cuenta de gastos en el estado de resultados.

El CTCP se ha referido en otros conceptos a la posibilidad de que estas causaciones sean suspendidas y se mantengan en registros auxiliares, cuando exista la certeza de que tales valores no serán recuperados. Este sería el caso, cuando un copropietario no ha cancelado las cuotas de administración durante largos periodos, y la administración de la copropiedad haya concluido que la probabilidad de recuperación de las cuotas por cobrar y los intereses de mora, es muy baja, incluso por la vía del cobro judicial (Ver conceptos 2015-317; 2015-469; 2015-575; 2016-539).

Patrimonio- Reservas para reposición de activos

De acuerdo con la información suministrada, este Consejo considera que no es adecuado que el pago realizado por el copropietario por las cuotas vencidas hubiese sido registrado disminuyendo el valor de la reserva que fue constituida por apropiación de los excedentes de periodos anteriores; lo correcto hubiese sido disminuir el valor de las cuotas o intereses de mora por cobrar. Tampoco es adecuado que la reserva se disminuya por el giro de los recursos, cuando se realizan los desembolsos para el mantenimiento o reposición de activos de la copropiedad, en este caso se debería reconocer un gasto en el estado de resultados o un activo si esto es procedente, en el periodo en que se causan los gastos por las obras o se efectúa la reposición de los activos, y posteriormente se debería efectuar la reclasificación de la reserva a la cuenta de excedentes de periodos anteriores (previa aprobación de la Asamblea de Copropietarios), cuyo

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

saldo debería estar nuevamente disponible para disposición de la Asamblea de Copropietarios. Esto sería similar al procedimiento establecido en la orientación No. 15 para el tratamiento contable del fondo e imprevistos.

Fondo de imprevistos

El manejo del fondo de imprevistos está incorporado en la Orientación No.15 del CTCP, la cual especifica que el fondo de imprevistos se trata de un activo con destinación específica. A continuación se transcribe los apartes de este documento:

(...).

"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 año¹. 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.*
- d. *Cuando la entidad utilice los recursos del fondo, y se cumplan los requisitos establecidos en el reglamento, los*

¹ Ver: Art. 35 de la Ley 675 de 2001.

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

desembolsos realizados se acreditarán a la cuenta de efectivo restringido y se cargarán a las cuentas de resultados.

- e. *Si al cierre del periodo 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 periodo, 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 periodo se vea afectado por la existencia de fondos de uso restringido en las cuentas de efectivo o por la existencia de excedentes en periodo 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”.*

Por lo anterior, no es adecuado que los recursos recaudados para el fondo de imprevistos sean registrados como un pasivo, dado que estos deben ser registrados directamente contra el estado de resultados, y posteriormente apropiados como una reserva, siempre que durante el periodo se hayan generado excedentes por la no utilización de estos recursos. En todo caso, la copropiedad debería mantener estos recursos en una cuenta separada del activo, con destinación específica, para mantener un mejor control y evitar que ellos sean utilizados para el pago de gastos normales de la copropiedad sin las autorizaciones correspondientes.

Cuando durante el periodo, no se generen excedentes, esto significaría que los recursos del fondo de imprevistos están siendo utilizados para el pago de gastos normales de la copropiedad durante el periodo, asunto que debería ser analizado por la administración de la copropiedad, con el fin de determinar si se obtuvieron las autorizaciones correspondientes. La creación de un fondo separado en el activo, evita que los recursos líquidos restringidos, como en el caso del fondo de imprevistos, sea utilizado para cancelar gastos normales no financiados con los recaudos normales de la copropiedad.

Aprobación de estados financieros, Políticas contables y ESFA

De acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del Art. 51 de la Ley 675 de 2001 son funciones de la administración 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.

Por lo anterior, no es función de la Asamblea aprobar o improbar las políticas contables de la entidad. Su función está relacionada con la aprobación o no aprobación de los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador (Ver numeral 2 del Art. 38 de la Ley 675 de 2001).

En relación con el marco técnico aplicable al elaborar los estados financieros de fin de ejercicio, se entendería que la administración de la copropiedad, como responsable de los estados financieros ha verificado que ellos son elaborados

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

de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Para una entidad del Grupo 3, los últimos estados financieros elaborados sobre la base de principios locales fueron los elaborados al 31 de Diciembre de 2014, y a partir del 1 de enero de 2015, la base de principios aplicados debería haber sido la contenida en el Decreto 2706 de 2012, compilado en el anexo 3 del Decreto 2420 de 2015.

Como se ha señalado en muchos de los conceptos emitidos por este Consejo, el conjunto de principios aplicable al Grupo 3 es un marco técnico simplificado, cuya medición se basa en el costo histórico, y que contiene requerimientos de revelación mucho menores a los que estaban contenidos en el Decreto 2649 de 1993, por ejemplo, una copropiedad de uso residencial clasificada en este Grupo solo estaría obligada a presentar un balance y un estado de resultados, lo cual difiere de los requerimientos del marco anterior que requería la presentación del conjunto completo de estados financieros básicos.

Por otra parte, el Contador Público, que certifica los estados financieros o que emite un dictamen sobre ellos, tiene la obligación de verificar que se han aplicado los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia (Ver Numeral 3(b) del Art. 7; numeral 4 del Art. 8, numeral 5 del Art. 22, de la Ley 43 de 1990).

- ***¿Qué ajustes habría que hacerles a esos estados?***

No es función del CTCP establecer los ajustes que deberían efectuarse en los estados financieros en los que se aplica el nuevo marco técnico normativo. No obstante, si la copropiedad aplicaba de forma adecuada los principios contables contenidos en el Decreto 2649 de 1993, lo más probable es que los ajustes en el ESFA, y en los libros, al inicio del período de aplicación, hubiesen sido menores, dado que la base simplificada de contabilidad del Decreto 2706 de 2012 es mucho más sencilla y fácil de aplicar que la del anterior marco normativo.

- ***¿Serían necesarios esos ajustes, teniendo en cuenta que se tiene el ESFA basado en los saldos al 31 de diciembre del 2013, y que los estados financieros del 2014, 2015 y 2016 se deben preparar y presentar bajo la nueva normatividad (Decreto 2706 de 2012)?***

Si la copropiedad no preparó sus estados financieros con fundamento en lo establecido en el Decreto 2706 de 2012, al cierre de operaciones de los años 2015 y 2016, no se podría afirmar que los estados financieros presentados cumplen los principios de contabilidad aceptados en Colombia. En este caso, se entendería que la administración, el contador público y el revisor fiscal no tuvieron en cuenta los cambios normativos, al certificar o dictaminar los informes financieros, incumpliendo de esta forma las funciones que están señaladas en la Ley 675 de 2001 y en la Ley 43 de 1990.

- ***¿Sería necesario el paralelo de los dos sistemas contables en el periodo 2014?***

Dada la sencillez de la contabilidad de una copropiedad, y las similitudes entre el marco contable anterior y el nuevo marco normativo aplicable para entidades del Grupo 3, cuyas diferencias, si existieran, debieron haber sido identificadas por los responsables de la preparación de los estados financieros al elaborar el ESFA al inicio del período de transición, este Consejo considera que la realización de un paralelo, en su momento, hubiera sido una tarea muy sencilla y habría

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

ayudado a identificar errores y otros ajustes en la aplicación del marco contable anterior durante el período de transición, los cuales es probable que en su gran mayoría se hubiera reconocido en los últimos estados financieros preparados aplicando la base contable anterior.

Ahora bien, si este proceso no fue realizado por la copropiedad en su momento, deberá tenerse en cuenta que al preparar los primeros estados financieros con base en nuevo marco técnico al 31 de Diciembre de 2015, la entidad tenía la obligación de presentar 3 balances (a la fecha del ESFA, al final del periodo de transición y al final del primer período de aplicación) y 2 estados de resultados (el del período de transición y el del período de aplicación). Los demás estados financieros, como se indicó antes, no son obligatorios para una entidad que aplica el marco técnico del Grupo 3.

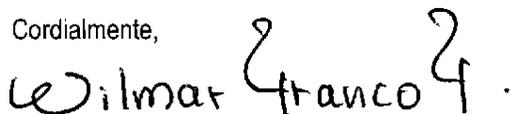
- **¿La Asamblea tendría que aprobarlos?**
- **¿Qué necesita la Asamblea para poder aprobar o al menos dar su concepto respecto de las nuevas políticas contables que en estos momentos está desarrollando la Administración - y del estado de situación financiera de apertura?**

Ver respuesta a esta pregunta en el punto relacionado con la Aprobación de estados financieros, Políticas contables y ESFA.

Finalmente invitamos al peticionario a consultar la orientación N° 15 para propiedad horizontal, la cual puede ubicar en el enlace www.ctcp.gov.co/publicaciones

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 Ley 1755 de 2015, 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 CTCP

Proyectó: María Amparo Pachón P.
Consejero Ponente: Wilmar Franco F.
Revisó y aprobó: Wilmar Franco F., Luis Henry Moya M.

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v11

Consultas ctcp

De: gestiondocumental@mincit.gov.co
Enviado el: lunes, 20 de febrero de 2017 05:42 p.m.
Para: Consultas ctcp
Asunto: CONSULTA 2017-014 mapp
Datos adjuntos: 2-INFO-17-001790-Comunicacion Externa Info Via Mail-1109951.PDF; 2017-014 ESFA-Preguntas varias PH rewff220201753318 PM.pdf

Bogota D.C., 20 de febrero de 2017

Asunto: cCONSULTA 2017-014 mapp.

Por medio de la presente, el Sistema de Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes **PQRS**

Le informamos que se la ha dado respuesta a su solicitud radicada con el numero: 1-INFO-17-002265.

Datos radicación - MINCIT	
No. Radicado:	1-INFO-17-002265

Gracias.

Para cualquier información o aclaración por favor comunicarse con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, A la línea de atención al ciudadano (571) 6069948. Conmutador 6067676 extensiones: 1244, 1276, 1337, 1537, 1569 y 2153.

Este correo es solamente informativo, por favor no lo responda.

