



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

CTCP -10-00762-2015



MincIT

2-2015-017972
2015-11-09 08:47:19 AM FOL:3
MEDIO:Correspondencia al ANE:
REM:WILMAR FRANCO FRANCO
DES:GLORIA PATRICIA BLANCO

Bogotá, D.C.,

Señora
GLORIA PATRICIA BLANCO
Carrera 8 f 165-45 Administración
Bogotá

Asunto: Consulta
Destino: Externo
Origen: 10

REFERENCIA	
Fecha de Radicado.....:	28 de 09 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP...:	2015-825 -CONSULTA
Tema.....:	Implementación de NIIF en Copropiedades

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 párrafo 2° del artículo 3° del Decreto 2784 de 2012, párrafo 3° del artículo 3° del Decreto 2706 de 2012 y el párrafo 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)**HECHOS**

Primero: Soy administradora del Edificio Hacienda Santa Teresa, y se venía manejando el tema de la implementación de las NIIF, se realizó una asamblea extraordinaria para tocar la implementación por solicitud del señor Revisor Fiscal,

Segundo: El señor Doctor Juan Fernando Mejía (contador público) realizo un especial para actualicese.com, donde se relaciona el aparte: 99% de las Propiedades Horizontales no debe aplicar las NIIF

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



GD-FM-009.v10

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

Details

Written by Administrador Web

Category: Artículos NIIF

Published: 01 September 2015

Hits: 2630

Por Juan Fernando Mejía. Especial para actualicese.com

Introducción

En el mercado colombiano existen contadores que están aprovechándose del desconocimiento de la regulación para supuestamente implementar las Normas Internacionales de Contabilidad e Información Financiera (NIIF) a todas las "Propiedades Horizontales", es decir las copropiedades de uso residencial, comercial (o mixto), llamadas "condominios" en otros países. Estos "expertos en NIIF" andan por las copropiedades cobrando por un servicio inexistente, pues no hay obligación legal para que las NIIF sean aplicadas a copropiedades ni a ninguna otra microentidad.

En el mundo sólo existen las NIIF completas, aplicables a las grandes compañías clasificadas como "Grupo 1"[1] y las NIIF PYMES que se aplican en Colombia a las entidades clasificadas en el "Grupo 2", que son las que tienen más de 10 trabajadores o más de 500 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) en activos o más de 6.000 SMMLV en ingresos, a diciembre 31 de 2013. Pero no existen "NIIF" para las microentidades y justamente por ello las normas establecieron que se creara el denominado "Grupo 3", para que a éstas no se les exigiera la aplicación de las NIIF, pues además no lo requieren en sus actividades económicas regulares.

Las normas colombianas sobre la materia han sido claras en que las microentidades pertenecen al "Grupo 3" y que sólo deben aplicar "Contabilidad Simplificada" (Decreto 2706 de 2012 y 3019 de 2013), que es básicamente la misma que hoy se lleva o incluso con menos requisitos, como aquí se explica.

Así lo estableció también la Superintendencia de Sociedades, mediante la Circular Externa 200-000010 del 28 de noviembre de 2014 que contiene las fechas para el envío del Balance de Apertura por parte de las pocas entidades que debían reportar bajo NIIF y por supuesto que esa Circular no incluyó a las copropiedades ni a ninguna otra microentidad del denominado "Grupo 3".

Esta Circular sólo incluye algunas entidades Grupo 1 y del Grupo 2, como se sabía de antemano, dadas las normas sobre la materia (los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009), las mismas que algunos pretenden ignorar para vender algo innecesario a una Propiedad Horizontal.

La gran mayoría de las Propiedades Horizontales pertenecen al denominado "Grupo 3", es decir que cumplen simultáneamente los siguientes tres requisitos:

1. Menos de 11 trabajadores, promedio del año 2013 (El 99% de las copropiedades o Propiedades Horizontales cumplen con este tope, pues no se incluyen aquí los vigilantes que deben contarse en la empresa de vigilancia, ni el revisor fiscal o el contador, por tratarse de consultorías externa).
2. Menos de 500 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en activos (el 99% de las copropiedades tienen menos de \$300 millones en activos propios, cálculo que se hace con los activos bajo normas locales a diciembre 31 de 2013)
3. Menos de 6.000 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en ingresos (La gran mayoría de las copropiedades tiene menos de \$3.670 millones en ingresos, a Diciembre 31 de 2013)

Nit. 830115297-6

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

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v10

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

El 99% de las copropiedades y todas las tiendas de esquina cumplen exactamente los mismos topes: presentar una propuesta para implementar las NIIF a una Propiedad Horizontal es equivalente a decirle a Don Juan, el de la tienda de barrio, que tiene que aplicar las NIIF. No hay diferencias en cuanto a la normativa aplicable, según el tamaño de la entidad (ambos tienen menos de 10 trabajadores, menos de 500 SMMLV en activos y menos de 6.000 SMMLV en ingresos).

A propósito: estas son buenas preguntas para realizarle a estos "expertos" en NIIF (IFRS, por su sigla en inglés): ¿Cuál es la diferencia entre el 99% de las copropiedades, las tiendas de esquina y cualquier otra microentidad? Claro está que hay diferencias en cuanto a su actividad, pero no en cuanto a las normas contables aplicables. Desde tiendas de barrio hasta pequeñas peluquerías pueden vender o tener más utilidades que las que obtiene una pequeña Propiedad Horizontal que es una entidad sin ánimo de lucro.

Tercero: De acuerdo al anterior especial que se realizó para actualicese.com, Doctor Juan Fernando Mejía (contador público), genero un pánico y revuelo entre todos los copropietarios, ya que se afirma que la ni implementación de las NIIF en la copropiedad

Cuarto: El conjunto en el cual yo administro tiene menos de 11 trabajadores, Menos de 500 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en activos, Menos de 6.000 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en ingresos

PRETENSIONES

Primero: Solicito se me realice una investigación al señor Doctor Juan Fernando Mejía (contador público), sobre la veracidad de la información expuesta ya que esto genere un pánico entre moradores de las copropiedades

Segundo: Solicito se me certifique la implementación de las NIIF en las copropiedades de acuerdo a las características mencionadas en el artículo cuarto

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. Solicito se me realice una investigación al señor Doctor Juan Fernando Mejía (contador público), sobre la veracidad de la información expuesta ya que esto genere un pánico entre moradores de las copropiedades

Este tema no es competencia del CTCP, por ende será trasladado a la Junta Central de Contadores.

2. Solicito se me certifique la implementación de las NIIF en las copropiedades de acuerdo a las características mencionadas en el artículo cuarto



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

Siempre que se haga referencia a las NIIF, como la base utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros, se entenderá que este conjunto de normas representa un marco de principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación, de transacciones y otros eventos y sucesos, que se incorporan en los estados financieros de propósito general. Los principios contenidos en el Decreto 2649 de 1993, que antes de la expedición del nuevo marco de principios se aplicaban por las copropiedades, por las empresas grandes, medianas y pequeñas, con ánimo y sin ánimo de lucro, también representan una base para el reconocimiento, medición, presentación y revelación en los informes financieros de propósito general.

Si una copropiedad, por disposiciones legales o de forma voluntaria, está obligada a llevar contabilidad, y elabora sus estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, entonces deberá aplicar los principios que resulten pertinentes. Para tal fin, considerará los principios contenidos en los marcos técnicos de los Grupos 1, 2 y 3 (Ver Decretos 2784 y 2706 de 2012 y 3022 de 2013, y otras normas que los modifican, adicionan o complementan). 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 2706 de 2012 (Grupo 3), representa una base simplificada de contabilidad, con criterios de medición basados en el costo histórico (precio de la transacción) y con revelaciones mucho menores de las que son exigidas en el Decreto 2649 de 1993. Los principios que deben aplicar las empresas del Grupo 1 y 2 se fundamentan en las normas expedidas por el IASB para las entidades que cotizan en bolsa (NIIF completas) y para otras empresas no cotizadas (NIIF para pymes).
- Para cumplir los objetivos de los estados financieros, una copropiedad que legalmente este obligada a llevar contabilidad y que debe aplicar el marco técnico del Grupo 3, podría voluntariamente considerar la utilización de las normas de los Grupos 1 o 2, siempre que este marco de principios sea más pertinente para cumplir los objetivos de sus estados financieros.

En conclusión, la afirmación de que una copropiedad no está obligada a aplicar las NIIF es imprecisa, ya que lo que se debe aplicar son los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia que sean pertinentes, después de analizar las condiciones específicas de la copropiedad y el ámbito de aplicación que está contenido en cada uno de los decretos que desarrollan la Ley 1314 de 2009, y que derogaron el Decreto 2649 de 1993. Los principios contables no son estáticos y evolucionan por efecto de los cambios económicos, o para cumplir de forma más adecuada los objetivos de los estados financieros. Por esta razón, si una copropiedad elabora estados financieros con destino a los copropietarios y otros interesados, ya sea por mandato legal o de forma voluntaria, deberá aplicar los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.



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

Para facilitar la aplicación de los nuevos marcos técnicos 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.

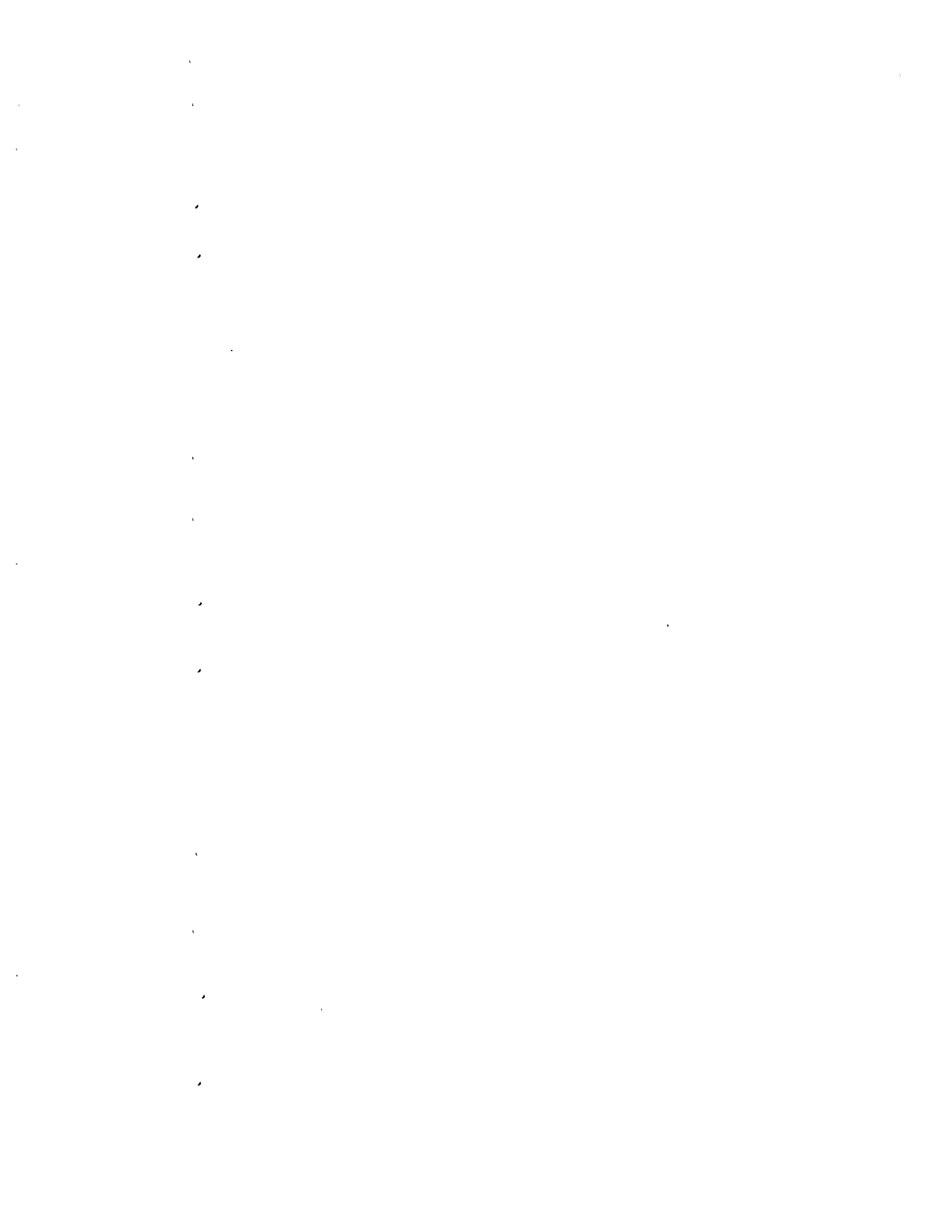
En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

Wilmar Franco F.

WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

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





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

CTCP -10-00763-2015

Bogotá, D.C.,

Doctor
JULIO CESAR ACUÑA GONZALEZ
Director General
U.A.E. Junta Central de Contadores
Calle 96 No. 9 A 21
Bogotá



MinCIT

2-2015-018231
2015-11-10 07:30:00 PM FOL:1
MEDIO:Correspondencia al ANE:3
REM:WILMAR FRANCO FRANCO
DES: JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

Asunto: Consulta No
Destino: Externo
Origen: 10

Fecha de Radicado....:	28 de 09 de 2015
Entidad de Origen.....:	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP...:	2015-825 -CONSULTA
Tema.....:	TRASLADO Implementación de NIIF en Copropiedades

Respetado doctor:

Por considerarlo de su competencia, nos permitimos trasladar LA PRIMERA PREGUNTA de la consulta recibida de la señora GLORIA PATRICIA BLANCO, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015.

Sabremos apreciar que para efectos de nuestros controles, una vez resuelta la referida consulta, nos aporten copia de la misma.

Cordialmente,


WILMAR FRANCO FRANCO
Presidente

Anexo: Lo anunciado en 3 folios

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

Nit. 830115297-6
Calle 28 Nº 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co



GD-FM-009.v10

