

Estandarización de políticas contables para las ESAL grupo III (propiedad horizontal)

Diego Mauricio Garzón Rodríguez

Jennifer Andrea López Ardila

Universitaria Agustiniana

Facultad de Ciencias Economicas y Administrativas

Programa de Contaduría Pública

Bogotá D.C

2019

Estandarización de políticas contables para las ESAL grupo III (propiedad horizontal)

Diego Mauricio Garzón Rodríguez

Jennifer Andrea López Ardila

Trabajo de grado para optar al título de Contador Público

Universitaria Agustiniana

Facultad de Ciencias Economicas y Administrativas

Programa de Contaduría Pública

Bogotá D.C

2019

Resumen

Para la elaboración de esta monografía, se realizó una investigación y revisión conceptual de los orígenes mismos de la noción de la normatividad que rige a las ESAL(Propiedad Horizontal), con el objeto de realizar la implementación de un marco estándar de políticas contables, abordando tópicos de interés como el rol que dentro de la misma ocupa todos los usuarios interesados, y como el profesional debe responder de manera integral a las exigencias establecidas en el Marco Normativo NIF para las ESAL (Propiedad Horizontal), de este modo fortalecer la estructura organizacional de las Propiedades Horizontales. El escrito busca contribuir al debate a todos los interesados a vislumbrar los posibles resultados a futuro en la aplicación de las políticas contables.

- Palabras Claves: Entidades sin ánimo de lucro (propiedad horizontal), Normas de Información Financiera, Normativa Contable, políticas contables.

Abstract

For the elaboration of the present monograph, a conceptual investigation and review of the very origins of the notion of normativity was carried out, which governs the ESAL (Horizontal Property), in order to implement the accounting policies, addressing topics of interest, as the role that all interested users occupy within it, and how the professional must respond comprehensively to the requirements established in the Normative Framework NIF for the ESAL (Horizontal Property), in this way, the organizational structure would be strengthened of the Horizontal Properties. The writing seeks to contribute to the debate to all interested parties to glimpse the possible future results in the application of accounting policies.

- **Keywords:** Non-profit entities, horizontal property, Financial reporting standards, accounting regulations, accounting policies.

Tabla de contenidos

Introducción	9
1. Marco metodológico	11
2. Marco teórico	16
2.1 Definición de ESAL	16
2.1.1 Decreto reglamentario de la ley 1314 2009.....	17
2.2 Definición de Normas de Información Financiera (NIF).....	17
2.3 Propiedad horizontal	18
3. Plan de convergencia	19
4.1 Estudio preliminar	19
4.2 Implementación de NIF.....	19
4.3 Implantación del cambio	20
4. Nuevo marco contable y cronograma de aplicación	21
4.1 Ley 1314 de 2009	21
4.1.1 Objetivos de la ley	21
4.1.2 Como lograr los objetivos de la ley	21
4.2 Normas aplicables	22
4.2.1 Decreto 2420 de 2015.....	22
4.2.2 Decreto 3019 del 27 de diciembre de 2013.	22
4.2.3 Decreto reglamentario de la ley 1314 2009.....	22
4.2.4 Decreto 3019 de 27 de diciembre 2013.	23
4.3 clasificación de las ESAL propiedad horizontal	23
5. Políticas administrativas y financieras	26
5.1 Efectivo equivalente al efectivo	26
5.1.1 Objetivo.	26
5.1.2 Alcance.	26
5.1.3 Responsabilidades.	26
5.1.4 Normas aplicables.....	26
5.1.5 Reconocimiento.....	26
5.1.6 Medición.....	27

5.1.6.1 Fondo de caja menor.....	27
5.1.6.2 Caja general.....	27
5.1.6.3 Cuentas bancarias.....	27
5.1.6.4 revelaciones.....	28
5.2 cuentas por cobrar.....	28
5.2.1 objetivo.....	28
5.2.2 Alcance.....	28
5.2.3 Responsabilidades.....	29
5.2.4 Normas aplicables.....	29
5.2.5 Reconocimiento inicial.....	29
5.2.6 Medición.....	29
5.2.6.1 Cuentas por cobrar.....	29
5.2.6.2 Consignaciones por identificar.....	29
5.2.6.3 Otras cuentas por cobrar.....	30
5.2.7 Revelaciones.....	31
5.3 Propiedad planta y equipo.....	31
5.3.1 Objetivo.....	31
5.3.2 Alcance.....	31
5.3.3 Responsabilidades.....	32
5.3.4 Normas aplicables.....	32
5.3.5 Reconocimiento inicial.....	32
5.3.6 Medición.....	32
5.3.6.1 Depreciación.....	33
5.3.7 Revelaciones.....	33
5.4 Cuentas por pagar.....	33
5.4.1 Objetivo.....	33
5.4.2 Alcance.....	33
5.4.3 Responsabilidades.....	33
5.4.4 Normas aplicables.....	34
5.4.5 Reconocimiento.....	34
5.4.6 Normas aplicables.....	34
5.4.7 Medición.....	34

5.4.7.1 <i>Otras cuentas por pagar</i>	35
5.4.8 Revelaciones	35
5.5 Patrimonio	35
5.5.1 Objetivo	35
5.5.2 Alcance	35
5.5.3 Responsabilidades	35
5.5.4 Normas aplicables.....	36
5.5.5 Reconocimiento y medición	36
5.6 Ingresos y gastos	36
5.6.1 Objetivo	36
5.6.2 Alcance	36
5.6.3 Responsabilidades	37
5.6.4 Normas aplicables.....	37
5.6.5 Reconocimiento.....	37
5.6.5 Revelaciones	38
6. Políticas y prácticas contables	39
6.1 Sistema contable.....	39
6.2 Procedimientos	39
6.2.1 Proceso de presupuesto.....	39
6.2.2 Proceso de facturación.....	40
6.2.3 Proceso de ingreso.....	40
6.2.4 Proceso de egreso	41
6.2.5 Proceso de contabilidad.....	41
Conclusiones	43
Referencias.....	45

Lista de tablas

Tabla 1. Investigación documental.....	12
--	----

Introducción

La presente monografía se elaboró para la implementación de las Normas de Información Financiera (NIF) de la propiedad horizontal en relación al sector residencial, centrando su atención en el cumplimiento y los conceptos emitidos en la ley 1314 de 2009 sancionada por el Congreso Nacional de la Republica de Colombia, por la cual se regulan “los principios y normas de contabilidad e información financiera y aseguramiento aceptado en Colombia y los Decretos que la reglamentan”. (p.1); y la ley 675 de 2001 emitida por el Congreso de la Republica de Colombia que reglamenta “la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”. (p.1). teniendo en cuenta que la Ley 1314 de 2009, que posteriormente fue reglamentada en los Decretos 2706 y 2784 del año 2012, el Decreto 3022 de 2013 y el Decreto 2483 de 2018, las ESAL (propiedad horizontal) en Colombia están obligadas por este marco legal, a organizar su contabilidad y socializar su información financiera en concordancia con las NIF.

En esta investigación se llevó a cabo la revisión y la correcta interpretación de la normatividad, lo que permitió evidenciar la importancia de la implementación de un marco de políticas contables estándar para las entidades sin ánimo de lucro propiedad horizontal y a su vez que permitan contribuir en la mitigación del riesgo y evitar posibles sanciones o penalizaciones emitidos por los diferentes entes de control.

En el desarrollo de esta monografía, también se determinan los objetivos general y específicos que son: analizar de manera simplificada la estandarización de un modelo de políticas contables para el grupo III ESAL (propiedad horizontal) en Colombia; elaboración de políticas contables teniendo en cuenta las características actuales aplicables a las ESAL (propiedad horizontal) para el cumplimiento frente a los entes de control que las rigen e identificar las implicaciones para propiedad horizontal si no se responde de manera integral en cuanto a los requerimientos que exige la normatividad en relación a la misma.

Con base al tema expuesto para entender y poner en contexto la estandarización de políticas contables ESAL grupo III (propiedad horizontal), el estudio de investigación comprende: descripciones de conceptos de: entidades sin ánimo de lucro (ESAL), entidades de propiedad

horizontal, una síntesis de que trata las NIIF, la normatividad (ley 1314 de 2009 y la ley 675 de 2001).

Esta monografía planteada es de gran utilidad para todos los interesados, que en este caso serían los usuarios internos (copropietarios y administración), usuarios externos (entes fiscalizadores) y preparadores de la Información Financiera, que de acuerdo a la normatividad existente sobre aplicación de las NIF para las ESAL (propiedad horizontal) en Colombia, son de carácter obligatorio, por ello es importante investigar, estudiar y analizar las variables para la correcta aplicación de las políticas contables para que todos los usuarios internos entiendan la importancia y las ventajas de una correcta ejecución de la nueva normatividad.

De la misma forma esta investigación se realiza con el propósito de comprender los criterios que deben tener en cuenta los preparadores de la información financiera, los que dictaminan y certifican, es decir contadores e interesados; logrando de esta manera un mayor conocimiento. Entender el comportamiento y la actitud de los mismos profesionales con respecto a los intereses que persiguen los administradores y de no quebrantar el Código de Ética Profesional, al momento de llevar a cabo los procesos mediante la implementación teniendo en cuenta las NIF y lo establecido en las políticas organizacionales.

Por último, este trabajo también es un referente o guía para el ámbito académico y profesional que requieran algunos de los conceptos aquí expuestos, teniendo en cuenta que actualmente más del 60 por ciento de la población del país vive en propiedades horizontales.

1. Marco metodológico

La metodología aplicada para esta investigación tiene un enfoque cualitativo, pues a través de esta se analizó qué tan pertinente es la aplicación de las NIF en las ESAL propiedad horizontal. Para ello, se realizó una revisión documental que busca consolidar los argumentos que se han expuesto diferentes autores en la elaboración de dicho proceso. La revisión documental permite comprender el desarrollo y las características de los procesos, también disponer de información actualizada que confirme o discuta los argumentos expuestos y facilite el reconocimiento de los inconvenientes que se pueden presentar en las ESAL propiedad horizontal cuando se deciden aplicar las NIF.

En el desarrollo de este trabajo se tendrán en cuenta los fundamentos que sustentan el desarrollo del estado del arte en el marco de la revisión documental, lo anterior permitirá obtener una consolidación y actualización de la información disponible en torno al objeto de estudio (Castañeda, 2004). Además, la configuración de un estado del arte determina cómo ha sido tratado éste y cuáles son las tendencias.

En la ejecución es preciso enmarcarnos en la investigación documental histórica, a pesar de que toda investigación académica requiere la revisión de variedad de tipologías textuales, su recopilación y análisis, en la presente se reivindica el sentido de investigación documental, ya que es un proceso de construcción de conocimientos, de descubrimiento, de explicación de una realidad que se desconocía. Por lo mismo, se lleva a cabo un trabajo sistemático y objetivo, que es producto de la lectura, análisis y síntesis de la información producida por distintos autores que han tratado la problemática de la aplicabilidad de las NIF en las ESAL propiedad horizontal, con el ánimo de crear nuevas reflexiones acerca del tema y generar contribuciones de cara a la conformación de un marco teórico que estipule la necesidad propia de las ESAL propiedad horizontal en las nuevas aperturas del mercado internacional.

Uno de los conceptos referenciados en el ensayo, Alfonso (1995), la investigación documental “es un procedimiento científico, un proceso sistemático de indagación, recolección, organización, análisis e interpretación de información o datos en torno a un determinado tema” (p.45). De la misma forma que otros tipos de investigación, la investigación documental tiene el objetivo de construir conocimientos.

En la investigación documental la fuente primaria de insumos es el documento escrito en sus diferentes formas: documentos impresos, electrónicos y audiovisuales. Aun así, Kaufman y Rodríguez (1993) afirman que los textos monográficos no deben construirse exclusivamente a partir de consultas bibliográficas; es válido hacer uso de otras fuentes, tales como: “el testimonio de los protagonistas de los hechos, de testigos calificados, o de especialistas en el tema” (p. 123). Las fuentes impresas utilizadas en esta investigación comprenden: libros, revistas, monografías, tesis, artículos y otros documentos. Por otra parte, los documentos electrónicos utilizados se presentan como una fuente muy útil, por ejemplo: revistas, correos electrónicos, periódicos en línea, CD Roms, base de datos y páginas Web.

Al análisis en la selección de este material se siguieron 5 pasos fundamentales, los cuales se sintetizan en el siguiente cuadro:

Tabla 1.

Investigación documental.

Pasos para desarrollar la investigación documental				
Selección y delimitación del tema	Acopio de información o de fuentes de información	Organización de los datos y elaboración de un esquema conceptual del tema	Análisis de los datos y organización de la monografía	Redacción de la monografía o informe de la investigación y presentación final
Corresponde a la selección del tema y a la clarificación temática de los dominios del trabajo a realizar. Se establecen cuáles serán sus límites, se puntualiza cuál es el problema y se precisa qué	Una vez definido el tema a estudiar y determinado los aspectos que de éste se contemplarán (o mientras se está en este proceso), se puede realizar un arqueo para acopiar la información que,	Con el propósito de facilitar la búsqueda e interpretación de los datos, se recomienda elaborar un esquema conceptual, en el que se organice gráficamente, estructuralmente,	Teniendo un esquema conceptual tentativo definido, se procede a desarrollar los puntos indicados en el esquema, analizando los documentos, y sintetizando los elementos más	Cuando se haya dado respuesta a la pregunta que guio la investigación y, en consecuencia, se haya dado por culminada la investigación, se reelabora el

<p>aspectos de éste se considerarán. Tiene como propósito aclararle al investigador, y posteriormente al lector, cuál es el ámbito que contemplará (contempló) la investigación. Debe incluir, además, los objetivos que se esperan lograr con la investigación y la justificación.</p>	<p>según un criterio inicial establecido, pudiera servir para el desarrollo de la investigación y, en consecuencia, para el logro de los objetivos planteados. Esto no tiene por qué ser rígido, su razón de ser es servir como marco de referencia para el desarrollo de la documentación.</p>	<p>los diferentes elementos que se derivan del tema objeto de investigación. Mostrar las relaciones de los elementos entre sí y con el todo; relaciones de subordinación, yuxtaposición y coordinación. Se pueden considerar los siguientes esquemas: cronológico, sistémico, mixto.</p>	<p>significativos, aquéllos que respondan a los objetivos planteados. El investigador contribuye interpretando las nuevas relaciones que ofrece la investigación. Se desarrolla los elementos, tomando como referencia distintos autores. Se analiza las diferencias y semejanzas de los postulados. Se persigue, fundamentalmente, comprender y explicar la naturaleza del problema: sus causas, consecuencias, sus implicaciones y su funcionamiento.</p>	<p>esquema de la monografía y se inicia su redacción final. Existen elementos estructurales que, si se tomasen en cuenta, podrían facilitar la composición de la monografía y su posterior comprensión (por parte del lector). Para la revisión del proceso de elaboración de los borradores, y la corrección del informe final, se elaboraron tres instrumentos, los cuales están anexos.</p>
---	---	--	---	--

Nota. (Trejo, 2014)

La selección de los textos analizados se concretiza en el apartado de la presente investigación dedicado a las referencias bibliográficas usadas, el anteproyecto ayudó a estructurar el contenido del mismo, por ejemplo, en la introducción se puede encontrar, el contexto del problema, los objetivos, la justificación, un estado del arte sobre el tema y la discusión principal sobre la aplicabilidad de las NIF en las ESAL propiedad horizontal.

Tipo de investigación

La presente revisión documental es de tipo cualitativa- descriptiva en donde se observa y se evidencia, que es el tipo de investigación más adecuada para la búsqueda que se realizó sobre la aplicación de las NIF en las ESAL propiedad horizontal en Colombia.

De esta manera, Anguera (1986), estipula que: “una investigación cualitativa es una estrategia de investigación sustentada en una rigurosa descripción contextual del proceso, objeto de estudio, con el cual se garantiza objetividad en la captación de la realidad, para el acopio sistemático de la información, independientemente de su orientación ideográfica y procesual”. De esta forma, se facilita un análisis (de reducción de datos, de toma de decisiones, exploratorio y evaluativo) que con lleve a la obtención de conocimiento valido con capacidad explicativa, con el objetivo planteado y los descriptores e indicadores a los que se tuviera acceso.

Hernández, Fernández y Baptista (2014) definen el estudio de tipo descriptiva perteneciente a la revisión documental de la siguiente manera:

“Este estudio describe fenómenos, situaciones, contextos y sucesos; esto es, detallar cómo son y se manifiestan. Con los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren”.

Por ello se eligió porque se especializa en los modos y cualidades de lo estudiado, por ende, a la descripción de características, relaciones entre esas características o del desarrollo de características del objeto de estudio. Por lo tanto, se utiliza la descripción de a través de conceptos y de relaciones entre estos. De este modo, la metodología cualitativa se refiere a los procedimientos que viabilizan la construcción de conocimiento que se basan sobre conceptos. De acuerdo a (Krause, M. 1995). “Son los conceptos los que permiten la reducción de complejidad y es mediante el establecimiento de relaciones entre estos conceptos que se genera la coherencia interna del producto científico”

La revisión documental

La revisión documental tiene un diseño no experimental, por lo mismo se trata de estudios donde no hay variabilidad en las variables. El objetivo de esta revisión documental se concentra en buscar, observar y evidenciar en Colombia los argumentos a favor y en contra de la aplicación de las NIF a las ESAL propiedad horizontal.

Ahora bien, la revisión documental es un proceso dinámico que se basa en recoger, clasificar, recuperar y distribuir la información. A pesar de que el nivel operativo del proceso se desarrolla independientemente al enfoque metodológico cualitativo, no ocurre lo mismo en su implementación, sentido y presentación. Es así como desde una vertiente cualitativa, la revisión de la documentación asume una función mayormente comprensiva y en menor grado prescriptiva. Además, la multiplicidad de propuestas cualitativas genera que el uso de la revisión bibliográfica sea igualmente variado.

La investigación documental se hace por medio de la consulta de documentos, tales como: libros, periódicos, revistas, artículos, memorias, anuarios, registros, legislaciones y otro tipo de materiales. La investigación documental obedece a la información que se acopia o consulta en documentos, es importante entender esta expresión como todo aquel material de índole permanente, por lo mismo al que se puede utilizar como fuente o referencia, sin que con ello se afecte su sentido, de esta forma aporta información y rinde cuentas de una realidad estudiada.

2. Marco teórico

En esta investigación es importante establecer en principio un marco conceptual acerca de los términos centrales, estos son: las ESAL y las NIF. Anteriormente se realizó un acercamiento a la función social que tienen las Entidades sin ánimo de lucro, además sobre su posicionamiento a nivel nacional e internacional entre el Estado, las comunidades y en algunos casos el mismo mercado, pero ¿qué son las ESAL en sí mismas?

2.1 Definición de ESAL

El Consejo técnico de la contaduría pública (2015) definió: “a las ESAL como entidades (...) sin participaciones de propiedad transferibles, organizadas y operadas exclusivamente para fines sociales, educativos, profesionales, religiosos, de salud, de caridad o cualquier otro fin no lucrativo. Los miembros, contribuyentes y otros proveedores de recursos de una organización sin ánimo de lucro, en tal condición, no reciben ningún rendimiento financiero directamente de la organización”. (p. 7).

Por su parte, Aliaga (2009) distingue que las ESAL tienen las siguientes características:

1. “Reciben contribuciones de proveedores de fondos importantes que no esperan un rendimiento monetario equivalente o proporcional;
2. Operan para fines distintos de generar utilidades.
3. Hay ausencia de participaciones en la propiedad como ocurre con las empresas comerciales”. (p. 154)

Es importante establecer que en Colombia no existe una definición oficial de las ESAL, a pesar de ello, la Cámara de Comercio de Bogotá las define como:

“(...) personas jurídicas que se constituyen por la voluntad de asociación o creación de una o más personas (naturales o jurídicas) para realizar actividades en beneficio de asociados, terceras personas o comunidad en general. Las ESAL no persiguen el reparto de utilidades entre sus miembros”. (Cámara de Comercio de Bogotá, 2012).

Esta definición nos deja ver que las ESAL tienen que ser personas jurídicas, las actividades de las ESAL benefician a asociados, terceros y a la comunidad o público en general, por ende, se puede generar una variedad de posibilidades de estructuración y de participación. También es importante resaltar que las ESAL no distribuyen utilidades, con algunas excepciones de las entidades del sector solidario.

Por otra parte, la Ley colombiana define la propiedad en el artículo 669 del Código Civil en el que, en síntesis, habla del derecho que se tiene para ejercer dominio sobre un inmueble o bien que

se haya adquirido (considerando siempre que se debe mantener dentro de los límites que la Ley establece).

2.1.1 Decreto reglamentario de la ley 1314 2009.

En los años 2012 y 2013 se emitieron los decretos reglamentarios que establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de las transacciones y otros hechos y condiciones de los estados financieros con propósito de información general para cada grupo al cual se regula el marco técnico normativo respectivo y el cronograma de aplicación.

Grupo 1: Decreto 2784 de 2012

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) plenas

Grupo 2: Decreto 3022 de 2013

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES

Grupo 3: Decreto 2706 de 2012

Normas de Información Financiera (NIF) para microempresas.

2.2 Definición de Normas de Información Financiera (NIF)

Las Normas de información financieras, también conocidas como NIF o IFRS, por sus siglas en inglés, son un grupo de reglas o lineamiento bien establecidos y aceptados para regular la realización de informes de estados financieros. Su propósito es que sean comprendidas por todos los especialistas del área, evitando equivocaciones. Estas normas también son consideradas a la hora de presentar oralmente dichos informes.

De acuerdo con el artículo 1° del Decreto 2706 del 2012 establece el marco técnico normativo Financiero para las microempresas, dentro de las cuales se encuentran las entidades sin ánimo de lucro.

Las NIF se han convertido en un reglamento obligatorio que debe aplicarse en todas las entidades que suministren algún tipo de información financiera. Cada una de estas Normas reemplaza a los acuerdos antes creados para normalizar la comunicación en contabilidad.

Las NIF regulan todas las medidas que dan lugar a las transacciones y otras acciones económicas de importancia para elaborar cualquier tipo de documento en finanzas. (Normas de información financiera, 2019).

Las normas internacionales de información financiera completas o plenas fueron tomadas como referentes en la expedición de los nuevos principios del grupo 1, y las internacionales para pymes sirvió para el fundamento del grupo 2. Por otra parte para el grupo 3, conformado en su mayoría por microempresas, se estructuró su marco NIF tomando como base la norma internacional para la Pymes ya mencionada.

2.3 Propiedad horizontal

De acuerdo con la Ley 16 de 1985 define propiedad horizontal en su artículo 1 de la siguiente manera “la llamada propiedad horizontal, que se rige por las normas de la Ley 182 de 1948 y del presente estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme a las disposiciones de esta ley”

De acuerdo con diferentes estudios sobre conjuntos residenciales en ciudades latinoamericanas Borsdorf e Hidalgo (2005, p. 2), “el crecimiento de estas formas de vivienda está asociado, de un lado, a la necesidad de construir en altura, esto es densificar, y de otro, a las percepciones sobre seguridad y bienestar. La seguridad se consigue mediante encerramientos, vallados, empresas privadas o modernas tecnologías de vigilancia, mientras el espacio público tiende a perderse con la figura de las denominadas áreas comunes, de acceso y disfrute restringido para residentes”. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2009).

Estado actual de la propiedad horizontal residencial en Colombia

Actualmente, más del 60 por ciento de la población del país vive en propiedades horizontales, que van desde una pequeña edificación, hecha por autoconstrucción de su dueño y con la opción de arrendar una pieza, hasta conjuntos que pueden tener más de 500 unidades residenciales.

También vale destacar el Censo Inmobiliario de Bogotá, vigencia 2018, en el cual Catastro explica que el 70 por ciento de los predios de la ciudad está en propiedad horizontal. (Flórez, 2018)

Teniendo en cuenta lo anterior se resalta aún más la importancia de la estandarización de un manual de políticas contables dado el gran crecimiento de este sector para la economía del país.

3. Plan de convergencia

Teniendo en cuenta la Orientación Técnica N° 15 del Concejo Técnico de Contaduría Pública de octubre de 2015 cuyo objetivo es orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal, edificios, conjuntos, unidades inmobiliarias cerradas, parques industriales, centros comerciales y zonas francas. Se establece que:

“La Administración y el Consejo de administración son los responsables y tienen la obligación de liderar este proceso.

El equipo de trabajo debe estar conformado por:

- Administrador
- Contador y consultor
- Auditor
- Consejo de administración”

El plan de trabajo desarrollado se describe a continuación:

4.1 Estudio preliminar

- Determinar el grupo al cual pertenece la entidad sin ánimo de lucro propiedad horizontal para la aplicación NIF
- Diagnostico Contable que permita la identificación de las diferencias entre los Principios Contables Colombianos de los Decretos 2649 y 2650 de 1993 y las NIF y de los impactos previsibles.
- Estudio de las necesidades de parametrización de los sistemas de información, teniendo en cuenta que la información base para los reportes y declaraciones de impuestos ante la DIAN debe cumplir con los lineamientos del Decreto 2649 DE 1993.
- Elaboración de Políticas Administrativas y Financieras.
- Elaboración Manual de Políticas y Prácticas Contables.

4.2 Implementación de NIF

- Revisión de las políticas financieras y contables por parte de la Administración y del consejo.
- Elaboración Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA)
- Elaboración Estado Financieros de Transición a 31 de diciembre 2014
- Elaboración Estados Financieros 31 de diciembre 2015 bajo NIIF
- Revisión de los Estados Financieros 2015-2014

- Adecuación del aplicativo (software) contable que utiliza la copropiedad

4.3 Implantación del cambio

- Determinar los cambios y modificaciones a los informes administrativos y financieros para adaptarlos a las nuevas normas
- Reportes y presentación de los estados financieros con sus Revelación bajo NIF
- Divulgación de las políticas y nuevas normas contables y financieras a todos los niveles de la copropiedad
- Conclusiones

4. Nuevo marco contable y cronograma de aplicación

Se da a conocer el cronograma de concesión además se establece el marco legal aplicable a la organización cuyos textos se adjuntan.

4.1 Ley 1314 de 2009

4.1.1 Objetivos de la ley.

Modernizar las normas contables y de auditoría del país para “mejorar la productividad, la competitividad y el desarrollo armónico de la actividad empresarial de las personas naturales y jurídicas...” (Art 1)

“Apoyar la internacionalización de las relaciones económicas” mediante la observancia “de los principios de equidad, reciprocidad y convergencia nacional”. (Art 1)

4.1.2 Como lograr los objetivos de la ley.

Interviniendo la economía para expedir normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información mediante su convergencia con estándares internacionales de aceptación mundial, con las mejores prácticas y con la rápida evolución de los negocios.

Las normas que se expidan deben conformar “un sistema único y homogéneo de alta calidad, comprensible de forzosa observancia, por cuya virtud los informes contables y en particular los estados financieros brinden la información financiera comprensible, transparentes y comparables, pertinentes y confiables, útil para la toma de decisiones económicas...” (Art 1).

Características de la información que deben producir las normas a ser expedidas

El análisis de los estándares de referencia debe determinar si las normas a ser expedidas producen información con las siguientes características o cualidades:

- Claros
- Completos
- Comprensibles
- Transparentes
- Comparables
- Pertinentes, relevantes
- Confiables
- Útiles para la toma de decisiones

Grupo de usuarios de las normas según consejo técnico de contaduría pública (CTCP)

- a) Grupo 1: Emisores de valores y entidades de interés público.
- b) Grupo 2: Empresas de tamaño grande y mediano, que no sean emisores de valores ni entidades de interés público, según la clasificación legal colombiana de empresas (PYMES)
- c) Grupo 3: Pequeña y micro empresa según la clasificación legal colombiana de empresas.

4.2 Normas aplicables

4.2.1 Decreto 2420 de 2015.

“Compila los decretos reglamentarios de la Ley 1314 del 2009 con respecto a las NIIF y NAI: Decreto 2706 del 2012, 2784 del 2012, 3022 del 2013 y 302 del 2015.3 1.2.3 Decreto 2496 de 2015 por medio del cual se modifica el Decreto 2420 de 2015 Único reglamentario de las Normas de Contabilidad de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y dictan otras disposiciones”.

4.2.2 Decreto 3019 del 27 de diciembre de 2013.

Modifica los artículos 1.2 y 1.3 del Capítulo 1 del Marco técnico de Información Financiera para Microempresas Anexo Decreto 2706 de 2012: requisitos de deben cumplir para las entidades que pertenecen al grupo 3 y aplicar NIF.

4.2.3 Decreto reglamentario de la ley 1314 2009.

En los años 2012 y 2013 se emitieron los decretos reglamentarios que establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de las transacciones y otros hechos y condiciones de los estados financieros con propósito de información general para cada grupo al cual se regula el marco técnico normativo respectivo y el cronograma de aplicación.

Grupo 1: Decreto 2784 de 2012

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) plenas

Grupo 2: Decreto 3022 de 2013

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES

Grupo 3: Decreto 2706 de 2012

Normas de Información Financiera (NIF) para microempresas.

4.2.4 Decreto 3019 de 27 de diciembre 2013.

Modifican los artículos 1.2 y 1.3 del capítulo 1 del Marco Técnico de información Financiera para Microempresas Anexo Decreto 2706 de 2012; requisitos que deben cumplir para las entidades para permanecer al Grupo 3 y aplicar NIIF.

4.3 clasificación de las ESAL propiedad horizontal

Teniendo en cuenta la normatividad vigente mencionada anteriormente las entidades de Propiedad Horizontal están obligadas a cumplir con la Ley 1314 de 2009 que regula el régimen contable establecido para la convergencia a estándares internacionales de Información Financiera, dependiendo del grupo (1, 2, o 3) en el cual quedan clasificadas en función de las condiciones señaladas en los decretos reglamentarios de la citada Ley.

En relación a la Copropiedad, nos remitimos al Decreto 3019 del 27 de diciembre de 2013, el cual establece los requisitos que deben cumplir una microempresa al grupo 3 y aplicar el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas. Anexo al Decreto 2706 de 2012:

1. La propiedad horizontal residencial debe contar con una planta no superior a 10 trabajadores y no tiene trabajadores directos, las personas que le prestan servicios son trabajadores de un contratista con quien la propiedad horizontal tiene firmados contratos de prestación de servicios como es el caso de: vigilancia, aseo, mantenimiento, etc. Y contratos de Administración, Contabilidad, Revisoría, con profesionales independientes, y en todo caso NO superan 10 personas.
2. Poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).
3. Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV.

Teniendo en cuenta lo anterior, los ingresos brutos acumulados al 31 de diciembre de 2013 de la propiedad horizontal residencial no deben ser superiores a \$ 354.768.481 antes de descuentos por pronto pago de cuotas de administración, de lo contrario no se encontrará clasificado en el grupo 3 y deberá aplicar la normatividad para el grupo 2: Pymes.

En consecuencia, la propiedad horizontal residencial tiene que cumplir con los tres requisitos exigidos por la Ley para pertenecer al Grupo 3 y aplicar el Marco Técnico Normativo de

Información Financiera para Microempresas a partir del 1° enero de 2016. El cronograma establecido por la Ley para la aplicación es el siguiente;

Periodo de preparación obligatoria	Enero a diciembre 2013
Fecha de transición	1° enero 2014
Estado de Situación de apertura	1° enero 2014
Periodo de Transición	Enero 01 a diciembre 31 de 2014
Últimos Estados Financieros bajo COLGGAP	Diciembre 21 de 2014
Fecha de Aplicación NIIF	Enero 01 de 2015
Primer Periodo de Aplicación	Enero 01 a diciembre 31 de 2015
Fecha de Reportes Estados Financieros	Diciembre 31 de 2015

En términos generales esta norma tomo como referente las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) para PYMES simplificado su contenido para hacer más sencilla y practica de aplicación.

Los Estados Financieros de una microempresa, cuya base principal de medición es el costo histórico, son:

- a) Estado de Situación Financiera
- b) El Estado de Resultados Integral
- c) Notas a los Estados Financieros hacen parte integral de los Estados Financieros (a y b)
- d) Los Estados Financieros (a y b) deben ser comparativos
- e) Ejecución presupuestal para la propiedad Horizontal
- f) Cartera detallada por Propietario para propiedad Horizontal

Conciliación Patrimonial

El 28 de diciembre de 2018 el Gobierno emite el Decreto 2483 “Por medio del cual se compilan y actualizan los marcos técnicos de las Normas de Información Financiera NIIF para el Grupo 1 y

de las Normas de Información Financiera, NIIF para las pymes, Grupo 2, anexos al Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, Decreto 2131 de 2016 y Decreto 2170 de 2017, respectivamente, y se dictan otras disposiciones” y el Decreto 2420 de 14 de diciembre de 2015 que compila y unifica todos los Decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009 y ratifica el cronograma y la aplicación de Anexo 3. Norma de Información Financiero para Microempresas.

5. Políticas administrativas y financieras

La Propiedad horizontal residencial debe contar con las siguientes políticas administrativas y financieras:

5.1 Efectivo equivalente al efectivo

5.1.1 Objetivo.

El objetivo de esta política contable es comprender las inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importe de efectivo, en este grupo se encuentra el fondo de menor, caja general y saldo en entidades financieras.

5.1.2 Alcance.

Esta política contable será de aplicación para las partidas que cumplan con la definición de efectivo equivalente al efectivo, teniendo en cuenta que se origina en los recaudos de concepto a expensas comunes, en las cuantías determinadas por la Asamblea General de propietarios como lo son: cuotas de administración, fondos de imprevistos, cuotas extraordinarias, intereses de mora, cobros por utilización de zonas comunes, multas o sanciones.

5.1.3 Responsabilidades.

Para la actualización de las políticas contables, el responsable debe ser el administrador o un contador público titulado, el cual debe realizar un monitoreo y un seguimiento para el buen funcionamiento de estas, bajo la supervisión de Consejo de Administración de la propiedad horizontal residencial.

5.1.4 Normas aplicables.

- Decreto 2706 de 2012 capítulo 2

5.1.5 Reconocimiento.

Incorpora la existencia en dinero con disponibilidad inmediata y está representado en caja general, caja menor, cuentas bancarias corrientes y de ahorros y aquellas inversiones cuyo vencimiento es inferior o igual a 90 días.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo o para constituir el fondo de imprevistos (el cual se cataloga como efectivo y equivalente de efectivo restringido) más para propósito de

inversión u otro. Una inversión cumplirá las condiciones de equivalente al efectivo solo cuando tenga vencimiento próximo, por ejemplo, de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Fondo de imprevistos: en la cuenta en donde se estén manejando los recursos de este fondo, para el Edificio, se debe manualmente trasladar lo correspondiente al 1% (o el porcentaje aprobado en asamblea) del total de las cuotas recaudadas en el mes y cuando suceda el imprevisto de los costos y gastos deben cubrirse con estos fondos.

5.1.6 Medición.

5.1.6.1 Fondo de caja menor.

La propiedad horizontal residencial contara con un fondo para gastos menores, el custodio es el administrador de la copropiedad.

Los pagos individuales no deben exceder el 20% del fondo. Su reembolso se realizará cuando se haya agostado el 80% del fondo.

Al cierre del ejercicio contable se debe cancelar el fondo de caja menor cubriendo los gastos incurridos hasta la fecha del cierre, en caso de algún sobrante se debe consignar en la cuenta bancaria de la copropiedad.

Todos los gastos deben estar facturados a la propiedad horizontal residencial y con la debida identificación del beneficiario. (Nombre o razón social y el número de NIT, objeto y cuantía.)

5.1.6.2 Caja general.

Se prohíbe a la administración recibir dinero en efectivo por los conceptos de cuotas de administración y demás expensas aprobadas por la asamblea, tales como cuotas extraordinarias, interés de mora, sanciones, fondo de imprevisto, uso de salón social, etc. Cualquier desacato a esta norma, será bajo la responsabilidad y el riesgo del administrador quien asumirá las consecuencias legales como del propietario quien al haber sido informado previamente de las políticas financieras del conjunto no podrá reclamar.

5.1.6.3 Cuentas bancarias.

La propiedad horizontal residencial, mantendrá sus recursos en entidades de reconocimiento y prestigio en el mercado y calificación triple A. dispondrá de una cuenta bancaria específica y

referenciada donde los propietarios consignen las cuotas de administración y demás expensas aprobadas por la Asamblea.

Existirá una cuenta de ahorros o de inversión de disponibilidad inmediata o máximo 90 días para consignar los recursos del fondo de imprevistos dando cumplimiento a la ley 675 de 2001 de propiedad horizontal, del fondo adicional de imprevistos conformado en el año 2012 y del fondo para adecuación del salón social.

El administrador debe informar diariamente los saldos de las cuentas bancarias a los Miembros del Consejo de Administración.

La custodia de los bienes valores como cheques, títulos de inversión, talonarios, cuentas de ahorro, disco extraíble o USB con copia de seguridad de los programas contables y de la información que se considere relevante para el manejo y el control de la administración, los cuales deben estar guardados en la caja fuerte debe conocerla el administrador y dejar en un sobre sellado al presidente del Consejo de Administración, quien solo podrá abrirla en caso de emergencia por ausencia del administrador.

5.1.6.4 revelaciones.

Se revelará en el valor en libros o en las notas los saldos del efectivo y equivalente al efectivo, las tasas de interés y cualquier otra característica que tenga los depósitos con plazo de un año o inferior a un año.

5.2 cuentas por cobrar

5.2.1 objetivo.

El objetivo de esta política contable es comprender las cuentas por cobrar el cual se origina principalmente cobro de expensas y servicios comunes a cargo de los propietarios de los inmuebles y usuarios de zonas y bienes comunes, los más usuales son cuotas de administración ordinaria y extraordinaria, intereses moratorios, multas y sanciones y uso de servicio comunes.

5.2.2 Alcance.

Esta política contable ha sido elaborada principalmente para el cobro de los conceptos más usuales que se manejan en la propiedad horizontal residencial: cuotas de administración ordinaria y extraordinaria, intereses moratorios, multas y sanciones y uso de servicio comunes.

5.2.3 Responsabilidades.

Para la actualización de las políticas contables, el responsable debe ser el administrador o un contador público titulado, el cual debe realizar un monitoreo y un seguimiento para el buen funcionamiento de estas, bajo la supervisión de Consejo de Administración de la propiedad horizontal residencial.

5.2.4 Normas aplicables.

- Decreto 2706 de 2012 capitulo 7

5.2.5 Reconocimiento inicial.

La propiedad horizontal residencial, mantendrá sus recursos en entidades de reconocimiento y prestigio en el mercado y calificación triple A. dispondrá de una cuenta bancaria específica y referenciada donde los propietarios consignen las cuotas de administración y demás expensas aprobadas por la Asamblea.

La custodia de los bienes valores como cheques, títulos de inversión, talonarios, cuentas de ahorro, disco extraíble o USB con copia de seguridad de los programas contables y de la información que se considere relevante para el manejo y el control de la administración, los cuales deben estar guardado en la caja fuerte debe conocerla el administrador y dejar en un sobre sellado al presidente del Consejo de Administración, quien solo podrá abrirla en caso de emergencia por ausencia del administrador.

5.2.6 Medición.

5.2.6.1 Cuentas por cobrar.

Comprende las deudas a cargo de los copropietarios por concepto de cuotas de administración y de otras expensas aprobadas por la asamblea y por los intereses de mora causados.

5.2.6.2 Consignaciones por identificar.

Corresponde a valores depositados por los copropietarios pero que su soporte no ha sido entregado a la administración o presenta inconsistencia para su correcta identificación. Constituyen menor valor las cuentas por cobrar a copropietarios, se registrarán en una cuenta transitoria de cuentas por cobrar de naturaleza crédito.

Se debe tener en cuenta que esta situación trae como consecuencia la causación de intereses no reales y pueden distorsionar los resultados.

5.2.6.3 Otras cuentas por cobrar.

Están conformadas por:

Seguros Pagados por Anticipado:

Valor de la primera póliza de áreas y Bienes comunes pagada anticipada por la vigencia de un año. Se amortiza mensualmente reconocido el gasto respectivo. Se considera dentro del grupo de Anticipos y Avances porque están sujetos a devolución del dinero si por alguna circunstancia se desiste de la póliza y por cualquier otro derecho contractual con terceros de recibir dinero u otros bienes.

Deterioro cuentas por cobrar:

Representan los activos tangibles que se mantienen para uso de la administración del edificio. Se registran por su costo de adquisición de acuerdo a su materialidad, depreciación es por línea recta según su vida útil y anualmente se determinará si hay deterioro.

Para los bienes comunes y de uso de la administración su control y relevación se cumplirán de acuerdo a lo establecido en la política Administrativa y financiera del edificio.

Cartera:

Las cuentas de administración y demás expensas a cargo de los propietarios se deben consignar dentro del mes respectivo del cobro, a excepción que aquellos aprobados por la asamblea general de propietarios para pago en varias cuotas.

Para las cuotas de administración se hará un descuento por pronto pago; tanto el valor como la fecha de corte otorgado serán designados por la asamblea general de propietarios; en caso de modificación este ente será el encargado.

Para el caso de las sanciones de multa de asamblea y préstamos de salones comunales y otras sanciones por convivencia se remitirá a lo estipulado en el Manual de Convivencia y/o al reglamento de propiedad horizontal aprobados por Asamblea.

Cartera en mora:

Los intereses de mora se cobrarán después del mes vencido y a una tasa designada por la administración y aprobada por el consejo directivo sin que sobrepase la usura reglamentada por la entidad competente (Superintendencia Financiera).

Con tres cuotas de administración en mora se dará aviso por parte de la administración de cobro pre jurídico y se invitará al pago de estas; en caso de adeudar más de tres meses seguidos se enviará un cobro jurídico y el residente asumirá los honorarios y los gastos de este cobro.

Por rubros de otros conceptos diferentes a la administración que tengan mora superior a tres meses se cancelará con el pago de la cuota de administración.

Al final de ejercicio contable se hará un análisis y evaluación individual de la cartera en mora y se determinará por algún procedimiento de reconocido valor técnico si existe evidencia objetiva de pérdida de valor económico de la cartera, caso en el cual se procederá a reconocer una pérdida en el resultado por deterioro.

A 31 de diciembre se hará circularización de cartera con respuesta directa al Revisor Fiscal. Adicional es potestad del Revisor Fiscal hacer circularización cuando él lo considere necesario.

5.2.7 Revelaciones.

Se revelará realizando mensualmente un reporte de cartera por los diferentes conceptos, de tal manera que muestre la edad y los saldos en mora enviados por cobro jurídico. Controlar adecuadamente los documentos de las transacciones, para que la información sea más confiable, así mismo, se realizará un balance por tercero de deudores para verificar que no exista ningún saldo contrario a su naturaleza, finalmente se realizara un informe realizando el valor estimado por el deterioro de las cuentas por cobrar.

5.3 Propiedad planta y equipo

5.3.1 Objetivo.

El objetivo de esta política contable es conocer la información acerca de la inversión que tiene la propiedad horizontal residencial en este rubro, así mismo en los cambios que se hayan generado en esta.

5.3.2 Alcance.

Esta política contable ha sido elaborada para conocer cuáles son los elementos que se contabilizan como propiedad planta y equipo o gasto, el tratamiento de los gastos posteriores a su adquisición y determinar los gastos de depreciación.

5.3.3 Responsabilidades.

Para la actualización de las políticas contables, el responsable debe ser el administrador o un contador público titulado, el cual debe realizar un monitoreo y un seguimiento para el buen funcionamiento de estas, bajo la supervisión de Consejo de Administración de la propiedad horizontal residencial.

5.3.4 Normas aplicables.

- Decreto 2706 de 2012 capitulo 9
- Orientación Técnica 015- Consejo Técnico de Contaduría Pública Octubre de 2015

5.3.5 Reconocimiento inicial.

Los activos tangibles de uso exclusivo de la administración (con propósito administrativo) y que se esperan usar durante más de un periodo contable se registran como Propiedad Planta y Equipo, atendiendo a su materialidad, igual o superior a tres salarios mínimos legales vigentes.

Los Activos fijos de uso común deben llevar en un inventario de cada uno de los bienes debidamente identificados para su control y mantenimiento. Para los bienes comunes es de estricto cumplimiento llevar la bitácora con fecha, descripción y certificación del mantenimiento preventivo, del correctivo, del predictivo y de las mejoras y/o reparaciones realizadas. Estos activos deben estar asegurados por su valor de reposición.

Se debe elaborar un inventario físico, mínimo una vez al año, tanto de los activos de uso de la administración como de los bienes comunes, el informe hace parte de las revelaciones a los Estados Financieros de fin del ejercicio contable anexo a las notas.

El contratista que requiera herramientas de trabajo de la copropiedad para su labor, se le deben entregar los inventarios previamente revisados, de los cuales se hace responsable para su posterior devolución. En caso contrario se descontará del pago final el valor de los faltantes.

5.3.6 Medición.

Se valoran al costo histórico, conformado por el valor de la compra más todos los gastos en que se hayan incurrido para su funcionamiento.

La medición posterior será el reconocimiento inicial se realizará con el costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por el deterioro.

5.3.6.1 Depreciación.

La depreciación se hace en línea recta de acuerdo con la vida útil estipulada técnicamente; se podrá utilizar otro método dependiendo de las características del activo.

Maquinaria y Equipo	entre 1 y 15 años
Muebles y enseres	entre 5 y 10 años
Equipo de Computo	entre 2 y 5 años

El cálculo del deterioro iniciara cuando el activo se encuentre disponible para el uso y culminara cuando esté totalmente depreciado o se dé de baja.

5.3.7 Revelaciones.

Se revelará para la propiedad planta y equipo la siguiente información:

- Base de la medición utilizada para determinar el importe en libro bruto
- Método de depreciación utilizado
- Vida útil utilizada en la depreciación.
- Importe de libros y la depreciación acumulada agregada con pérdida de deterioro al principio y al final del periodo sobre el que se informa.

5.4 Cuentas por pagar

5.4.1 Objetivo.

El objetivo de esta política contable es reconocer los valores causados a cargo de la propiedad horizontal residencial, lo servicios o bienes recibidos de proveedores como lo son honorarios profesionales, aseo, vigilancia, mantenimientos, servicios públicos y demás servicios que se adquieran en el transcurso.

5.4.2 Alcance.

Esta política contable aplicara al momento de adquirir un bien o un servicio, el cual lo compone honorarios profesionales, aseo, vigilancia, mantenimientos, servicios públicos y demás servicios que se adquieran en el transcurso.

5.4.3 Responsabilidades.

Para la actualización de las políticas contables, el responsable debe ser el administrador o un contador público titulado, el cual debe realizar un monitoreo y un seguimiento para el buen

funcionamiento de estas, bajo la supervisión de Consejo de Administración de la propiedad horizontal residencial.

5.4.4 Normas aplicables.

- Decreto 2706 de 2012, capítulo 10

5.4.5 Reconocimiento.

Comprende las obligaciones por las compras de bienes y servicios por los costos y gastos de mantenimiento y conservación del edificio pendientes, ya sean por las condiciones pactadas de pagos o porque el proveedor no ha facturado.

La factura en estos casos es un formalismo y un requisito para pagar, mas no para reconocer la obligación si el servicio ya fue prestado o si el bien comprado ya se recibió.

Decreto 2706 de 2012 Capítulo 2 Numeral 30 Reconocimiento de Pasivos.

5.4.6 Normas aplicables.

- Decreto 2706 de 2012 capítulo 10 (10.1-10.7)

5.4.7 Medición.

Los servicios prestados por empresas reconocidas en el mercado por su calidad y responsabilidad deben elegirse previamente de tres cotizaciones estudiadas y seleccionadas de común acuerdo entre el administrador y el Consejo de Administración, a través de contratos debidamente firmados y soportados con las garantías que haya a lugar y en los trabajos u obras que se necesite el certificado de alturas, con fechas específicas de inicio y terminación.

No se debe dejar cláusulas de renovación automática, en caso de seguir con el mismo proveedor firma un nuevo contrato o incluir otro sí.

Los pagos serán realizados dentro del mes correspondientes teniendo en cuenta los controles y con el cumplimiento de las normas exigidas de ley dentro de estas el pago de seguridad social ARL de los trabajadores a cargo de los contratistas.

Se debe avisar a los proveedores de los pagos vía internet.

Para los contratos de vigencia se debe incluir como Anexo el Protocolo de seguridad específico para la copropiedad y debe ser parte integrante del mismo.

Durante el periodo aleatoriamente se solicitará a los proveedores Estados de Cuentas para ser conciliadas con los registros contables.

5.4.7.1 Otras cuentas por pagar.

Conformado por:

Anticipos Recibidos: Se registra las cuotas de administración u otros conceptos pagados por lo copropietarios anticipadamente y que pertenece a ingresos de periodos futuros.

Retención en la Fuente: Valores descontados a los contribuyentes o sujetos pasivos por los diferentes conceptos señalados en la normatividad tributaria.

Cuotas extraordinarias: Decretadas por la Asamblea con fines y/o proyectos específicos que no hacen parte del mantenimiento normal del edificio.

5.4.8 Revelaciones.

- El valor en libros de las obligaciones financieras y cuentas por pagar a su cargo.
- El valor de los intereses implícitos correspondientes al periodo contable, que se encuentran pendientes de pago.

5.5 Patrimonio

5.5.1 Objetivo.

El objetivo de esta política contable es comprender el valor del déficit obtenido por la propiedad horizontal residencial al cierre de cada ejercicio como consecuencia de la diferencia de los ingresos y los egresos, reflejada en la ejecución presupuestal, en la cual puede presentarse un aumento o una disminución patrimonial.

5.5.2 Alcance.

Esta política contable ha sido elaborada para la verificación al cierre de cada ejercicio, la diferencia entre el ingreso y el egreso para demostrar si dentro del ejercicio contable hubo ganancia por perdida.

5.5.3 Responsabilidades.

Para la actualización de las políticas contables, el responsable debe ser el administrador o un contador público titulado, el cual debe realizar un monitoreo y un seguimiento para el buen

funcionamiento de estas, bajo la supervisión de Consejo de Administración de la propiedad horizontal residencial.

5.5.4 Normas aplicables.

- Decreto 2706 de 2012, capítulo 2

5.5.5 Reconocimiento y medición.

El patrimonio de la propiedad horizontal residencial está conformado por las reservas, el resultado del ejercicio y los excedentes (déficit) acumulados.

5.6 Ingresos y gastos

5.6.1 Objetivo.

El objetivo de esta política contable es reconocer el ingreso al momento de cobrarse la cuota de administración a los propietarios y en el gasto se define como una disminución del activo o incrementos del pasivo que son incurridos en las actividades propias de la administración de la propiedad horizontal residencial.

5.6.2 Alcance.

Los ingresos son incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de entrada o incrementos de valor de activos, o bien como decrementos de las obligaciones que dan como resultado aumentos en el patrimonio, distintas de las relacionadas con las aportaciones de inversores del patrimonio.

Los ingresos operacionales del edificio están conformados por las cuotas de administración, el fondo de imprevistos, las cuotas extraordinarias para atender gastos para el normal funcionamiento del edificio que por alguna circunstancia no quedaron presupuestados.

Están constituidos por el valor de las expensas ordinarias, fondo de imprevistos y extraordinarios necesarios para el mantenimiento, seguridad y conservación de los bienes y zonas comunes de la copropiedad, según lo establecido por la ley 675 de 2001.

Las cuotas ordinarias se establecen según el coeficiente de cada unidad sobre el presupuesto anual aprobado por la asamblea y se facturan mensualmente.

Las cuotas extraordinarias son establecidas por asamblea igual que su cobro y plazos.

El aumento anual se hará automáticamente, a partir del 1° Enero igual al IPC de los años.

Los otros ingresos están conformados por los intereses de mora afectivamente recaudados, pagados por los copropietarios sobre la cartera en mora; por el uso del salón social; por los rendimientos financieros y por aprovechamientos tales como reciclaje.

5.6.3 Responsabilidades.

Para la actualización de las políticas contables, el responsable debe ser el administrador o un contador público titulado, el cual debe realizar un monitoreo y un seguimiento para el buen funcionamiento de estas, bajo la supervisión de Consejo de Administración de la propiedad horizontal residencial.

5.6.4 Normas aplicables.

- Decreto 2706 de 2012 Capítulo 12
- Orientación Técnica 015 – consejo Técnico de contaduría pública – octubre de 2015

5.6.5 Reconocimiento.

Se reconocerá un ingreso en el estado de resultado integral cuando haya surgido un incremento en los beneficios económicos futuro, relacionados con incremento en un activo o un decremento en un pasivo que pueda medirse con fiabilidad. Los ingresos serán:

- Cuotas de administración
- Cuotas extraordinarias
- Intereses de mora
- Cuotas de parqueadero
- Sanciones y multas de Asamblea
- Rendimientos Financieros
- Aprovechamiento

Descuento de Pronto pago

Se reconocerá un gasto, cuando surja un descuento en los beneficios económicos futuros en formas de salida o disminución de los activos o bien el surgimiento de obligaciones, además de que pueden ser medidos con fiabilidad.

Los gastos de la entidad se medirán al costo de los mismos que puedan medirse con fiabilidad. Estos gastos se clasificarán de la siguiente manera:

- Gastos de personal
- Honorarios
- Seguros
- Servicios
- Mantenimiento y reparaciones
- Adecuaciones e instalaciones
- Diversos
- Gastos financieros

5.6.5 Revelaciones.

La propiedad horizontal residencial revelará una descripción de cada reserva, detallando su naturaleza y su destino. Los excedentes o Déficit acumulados y los ejercicios se mostrarán por separar.

6. Políticas y prácticas contables

Son políticas contables: los principios, base, conversiones, reglas y procedimientos específicos adoptados por una entidad al preparar y presentar los Estado Financieros.

6.1 Sistema contable

Los Estados Financieros en la copropiedad y sus revelaciones están enmarcadas a partir del 1 de enero de 2015 dentro del nuevo marco normativo Decreto 2706 de 2012 y se regirá por lo establecido en el Marco Técnico de información Financiera para Microempresas (NIF) y dadas las circunstancias puede remitirse a las normas internacionales de información financiera para PYMES (NIIF PYMES) Decreto 3022 de 2013.

El Estado de situación Financiera de apertura y sus revelaciones se presentan ajustando al nuevo marco normativo Capítulo 15 Aplicación por primera vez de la Norma de información Financiera para Microempresas.

Los Estados Financieros de la Copropiedad están basados en una contabilidad de causación, y la base principal de medición es el costo histórico y deben ser comparables.

Los Estados Financieros a 31 de diciembre 2014 (Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral) para que sean comparables con los de diciembre de 2015 se presentan ajustados también a la nueva norma NIF.

Capítulo 2, 3,4 y 5 de Decreto 2706 de 2012.

6.2 Procedimientos

6.2.1 Proceso de presupuesto.

Administrador:

- Determinar y elaborar el presupuesto anual de gastos y funcionamiento de conservación de la propiedad Horizontal
- Determinar proyectos específicos

Consejo de administración:

- Verificar, analizar y aprobar el presupuesto anual y/o presupuesto de Obra Especifico para presentar a la asamblea Ordinaria o en la Asamblea Extraordinaria

Asamblea Copropietaria

- Probar el presupuesto anual
- Aprobar el presupuesto de obra específico
- Aprobar fecha y valor de la cuota de administración
- Aprobar el descuento por pronto pago

6.2.2 Proceso de facturación.

Administrador

Calcular cuotas de administración por coeficientes. Cuotas extraordinarias determinar otros conceptos a facturar como parqueaderos, sanciones y otros ingresos que reglamente la PH y manual de convivencia.

Contador

- Elaborar cuentas de cobro

Administrador

- Revisar cuentas de cobro
- Entrega de cuentas de cobro a cada copropietario

Copropietario

- Verificar su cuenta de cobro, en caso de presentar alguna inconformidad informar al administrador adjuntando los soportes respectivos.

Administrador

6.2.3 Proceso de ingreso.

Copropietario

- Consignar en la cuenta bancaria del conjunto la cuenta de administración y/u otros conceptos
- Enviar soportes de consignación

Administrador

- Elaborar recibo de caja (original y copia)
- Entregar el recibo de caja original al copropietario y enviar la copia al área de contabilidad.

Contador

- Elaborar nota bancaria de rendimiento financiero según extracto bancario.

6.2.4 Proceso de egreso.

Proveedor

- Entregar factura por compra de bienes y/o servicios

Contador

- Entrega de declaraciones de impuestos

Administrador

- Revisar y aprobar las facturas e impuestos para pagos

Administrador/ contador

- Elaborar el comprobante de pago y generar cheques

Administrador y tesorero o consejero

- Aprobar, colocar sellos requeridos y firmar cheques

Administrador

- Entregar al proveedor cheques, solicitar firma del egreso del proveedor o consignar el cheque en la cuenta bancaria del proveedor previa autorización de este.

Contador

- Elaborar nota bancaria por concepto de gasto y comisiones bancarias según extracto.

6.2.5 Proceso de contabilidad.

Contador

- Verificar y revisar los comprobantes de ingreso y egresos.
- Elaborar comprobante de cierre de mes.

- Elaborar conciliación bancaria y Cuentas por Cobrar copropietarios.
- Elaborar Estados Financieros mensuales y de cierre del cierre del ejercicio contable.
- Elaborar Ejecución Presupuestal.

Administrador

- Revisar y verificar los estados financieros.
- Realizar el análisis de cartera.
- Revisar la ejecución presupuestal y realizar el análisis y justificación de las variaciones entre el presupuesto vs. Ejecutado.

Conclusiones

La implementación de las NIF en Colombia debe ser de estricto cumplimiento para todas las entidades obligadas a llevar contabilidad, por ello el enfoque de la monografía se centralizó en el estudio de la aplicación de las Normas de Información Financiera para las ESAL (propiedad horizontal), teniendo en cuenta que actualmente estas representan un gran porcentaje de la población colombiana que viven en propiedades horizontales; sin embargo en este punto de partida encontramos que las propiedades horizontales, presentan limitaciones y conflictos al aplicar las NIF, por la falta de conocimiento en cuanto a la normatividad y la estandarización de unas políticas contables aplicables a lo que reza la norma.

En el desarrollo de la investigación, después de haber detallado y analizado cada uno de los conceptos y principios en referencia a la propiedad horizontal y a los lineamientos que enmarcan las Leyes (Ley 1314 de 2009 y Ley 675 de 2001), se evidencia que hay conflictos principalmente a nivel organizacional en cuanto a que las políticas administrativas y contables, ya establecidas por parte de la dirección bajo norma local y lo establecido en la ejecución medición y valoración de cada uno de los bienes y rubros que posee la copropiedad, van en contravía a lo dispuesto en la norma de Información Financiera, presentándose diferencias que aunque en algunos casos los resultados sean positivos, también se puedan presentar resultados negativos. Así mismo, en otros aspectos se visualizan posibles falencias en la parte económica, legal y ética.

Con el fin de fortalecer la estructura organizacional de las propiedades horizontales, es necesario crear conciencia, por parte de los administradores o copropietarios que desde el pilar de la NIF, entiendan que una correcta implementación de las políticas contables; a pesar de que exista la probabilidad de un impacto negativo en cuanto a las cifras del patrimonio, es una ventaja para las propiedades del sector residencial, ya que sus estados financieros representan razonabilidad confianza y credibilidad ante usuarios internos y externos, lo que representa oportunidades de crecimiento en cuanto a proyectos.

Igualmente se concluye que no solo es responsabilidad del administrador, sino que la implementación concierne a todo un grupo de interesados o usuarios (Contador, Revisor Fiscal, Consejo de Administrador, Comité de Convivencia y propietarios en general) ya que todos intervienen en este proceso de aplicación.

También es importante mencionar que este trabajo de investigación, el eje normativo debe ser visto como de vital importancia para todos los interesados pues evalúa la calidad en cuanto a su proceso formativo profesional y a su ética.

Finalmente, y para concluir en relación al proceso formativo para el Contador Público, debe estar preparado ante los nuevos conceptos y retos contables regidos bajo la normatividad, para ser un buen asesor en cuanto a la toma de decisiones para el beneficio de las empresas, y es un reto para el profesional dejar en alto la disciplina contable, puesto que está en juego la fe pública que le da potestad frente a otras disciplinas.

Referencias

Congreso Nacional de la Republica de Colombia. (En línea). Fecha consulta: Julio 2019. Disponible www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1314_2009.html.

Congreso Nacional de la Republica de Colombia. (En línea). Fecha consulta: Julio 2019. Disponible en www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html.

Alfonzo, I. (1994). *Técnicas de investigación bibliográfica*. Caracas. Contexto Ediciones.

Álvarez-López, J. & Blanco-Ibarra, F. (2003). *El marco de la Contabilidad de gestión*. Madrid. Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas.

Aliaga, J. (2009). La información financiera de las entidades sin ánimo de lucro. Una aproximación internacional a su marco conceptual. *Contaduría Universidad de Antioquia*, (55), 149-164.

Bermúdez, H. (2008). Contrapartida número 11. Recuperada de: <http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/contrapartida/>.

Bermúdez, H. (2009). Contrapartida número 83. Recuperado de: <http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/contrapartida/>.

Bermúdez, H. (2014). Contrapartida número 1037. Recuperado de: <http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/contrapartida/>.

Anguera, M. (1986). *La investigación cualitativa*. Educar. Barcelona. Recuperado de <http://www.raco.cat/index.php/educar/article/viewFile/42171/94904>

Brusca, I. y Martí, C. (2002). *La información financiera de las entidades no lucrativas: una perspectiva internacional*. Researchgate. Recuperado de: https://www.google.com.co/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBwQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.researchgate.net%2Fprofile%2FIsabel_Alijarde%2Fpublication%2F28100224.

Castañeda, Z. (2004). Estado del arte en el aprendizaje organizacional, a partir de las investigaciones realizadas en facultades de Psicología, Ingeniería Industrial y Administración de

Empresas en Bogotá, entre los años 1992 y 2002", en *Revista Acta Colombiana de Psicología*, vol. 11, pp. 22–33.

Cámara de comercio de Bogotá. (2012). Fundaciones, asociaciones y corporaciones. Bogotá. Recuperado de: <https://www.ccb.org.co/Inscripciones-y-renovaciones/Fundaciones-asociaciones-y-corporaciones>

Castillo, I. (2014). *Contrapartida número 858*. Recuperado de: <http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/contrapartida/>.

Congreso de Colombia. (2009). Ley 1314. Ministerio de Justicia. Bogotá.

Colegio de Contadores Públicos de México (2013). Boletín número 6 de investigación de la Comisión de Desarrollo Sector Empresa Entidades con Propósitos no Lucrativos, *Estados financieros para entidades con propósitos no lucrativos*. México. Recuperado de: http://www.ccpm.org.mx/avisos/boletin_epnl_num_6.pdf.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública. (2012). Direccionamiento estratégico del proceso de convergencia de las normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información, con estándares internacionales. *Ctcp*. México. Recuperado de <https://www.google.com.co/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBsQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mincit.gov.co%2Fdescargar>.

Consejo técnico de la contaduría pública. (2015). *Convergencia con las normas internacionales de información financiera (NIIF) en Colombia*. Bogotá. Recuperado de: <http://www.comunidadcontable.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/ot%20ctcp%2014%20norma.pdf>.

Cortés, L. (2002). Principios de contabilidad generalmente aceptados aplicables a la información financiera de entidades con carácter “no lucrativo”. México. Recuperado de http://www.cinif.org.mx/imagenes/archivos_actividades/No_Lucrativas.pdf.

Cuaspa, M, C. (2013). *Normas internacionales de información financiera convergencia a Colombia y aplicación a empresas de salud*. (Tesis de especialización). Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia.

Fernández de Valderrama, J. (2006). Las consecuencias de las NIC/NIIF para el análisis financiero. *Revista Análisis Financiero*, 100(1), p. 10-23.

Hay, L. & Engstorm, J. (1993). *Lo esencial de la contabilidad para las organizaciones gubernamentales y sin fines de lucro*. Boston. Homewood.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación. Madrid. Recuperado de:
http://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%205ta%20Edici%C3%B3n.pdf

Krause, M. (1995). La investigación cualitativa: un campo de posibilidades y desafíos. Barcelona. Recuperado de <http://files.mytis.webnode.cl/200000020Revisión Documental | Delgado, L. & Herreño, M. f1c75f2c42/Krause,%20M.%3B%20La%20investigaci%C3%B3n%20cualitativa,%20un%20campo%20de%20posibilidades%20y%20desaf%C3%ADos.pdf>

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (2010a). El Marco Conceptual para la Información Financiera. USA. IFRS Foundation. Decreto único reglamentario 2420 de 2015.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (2010b). Prólogo a las Normas Internacionales de Información Financiera. USA. IFRS Foundation.

Ortiz, A. (2010). Contrapartida número 185. Bogotá. *Universidad Javeriana*. Recuperada de: <http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/contrapartida/>.

Pérez, H. J. (2016). *Guía de NIIF para Entidades sin Ánimo de Lucro – Pymes Grupo 2*. Bogotá. Cámara de Comercio.

Recalde, L. (2013). *Adopción de normas contables para las entidades sin fines de lucro*. Madrid. Recuperado de:
<http://www.cpceeba.org.ar/media/img/paginas/Adopci%C3%B3n%20de%20Normas%20Contables%20para%20las%20Entidades%20Sin%20Fines%20de%20Lucro%20-%20ESFL.pdf>.