

1-1-2016

Proceso de implementación de las NIIF en las copropiedades

Susan Johanna Hurtado Hernández

Follow this and additional works at: https://ciencia.lasalle.edu.co/contaduria_publica

Citación recomendada

Hurtado Hernández, S.J. (2016). Proceso de implementación de las NIIF en las copropiedades. Retrieved from https://ciencia.lasalle.edu.co/contaduria_publica/559

This Trabajo de grado - Pregrado is brought to you for free and open access by the Facultad de Ciencias Administrativas y Contables at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Contaduría Pública by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

PROCESO DE IMPLEMENTACION DE LAS NIIF EN LAS COPROPIEDADES

PRESENTADO POR:

Susan Johanna Hurtado Hernández

PRESENTADO A:

Programa Contaduría Pública

Artículo presentado para opción de grado del
Programa de Contaduría Pública

Universidad de la Salle
Facultad de ciencias administrativas y contables
Contaduría Pública
Bogotá D.C
2016

PROCESO DE IMPLEMENTACION DE LAS NIIF EN LAS COPROPIEDADES

Resumen

Actualmente en Colombia se están generando cambios encaminados a hacer la implementación de estándares internacionales en materia contable, a través de la ley 1314 de 2009 se empieza a decretar la regulación dirigida hacia la convergencia de normas internacionales de información financiera “NIIF”, debido a que no es muy clara la nueva normatividad surgen dudas sobre este tema y si a esto se le suma la falta de experiencia de los profesionales que deben realizar este proceso en las entidades, es así como empiezan a surgir dudas sobre este tema y más aún para el sector de la propiedad horizontal, ya que estas entidades son de una naturaleza especial, debido a que son organizaciones sin ánimo de lucro.

Este documento está dirigido a resolver inquietudes y aclarar dudas sobre este tema, para lo cual se realizará un caso práctico y se verán las diferencias entre la normatividad con la que se venía trabajando en Colombia que es el decreto 2650 y los nuevos estándares internacionales.

Palabras Claves:

NIIF

Propiedad Horizontal

Contabilidad

Estándares Internacionales

Políticas contables

Abstract

At present in Colombia are being generated changes aimed at making the implementation of international standards in accounting, through the law 1314 of 2009 begins to enact regulation directed towards the convergence of International Financial Reporting Standards "IFRS" because it is not clear the new regulations doubts about this issue arise and if this is added the lack of experience of the professionals who must perform this process on entities, is and begin to raise doubts on this subject and even more for the condo sector, as these entities are of a special nature, because they are non-profit organization.

This document is intended to address concerns and answer questions on this subject, for which a case will be made and the differences between the regulations with which they had been working in Colombia that is decreed 2650 and the new international standards will be.

Keywords:

IFRS

Horizontal property

Accounting

International Standards

Accounting policies

NIIF EN LAS COPROPIEDADES EL PASO A PASO

INTRODUCCIÓN

El presente artículo desarrollará el impacto que se genera al momento de realizar la implementación de los estándares internacionales en las Propiedades Horizontales. Estos estándares son conocidos mundialmente como **Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”**.

Actualmente la contabilidad en Colombia está implementando cambios muy significativos en materia normativa. Todos los entes económicos obligados a llevar contabilidad deben hacer el proceso de convergencia de Normas Internacionales. Según el Decreto 3022 del 2013 mediante el cual se reglamenta la ley 1314 de 2009 para la preparación de información financiera de las entidades que conforman el grupo 2 y en el que se especifican las fechas de preparación, el marco técnico normativo y demás información necesaria para los preparadores de Información Financiera de este grupo en específico.

Del mismo modo en este decreto se explica detalladamente la metodología mediante la cual se realizará la implementación de la normatividad internacional, por lo tanto se debe tener en cuenta para que las empresas cumplan con ciertos criterios como el volumen de los activos, de sus ingresos, el número de empleados y su forma de organización jurídica al momento de empezar con la nueva normatividad. El estado mediante normas de intervención podrá ordenar el sistema documental contable, en este se incluyen soportes, comprobantes, libros, informes contables, de gestión y especialmente Estados Financieros con sus notas, para que sean preparados, conservados y difundidos electrónicamente. Esta ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que están obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas

encargadas de llevar contabilidad. Adicionalmente se establecerán normas de contabilidad y de información financiera para las microempresas, estas deben cumplir con lo establecido en el artículo 499 del Estatuto tributario (Régimen Simplificado).

Así mismo las disposiciones tributarias únicamente producirán efectos fiscales, las declaraciones tributarias y sus soportes deberán ser preparados según lo determina la legislación fiscal y en el caso de presentarse incompatibilidad, prevalecerá la ley fiscal únicamente para fines fiscales. Con ello, se harán los reconocimientos, las revelaciones y conciliaciones previstas en las normas de contabilidad y de información financiera.

En efecto, las autoridades gubernamentales que regulan lo anterior son: la contaduría general de la nación, el ministerio de hacienda y crédito público, y el ministerio de comercio, industria y turismo. Actuado de manera conjunta, estos ministerios deben seguir los criterios establecidos en el artículo 7° de la ley 1314. No obstante, el consejo técnico de la contaduría pública elaborará proyectos de normas que se someterán a consideración de los ministerios antes mencionados, además, deben cumplir con los criterios contemplados en el artículo 8° de la ley mencionada anteriormente, igualmente se ratifica a la Junta Central de Contadores Públicos como tribunal disciplinario y órgano de registro de la profesión contable en Colombia.

En el momento de hacer el proceso de transición a las Normas Internacionales surgen diversas dudas y cierto escepticismo, puesto que aún no cuenta con la suficiente idoneidad¹ profesional para realizar los debidos cambios y hasta ahora están surgiendo nuevos conceptos respecto a si es necesario hacer la implementación de NIIF en las copropiedades, además

¹ Cualidad de idóneo, adecuado y apropiado para algo (Real academia española)

se vislumbran algunos problemas sobre cómo tratar ciertas cuentas que solo se manejan en el sector de Propiedad Horizontal y que tienen un manejo diferente en el sector empresarial.

Debido a lo expuesto anteriormente el Consejo Técnico de la Contaduría Pública emite la orientación técnica N° 15 de octubre 20 de 2015 que ésta dirigida al régimen especial de las copropiedades, esta es la forma como el Consejo Técnico trata de dar solución a las dudas que han surgido sobre este tema y debido al gran volumen de consultas que se hacen a diario sobre si es necesario o no hacer la adopción en este tipo de Entidades.

1. Implementación o adopción de los Estándares Internacionales en Colombia.

Las Normas Internacionales de Información Financiera son conocidas como un conjunto de normas e interpretaciones de carácter técnico, aprobadas, emitidas y publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board, Junta de Normas Internacionales de Contabilidad).

Las funciones principales del IASB son las de verificar las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad), emitir NIIF (IFRS las cuales son las siglas en ingles) y NIIF para Pymes; este órgano se crea para que haya mayor claridad y comprensibilidad por parte de los usuarios de la información financiera ya que los estados financieros de propósito general son aquellos que satisfacen las necesidades de información de una amplia gama de usuarios y esto no se estaba cumpliendo en Colombia.

Mientras esto sucedían en Colombia, a nivel mundial se estaba produciendo un fenómeno llamado globalización debido a esto aumentaron las transacciones comerciales internacionales, las cuales empezaron a tener inconvenientes por la diversidad de la información financiera y esto evitaba que fuera entendible, transparente, pertinente, confiable, útil y sobre todo comparable ya que como provenía de diferentes países no había una homogeneidad en dicha información y esto

empezó a crear tropiezos en las transacciones comerciales, ante esta necesidad que se generaba en el ámbito internacional se creó una entidad que es financiada por instituciones financieras privadas, de bancos centrales y de desarrollo, así como también de otras organizaciones profesionales internacionales, esta entidad se llama IASB, creado como un órgano independiente emite un conjunto de estándares y de esta forma esta entidad impulsa la aplicación de las normas internacionales de contabilidad NIIF en diferentes países y con esto logra subsanar la necesidad de homogeneidad en la información. (Vasco, 2012) , (DELGADO)

Durante el año 2003 se realizó el informe sobre Observancia de Códigos y Normas (ROSC), este fue preparado por una comisión del Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional en este informe se trata aspectos de la situación actual de la contabilidad y la auditoría en Colombia.

Con el tema de los informes financieros se evidenció que hay requisitos contables que son incompatibles entre sí, debido a esto quienes elaboran y auditan los informes se enfrentan a confusiones al momento de aplicar los tratamientos contables específicos y de cumplir obligaciones de divulgación de la información, por otro lado la contabilidad de base tributaria desempeña un papel primordial en la preparación y auditoría de los estados financieros anuales de una empresa, las normas contables tributarias no suelen ser consistentes con los PCGA Colombianos, como tampoco con los principios de contabilidad aceptados a nivel internacional.

Tratándose del tema de la auditoría no existen requisitos de auditoría externa para los estados financieros en Colombia, se deben fortalecer los mecanismos de cumplimiento obligatorio de las normas, el concepto de auditoría independiente no aparece en las disposiciones legales, además se le exige a un auditor que desempeñe funciones de contraloría, estas actividades

comprometen la independencia del auditor, se presenta ausencia de normas de auditoria para el control de los estados financieros, se refleja el hecho de que la ley Colombiana solo reconoce la labor del revisor fiscal y no hay ninguna ley destinada a modernizar el marco legal y expedición de normas de auditoria.

Respecto a la idoneidad de los profesionales en este informe se concluye que el enfoque regulatorio se centra más en el ingreso a la profesión que en el desempeño de la misma después de su admisión en ella, por su lado la Junta Central de Contadores no cuenta con mecanismo de vigilancia que haga cumplir estos requisitos, esta entidad cuenta con un presupuesto deficiente por lo tanto no puede cumplir a cabalidad las funciones que le ha impuesto la ley. Para expedir la tarjeta profesional solo se solicita un título universitario más un año de experiencia en trabajos relacionados y no se solicita un examen de idoneidad. Con respecto al programa de estudios universitarios, debería cubrir teorías y practicas modernas de contabilidad y auditoría, así como los aspectos relacionados con la ética profesional y no se obliga a los mismos a emprender una educación continua.

Teniendo en cuenta los factores más relevantes de este informe y para empezar a subsanar los mismos, el gobierno nacional en el año 2009 empezó a ver la importancia del tema de adopción de los estándares internacionales en Colombia, si bien es cierto que este informe no es de obligatoriedad para acogernos a las recomendaciones, si nos abre la posibilidad a evaluar la forma como se ha venido llevando la contabilidad en Colombia y es la puerta de entrada a cambios fuertes en materia normativa, debido a que debemos empezar a implementar y acoger los estándares internacionales de calidad en la información financiera, por lo anterior, se deciden mejorar los modelos de políticas contables actuales y fue ahí cuando el gobierno inició dando un gran primer paso al emitir la ley 1314 del 2009.

Tratándose del tema local en el año 2009 salió la ley 1314 con la cual se regulan los principios y las normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información aceptadas en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el debido procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. El 28 de diciembre del 2012, el gobierno nacional expidió el decreto 2784 por el cual se reglamenta la presente ley. Esta norma fue modificada posteriormente por el decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015 y finalmente por el Decreto 2496 del 23 de diciembre de 2015.

Cuando salieron estos decretos se dividieron las empresas en tres tipos de grupos los cuales tenían unas características específicas para que pertenecieran a cada uno de los grupos, básicamente se dividieron las empresas en grandes, medianas y pequeñas. Lo anterior se hizo con el fin de tratar de hacer la implementación un poco más eficiente y coherente con la información a presentar por cada uno de los grupos asignados.

Tabla 1. Ámbito de aplicación de los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009

GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
<p>Emisores de valores y entidades de interés público, quienes aplicarán NIIF PLENAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de transición (Balance de apertura): 1 de enero de 2014. • Fecha de aplicación (Primer comparativo): 31 de diciembre de 2014. • Fecha de reporte (Estados financieros en NIIF): 31 de diciembre de 2015. 	<p>Empresas de tamaño grande y mediano que no sean emisores de valores y ni entidades de interés público, quienes aplicarán NIIF PYMES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de transición (Balance de apertura): 1 de enero de 2015. • Fecha de aplicación (Primer comparativo): 31 de diciembre de 2015. • Fecha de reporte (Estados financieros en NIIF): 31 de diciembre de 2016. 	<p>Pequeñas empresas y microempresas, a quienes se les autorizará la emisión de estados financieros y revelaciones abreviados, quienes aplicarán NIIF MICROEMPRESAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de transición (Balance de apertura): 1 de enero de 2014. • Fecha de aplicación (Primer comparativo): 31 de diciembre de 2014. • Fecha de reporte (Estados financieros en NIIF): 31 de diciembre de 2015.
<p>Condiciones y características Grupo 1</p> <p>a) Emisores de valores 1.</p> <p>b) Entidades de interés público 2.</p> <p>c) Entidades que tengan Activos totales superiores a treinta mil (30.000) SMMLV 3 o planta de personal superior a doscientos (200) trabajadores; que no sean emisores de valores ni entidades de interés público y que cumplan además cualquiera de los siguientes requisitos:</p> <p>I. Ser subordinada 4 o sucursal de una compañía extranjera que aplique NIIF.</p> <p>II. Ser subordinada o matriz de una compañía nacional que deba aplicar NIIF.</p> <p>III. Realizar importaciones (pagos al exterior) o exportaciones (ingresos del exterior) que representen más del 50% de las compras (gastos y costos), del año inmediatamente anterior al ejercicio sobre el que se informa.</p> <p>IV. Ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF.</p>	<p>Condiciones y características Grupo 2</p> <p>a) Empresas que no cumplan con los requisitos del literal c) del grupo 1.</p> <p>b) Empresas que tengan Activos totales por valor entre quinientos (500) y treinta mil (30.000) SMMLV' o planta de personal entre once (11) y doscientos (200) trabajadores, y que no sean emisores de valores ni entidades de interés público.</p> <p>c) Microempresas que tengan Activos totales excluida la vivienda por un valor máximo de quinientos (500) SMMLV o planta de personal no superior a los (10) trabajadores, y cuyos ingresos brutos anuales sean iguales o superiores a 6.000 SMMLV'.</p> <p>Dichos ingresos brutos son los ingresos correspondientes al año inmediatamente anterior al periodo sobre el que se informa.</p> <p>Para la clasificación de aquellas empresas que presenten combinaciones de parámetros de planta de personal y activos totales diferentes a los indicados, el factor determinante para dicho efecto, será el de activos totales.</p>	<p>Condiciones y características Grupo 3</p> <p>a) Personas naturales o jurídicas que cumplan los criterios establecidos en el art. 499 del Estatuto Tributario (ET) y normas posteriores que lo modifiquen. Para el efecto se tomará el equivalente a UVT, en salarios mínimos legales vigentes.</p> <p>b) Microempresas que tengan Activos totales excluida la vivienda por un valor máximo de quinientos (500) SMMLV o planta de personal no superior a los (10) trabajadores que no cumplan con los requisitos para ser incluidas en el grupo 2 ni en el literal anterior.</p>

Fuente: Tomado de <http://www.contapyme.com/niif-informacion>

Es importante resaltar que las Normas Internacionales son una sola y estas son Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que son las principales y de más reconocimiento internacional de las cuales se derivan las NIIF para pymes, estas normas se crearon para las pequeñas y medianas empresas ya que no era necesario aplicar las normas completas en estas entidades por el tamaño y el monto de sus transacciones que son mucho más bajas que las de una gran empresa, debido a esto se toma la determinación de tomar solo ciertas Secciones de la norma para ser aplicadas en estas entidades.

El grupo uno es el que aplicara las NIIF plenas que son las grandes empresas, para las medianas están las Secciones de la norma que son las NIIF para Pymes y para las más pequeña o las contabilidades simplificadas están las normas para el grupo 3.

2. NIIF en las propiedades horizontales

Después de hacernos una idea de que son las NIIF generales y viendo que existen unas normas particulares para las pequeñas y medianas empresas a continuación presentaremos las incidencias que éstas tiene en las copropiedades.

La importancia de acoger esta nueva normatividad y adoptarla en nuestra contabilidad radica en que estas normas reflejan una información más clara, la cual es fundamental para la toma de decisiones. Actualmente la contabilidad que se lleva en Colombia es tributaria, esto quiere decir que se lleva para la presentación de impuestos e información a la DIAN, y esta información se tornaba confusa para los usuarios ya que se lleva por códigos (PUC) y cuentas las cuales no eran claras.

Cuando se empezó el proceso de convergencia en Colombia, empezaron muchas dudas al respecto y hasta el momento siguen surgiendo preguntas tanto así que el Consejo Técnico de la

Contaduría pública esta abarrotado de preguntas por este tema, para las grandes empresas fue más fácil hacer la adopción ya que la norma está adaptada para este tipo de empresas, no sucedió lo mismo con las Pymes debido a que la norma acogida para este grupo era solo una parte de ella y ni que decir de las del grupo 3 ya que no hay internacionalmente una norma específicas para estas entidades, de estas son de las que más dudas han surgido ya que no se cuenta con los recursos necesarios hablando económicamente para acceder a la información, además del desconocimiento de la norma como tal.

Las copropiedades se encuentran clasificadas en los grupos 2 y 3 de los estándares internacionales, en este último se encuentra una gran número de entidades ya que por su tamaño e ingresos cumplen con los requisitos para ser clasificados en este grupo, en este se encuentran un gran número de copropiedades que son del régimen especial, la importancia de hacer la implementación de la nueva normatividad en las copropiedades es muy grande debido a que se debe organizar una sola forma para la presentación de la información financiera, y esta es la manera más clara para la generación de los reportes contables por lo tanto se hace necesario hacer la adopción en este tipo de entidades debido a que la mayoría de los usuarios de la información son personas que no conocen del tema contable motivo por el cual hacerla más clara y entendible se hace una prioridad.

Un Conjunto es un sistema de control de naturaleza económica que tiene como objetivo regular el tratamiento de la información económica, financiera y social que, en desarrollo del objeto social, se genera en el entorno o al interior de la empresa o ente económico y una Copropiedad es la persona jurídica que se origina en la constitución de la propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos. Es una entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro; lo cual no se desvirtúa si la copropiedad genera

otras rentas con destino a sufragar las expensas comunes. Su denominación corresponderá a la del edificio⁵, conjunto, parque empresarial, parque industrial, centro comercial, unidad inmobiliaria cerrada, zona franca, etc. Su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Art. 195 del Decreto 1333 de 1986. (Art. 4º, 32 y 33 de la Ley 675 de 2001). (Tomado de la orientación técnica 15 de 2015).

Las copropiedades que por sus ingresos y número de empleados queden enmarcadas en el grupo 3 deben adoptar las normas para contabilidad simplificada que no es más que la contabilidad que se lleva actualmente, excepto por algunos pequeños cambios que no son tan significativos en el momento de generar la información, dichos cambios no tendrán gran incidencia siempre y cuando se lleve la contabilidad de forma adecuada.

Es más complicado hacer toda la capacitación a los copropietarios y encontrar la forma de explicar el cambio que se está llevando a cabo en tema normativo que lo que realmente se debe hacer, se debe tener en cuenta los procesos que se vienen llevando normalmente y adaptarlos a los nuevos estándares internacionales.

Lograr esta implementación a las copropiedades es una tarea difícil pero no imposible ya que en algunos casos los copropietarios no creen necesario hacer la adopción en las copropiedades es importante aclarar que está reglamentado por ley que toda entidad obligada a llevar contabilidad debe hacer la adopción de la norma y ubicarse en uno de los grupos correspondientes.

3. Implementación de norma internacional en el Conjunto Residencial Versalles

Reservado P.H

Se realizó el estudio preliminar para realizar la implementación de normas internacionales en el Conjunto Residencial Versalles Reservado el cual arroja la conclusión que por el monto de los ingresos percibidos durante el 2014 pertenece al grupo 2 NIIF para Pymes por lo tanto se realiza la implementación teniendo en cuenta este aspecto, a continuación, explicare los cambios más significativos al hacer la implementación en la copropiedad.

A continuación, relacionamos un cuadro en donde se observa según la normatividad en cuál de los tres grupos se encuentra ubicada la Copropiedad, datos importantes a tener en cuenta:

- Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) para el 2014 año de referencias es \$616.027.
- Valor total de activos para el 2014 \$380.967.140, esto corresponde a 618 SMMLV.
- Ingresos totales durante el 2014 \$ 725.795.204, esto corresponde a 1.178 SMMLV.

Teniendo en cuentas estos datos se diligencia el siguiente cuadro, donde se concluye a que grupo pertenece la Copropiedad.

Tabla 2. Plantilla clasificación grupo

CONJUNTO RESIDENCIAL VERSALLES RESERVADO PH	
1. ¿Cotiza en Bolsa? (A diciembre 31 de 2013)	NO
2. ¿Es entidad de Interés Público?, es decir, ¿capta y coloca recursos financieros en el público? Nota: Las entidades "de interés público" son las que se mencionan explícitamente en el parágrafo del art. 1 del Decreto 3024 de 2013. No se es "de interés público" porque se presten servicios públicos como el de energía, gas, educación, salud o del transporte, ni porque se vendan servicios al público. Debe estar especificada en el Decreto y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.	NO
3. ¿Cuál es el valor de sus activos a diciembre 31 de 2013, excluyendo su vivienda (En SMMLV)?	Menos de 500 SMMLV
¿Cuál es el número de trabajadores a Diciembre 31 de 2013 (Cualquier tipo de contrato, salvo consultoría o asesoría externa)?	Menos de 10 trabajadores
¿Cuál es el valor de sus ingresos durante año 2013?	Menos de 6.000 SMMLV
4. Por favor responda si cumple ADEMÁS las siguientes condiciones:	
4.1 ¿Es subordinada o matriz de una compañía nacional que deba aplicar NIIF plenas?	NO
4.2 ¿importa (o exporta) más del 50% de las compras (o ventas) de inventarios?:	NO
4.3 ¿Es matriz, subordinada, sucursal, asociada o negocio conjunto de compañía extranjera que aplique NIIF plenas?:	NO
Conclusión:	
La entidad pertenece al Grupo 2	
Referencias normativas: Decretos 2784 y 2706 de 2012 y Decretos 3019, 3022 y 3024 de 2013	

Fuente: www.Actualisece.com

Después de realizar el estudio de la información contable al cierre del periodo 2014 se evidencia que la copropiedad pertenece al grupo 2 y sobre estos parámetros se empieza con el proceso de adopción de la normatividad internacional, acogiendo lo reglamentado en el decreto 3022.

Teniendo en cuenta lo anterior se empieza con la elaboración de las políticas contables, para esto se crea un comité llamado “comité NIIF”, su labor es la de verificar las políticas contables que se van a implementar además de hacer aportes si son necesarios para cubrir las necesidades de la copropiedad, por lo tanto, es importante que entre los integrantes estén el administrador de conjunto, la asistente administrativa y contador.

Se realiza un cronograma de implementación donde se especifican las tareas a realizar y las fechas establecidas para estas, seguido a esto se inicia con la revisión de las cuentas más relevantes de los estados financieros

Con relación a sus Estados financieros a continuación se detallan los rubros que conforman el Balance General.

Tabla 3. Balance general bajo COLGAAP

Conjunto Residencial Versailles Reservado P.H.	
Cifras en miles de pesos	
Balance General a 31 de Diciembre de 2014	
Cuenta	Saldo COLGAAP
ACTIVOS	
Activo Corriente	
Disponible	261,308,471
Inversiones	41,872,168
Deudores	69,230,597
Total Activo Corriente	372,411,236
Propiedades, planta y equipo	8,555,904
Total Activo No Corriente	8,555,904
Total Activo	380,967,140
PASIVO	
Cuentas por pagar	37,820,251
Impuestos gravámenes y tasas	664,579
Obligaciones laborales	1,449,868
Pasivos estimados y provisiones	226,024,046
Otros pasivos	28,585,640
Impuesto Diferido	13,428,571
Total pasivos	307,972,955
Patrimonio	
Ganancias retenidas	72,919,992
Utilidades de Ejercicios Anteriores	72,919,992
Utilidad del ejercicio	74,193
Total patrimonio	72,994,185
Total pasivo y patrimonio	380,967,140

Fuente: Tomado de la cartilla Asamblea General de Copropietarios 2014.

Debido a que la contabilidad en el Conjunto se venía llevando de manera adecuada y las correcciones y ajustes se realizaron a tiempo, no hubo cambios significativos en las cifras del Balance General, a continuación, se exponen los cambios realizados.

El más relevante fue la propiedad planta y equipo ya que se debía evaluar a el valor real de los elementos para traerlos a valor presente, después de hacer la valuación se determinó que estaban bien valorados a pesar de que ya estaban depreciados en una parte.

Por otro lado, la cuenta a evaluar fue la de cartera debido a que se deben llevar los intereses generados por la mora en el pago, una de las ventajas de la propiedad horizontal en este tema es que debido a que los ingresos que se reciben es por concepto de cuotas de administración y a partir del primer mes de mora se empiezan a generar intereses por este concepto por lo tanto no hay que hacer ningún cambio al respecto.

Lo anterior serían los cambios más relevantes a tener en cuenta en esta copropiedad en materia de cuentas de balance, ya que se agrupan las cuentas y ya no se maneja la codificación del PUC, por otra parte, se hace agrupación de cuentas y cambian los nombres de estas, por ejemplo, la cuentas de disponible e inversiones cambian a la cuenta de efectivo y equivalentes al efectivo.

Además de los cambios antes mencionados se debe realizar un manual de políticas contables en el cual se plasman las diferentes reglas en el manejo de las cuentas, es de aclarar que cada copropiedad es independiente de implementar las políticas que crea necesarias para su conjunto es decir los manuales son diferentes en cada copropiedad, así como lo es el reglamento de Propiedad Horizontal.

Durante el proceso se creó un comité en el cual están involucrados algunos integrantes del consejo, el administrador, la asistente de administración y la contadora, en este comité se

debatieron las políticas implementadas y se realizó capacitación a los integrantes del comité con el fin de que estos tuvieran la información necesaria para así poder aportar en la realización de manual de políticas contables.

En la fase final de la implementación se hace entrega del manual de políticas contables y el ESFA (Estado Financiero de Apertura), el paso a seguir es convocar a asamblea general de copropietarios ya que son el máximo órgano de la copropiedad y los que pueden aprobar el manual de políticas y el estado financiero de apertura, ya con esto se finaliza la implementación de normas internacionales en el conjunto Residencial.

Tabla 4. Estado de situación financiera comparativa

CONJUNTO RESIDENCIAL VERSALLES RESERVADO P.H.		
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO		
A 31 DE DICIEMBRE DE :		
(Cifras Expresadas En Pesos Colombianos)		
ACTIVOS	2015	2014
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	309,455,333	261,308,471
Deudores y otras cuentas por cobrar	40,971,184	69,230,597
Otros activos Financieros	49,321,629	41,872,168
Total Activos Corrientes	399,748,146	372,411,236
Propiedades Planta y Equipo	8,587,692	8,555,904
Total Activos No Corrientes	8,587,692	8,555,904
	<hr/>	<hr/>
TOTAL ACTIVOS	408,335,838	380,967,140
	<hr/>	<hr/>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Acreeedores y otras cuentas por pagar	103,532,303	38,484,830
Obligaciones Laborales	1,485,469	1,449,868
Provisiones	49,321,629	226,024,046
Otros Pasivos	25,493,331	42,014,211
Total pasivos corrientes	179,832,732	307,972,955
Pasivos no corrientes		
Otros Pasivos	0	0
Total pasivos no corrientes	0	0
	<hr/>	<hr/>
TOTAL PASIVOS	179,832,732	307,972,955
	<hr/>	<hr/>
PATRIMONIO		
Excedente (Deficit) del periodo	18,276,641	74,193
Excedente (Deficit) de periodos anteriores	72,994,185	72,919,992
Reservas	137,232,280	-
TOTAL PATRIMONIO	228,503,106	72,994,185
	<hr/>	<hr/>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	408,335,838	380,967,140
	<hr/>	<hr/>

Fuente: Tomado de la cartilla Asamblea General de Copropietarios 2014

Teniendo en cuenta que en esta copropiedad se llevaba de manera adecuada el ingreso de la información contable y que se registró de manera apropiada los ajustes a realizar en cada periodo contable, ajustes como depreciaciones, intereses de mora por cuotas de administración sin cancelar, por lo tanto, no se vio la necesidad de realizaron ajustes en las cuentas ya que no se realizaron cambios significativos.

Los principales ajustes que se deberían realizar al momento de hacer la implementación de dichos estándares son:

- Propiedad planta y equipo, se debe evaluar el estado de estas y de acuerdo a la condición en que se encuentren se les debe dar una vida útil en libros, si así se considera necesario.

Con respecto a lo anterior y aplicado en el conjunto residencial se evidencio que lo que está reflejado en libros concuerda con la realidad de los elementos de propiedad, planta y equipo, por lo tanto no se hace ningún ajuste.

- Cartera, debido a que en las propiedades horizontales la mayoría de los ingresos provienen de expensa administrativas, esto genera que si no son canceladas a tiempo se va generando intereses de mora mes a mes.

Por lo tanto ya que en la nueva normatividad hay que realizar este ajuste de cobrar unos intereses, no son necesarios en este sector debido a que se hace normalmente mes a mes ya que esto incentiva a la gente a pagar oportunamente, teniendo en cuenta que la cartera está dentro de los límites normales y no se presenta un porcentaje alto de morosos, por este motivo no hay que hacer ajustes.

Estos son los puntos más importantes a tener en cuenta con respecto a los ajustes que se podrían realizar en la copropiedad y después de analizados estos temas se llegó a la conclusión de que no era necesario hacer ajustes en el momento de realizar el ESFA para el Conjunto Residencial Versailles Reservado.

CONCLUSION

Es importante tener en cuenta que todas las entidades independiente de su naturaleza jurídica deben hacer el proceso de convergencia hacia la normatividad internacional, en el caso de la propiedad horizontal se debe tener presente a que grupo pertenece según los decretos, es cierto que la gran mayoría pertenecen al grupo 3, el cual es contabilidad simplificada o NIF.

Debido a la forma en que se lleva la contabilidad en los conjuntos no son muchos los cambios que se deben realizar y en el momento de hacer la implementación el cambio más grande es en el nombre de las cuentas.

Referencias

Vásquez, Franco (2014). Aplicación por primera vez de las NIIF. NIIF plenas y NIIF pymes – guía práctica. Bogotá: Legis.

Legis Editoriales S.A. (2015). NIIF grupos 2 y 3. Bogotá: Legis.

Mejía, J (2005). Algunas anotaciones importantes del Informe ROSC sobre la Contabilidad y la Auditoria en Colombia. En: <http://www.globalcontable.com/nicifrs/articulos/355- anotaciones>

Mejía, J (2003, 25 de julio). Traducción libre del Informe sobre Observancia de Códigos y Normas (ROSC). En: http://www.cpcpcolombia.org/documentos/INFORME_ROSC.pdf

Ley N° 1314 (2009) Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. Diario Oficial No. 47.409. Colombia.

Vasco, F. Cámara de comercio de Medellín, Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” En: <http://www.camaramedellin.com.co/site/Portals/0/Documentos/Biblioteca/memorias/normas-internacionales-de-financiera.pdf>

Superintendencia de Sociedades, (2014, Julio). Guía práctica para elaborar el Estado de Situación Financiera de Apertura bajo NIIF PYMES. En: <http://www.supersociedades.gov.co/asuntos-economicos-y-contables/procesos-de-convergencia-niifs/material-pedagogico/guia-aplicacion-primera-vez-grupo2/Documents/Guia-practica-05082014.pdf>

Franco, W (2015, 20 de octubre). Orientación Técnica N° 15 del Consejo Técnico de Contaduría Pública. En: http://www.dian.gov.co/micrositios/niif/Documentos/BibliotecaNormativa/OrientacionCTCP/Documento15_Orientacion_tecnica_15_Copropiedades_uso_residencial_o_mixto_guia.pdf

Decreto N° 3023 (2013) Por el cual se modifica parcialmente el marco técnico normativo de información financiera para los preparadores de la información financiera que conforman el Grupo1, contenido en el anexo del Decreto 2784 de 2012.

Decreto N° 3019 (2013) Por el cual se modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012.

Castillo, D (2014, 10 de octubre) Impacto tributario teórico e Instrumentos Jurídicos necesarios para dar cumplimiento a lo convergencia a estándares contables internacionales NIIF en Colombia. México D.F. XIX Congreso internacional de contaduría administración e informática.

Mejía, J (2014, 27 de noviembre) Plantilla para clasificar una entidad en un grupo de aplicación de las NIIF en Colombia. Elaborada por globalContable.com para actualicese.com.

Conjunto Residencial Versalles Reservado (2014) Cartilla asamblea general de Copropietarios.

Conta Pyme, Tabla grupos y fechas para la aplicar las NIIF en Colombia. En: www.contapyme.com/niif-informacion