

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

CTCP-10-00493-2016

Bogotá, D.C.,

Señora
CONSTANZA MEDINA
constanzam72@hotmail.com



MinCIT

2-2016-006333
2016-04-22 07:22:17 PM FOL:3
MEDIO: Email ANE:
REM: WILMAR FRANCO FRANCO
DES: CONSTANZA MEDINA

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado	14 de 03 de 2016
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2016-222 -CONSULTA
Tema	Obligatoriedad de aplicar NIIF en Propiedad horizontal y registros contables

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 el Decreto 2496 de 2015, el cual 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)

*Como propietaria en un conjunto residencial Arboleda de San Gabriel Etapa 3 propiedad horizontal, solicito **se me aclare el concepto de la aplicación obligatoria de NIIF en propiedad horizontal para el año 2015 para microempresas siendo el caso específico. Y la contabilización de ingresos por concepto de donaciones y de indemnización seguro por daño en área común.***

En cuanto a las siguientes razones:

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

1. En asamblea del 12 de marzo se presentaron Estados Financieros bajo la norma 2649, al cual pregunte al contador y revisor fiscal y me respondieron que no presentaban en NIIF porque no habían las bases suficientemente claras para aplicación y que el aval la dio el Consejo Técnico de la Contaduría con el Concepto Número 15 de Octubre de 2015.

2. La asamblea aprobó estados financieros de esta forma a pesar de que informe que estábamos fuera del tiempo y que deberían haber presentado en NIIF y que existían algunas inconsistencias y afectaban los excedentes del ejercicio por cuanto las normas contables actuales lo informan en la contabilización de una Donación realizada por una empresa y que fue enviada a un Pasivo denominado Ingreso para terceros para el año 2015 y comparado con el 2014 si se llevó al ingreso. Respondiendo el contador que en la propiedad horizontal no se generaban excedentes y que esto afectaba el presupuesto.

- Para el caso también una indemnización del seguro de áreas comunes con el ingreso y gasto en el pasivo recibido para terceros no se contabilizó el ingreso y el gasto en su misma proporción de utilización en el estado de resultados, aludiendo que generaba excedentes que no deben resultar en una propiedad horizontal.

Como propietaria no me quiero ver afectada en cuanto a la existencia de errores y de multas que se puedan establecer por una mala praxis en la profesión o de lo contrario la equivocada soy yo. ¿Qué puedo hacer?

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:

1. Aclare el concepto de la aplicación obligatoria de NIIF en propiedad horizontal para el año 2015 para microempresas

La Ley 675 de 2001 estableció para las copropiedades la obligación de llevar contabilidad. Un resumen de las referencias contenidas en esta norma respecto de esta obligación es la siguiente:

Art.	Descripción	Detalle
Art. 51, numeral 5°	Funciones del Administrador	(..). 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. (...).
Art. 38, numeral 2°	Naturaleza y funciones de la asamblea general	(...). 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. (...).

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

De acuerdo con lo anterior, si una copropiedad, por disposiciones legales o de forma voluntaria, lleva contabilidad, deberá aplicar los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Para tal fin, deberá aplicar la base de principios de los Grupos 1, 2 o 3 contenidas en los anexos del Decreto 2420 de 2015. Los principios contables que estaban contenidos en el Decreto 2649 de 1993 no tienen aplicación a partir del 1 de enero de 2015, para una copropiedad que sea clasificada en los Grupos 1 o 3, o del 1 de enero de 2016, para una entidad copropiedad clasificada en el Grupo 2.

También tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los principios contenidos en el Decreto 2649 de 1993 fueron revisados y actualizados, en cumplimiento de los requerimientos de la Ley 1314 de 2009. Por esta razón, al emitir un dictamen o certificar estados financieros de propósito general deberá indicarse que estos fueron elaborados de acuerdo con principios de contabilidad aceptados en Colombia, independientemente de que los nuevos principios hayan tomado como base estándares de aceptación mundial.
- El marco de principios contenido en el Decreto 2420 y 2496 de 2015 (Anexo 3 y Anexo 3-1 para el 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 de las que son exigidas en el Decreto 2649 de 1993. Esta base de principios difiere de forma significativa de lo establecido en los estándares de aceptación mundial para entidades cotizadas o no cotizadas en bolsa (NIIF plenas o NIIF para las Pymes), y contiene simplificaciones adicionales que no estaban incluidos en el Decreto 2649 de 1993, por ejemplo solo exige la presentación de un balance y estado de resultados.

El CTCP ha resuelto varias consultas sobre este tema, las cuales puede consultar en la página www.ctcp.gov.co, enlace consultas, año 2015, consultas 2015-929, 2015-904, 2015-851, 2015-842, 2015-839.

2. Contabilización de ingresos por concepto de donaciones

El CTCP emitió el pasado 20 de octubre de 2015, la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, la cual está disponible en la página <http://www.ctcp.gov.co/>, enlace publicaciones - orientaciones técnicas.

En la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, en el título de ingresos, subtítulo de Donaciones o subvenciones recibidas por la Copropiedad, se describe el manejo contable de las donaciones así:

***“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.*”**

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

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.” (Negrilla fuera del texto)

3. Contabilización de ingresos por concepto de indemnización seguro por daño en área común.

En la Orientación Técnica No. 15 Copropiedades de Uso Residencial o Mixto, en el título de bienes comunes, se describe el manejo contable de las indemnizaciones así:

“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:

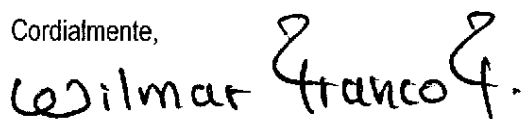
- a. Inicialmente, la copropiedad dará de baja en los estados financieros el activo que ha sido objeto del siniestro (costo, depreciación acumulada y deterioro), contra la cuenta de gastos en el estado de resultados. Para tal fin, se aplicarán los criterios de baja en cuenta contenidos en el marco de 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."



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

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.