

1-1-2016

# Implementación de NIF en entidad Prados de Suba

Yulieth Andrea Erazo Marín

Follow this and additional works at: [https://ciencia.lasalle.edu.co/contaduria\\_publica](https://ciencia.lasalle.edu.co/contaduria_publica)

---

## Citación recomendada

Erazo Marín, Y. A. (2016). Implementación de NIF en entidad Prados de Suba. Retrieved from [https://ciencia.lasalle.edu.co/contaduria\\_publica/639](https://ciencia.lasalle.edu.co/contaduria_publica/639)

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](mailto:ciencia@lasalle.edu.co).

# IMPLEMENTACIÓN DE NIF EN ENTIDAD PRADOS DE SUBA.<sup>i</sup>

Yulieth Andrea Erazo Marín <sup>ii</sup>

## Resumen

Con el fin de dar un tratamiento contable homogéneo a cada una de las entidades sin importar su clasificación, se han desarrollado normas de información financiera que sirven como referente en la ejecución y aplicación para el reconocimiento de transacciones de otros eventos y sucesos. Las NIF permiten a las empresas analizar sus estados financieros y a su vez acogerse a la normatividad vigente respecto al grupo a la cual se clasifiquen, de acuerdo a los cambios efectuados, se desarrollan políticas las cuales servirán como base para su tratamiento contable. De esta forma teniendo en cuenta el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, al cual está adscrito el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, como organismo de normalización técnica de las normas contables, expidió el Decreto 2706 del 27 de diciembre de 2012, “***Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas***”. (Ministerio de Industria y Turismo, 2012), (Subrayados fuera de texto). El objetivo de este artículo será identificar los impactos generados por la norma en mención en la entidad Prados de Suba, así como establecer los cambios significativos en su conversión de acuerdo a su clasificación determinada en el grupo número 3.

## Palabras clave

Copropiedad, conjunto, valor razonable, edificio, propiedad horizontal.

---

<sup>i</sup> Artículo de investigación en el que se analiza el impacto del decreto 2706 de 2012 y 1319 de 2013 en el ámbito de aplicación de los decretos reglamentarios de la ley 1314 de 2009 respecto a las entidades sin ánimo de lucro llamadas copropiedades, el impacto que produce en sus estados financieros.

<sup>ii</sup> Estudiante de Contaduría Pública en la Universidad de la Salle Colombia, sede Bogotá. Técnico profesional en gestión del talento humano, SENA. Correo electrónico: yerazo03@unisalle.edu.co.

## IMPLEMENTATION OF NIF ENTITY PRADOS DE SUBA.

### Abstract

In order to give a homogeneous accounting treatment to each of the entities regardless of their classification, financial information standards have been developed that serve as a reference in the execution and application for the recognition of transactions of other events and events. The NIF allow companies to analyze their financial statements and, in turn, avail themselves of the current regulations regarding the group to which they are classified, according to the changes made, policies are developed which will serve as a basis for accounting treatment. In this way, taking into account the Ministry of Commerce, Industry and Tourism, to which the Technical Council of Public Accounting is attached, as the technical standardization body of accounting standards, issued Decree 2706 of December 27, 2012, "**By which regulates Law 1314 of 2009 on the technical regulatory framework of financial information for microenterprises**". (Ministry of Industry and Tourism, 2012), (underlays out of text). The objective of this article will be to identify the impacts generated by the norm mentioned in the entity Prados de Suba, as well as to establish the significant changes in their conversion according to their classification determined in group number 3.

### Keywords

Joint ownership, set, fair value, building, horizontal property.

### Introducción

En el marco actual de la globalización, caracterizada por los tratados de libre comercio, la apertura total de las fronteras y el acceso a los mercados internacionales de capitales, es fundamental la estandarización del lenguaje contable para la elaboración de estados financieros que favorece la transparencia corporativa. En consecuencia, un compromiso estratégico de la comunidad empresarial es hablar el mismo idioma financiero, de ahí la relevancia de la adopción

de las Normas de Información Financiera (NIF), pues en más de 100 países de la Unión Europea, América y Asia las han aplicado. A partir del año 2013 Colombia inicia el proceso de adopción de las NIF con el objetivo de que al año 2016 se apliquen plenamente (Olave, 2013).

Las normas que han sido emitidas en el proceso de convergencia, para el grupo 3, se constituyen en la base de principios que debe ser aplicada en Colombia por una entidad cuando elabora estados financieros de propósito general, ya sea que lo haga para cumplir los requerimientos legales o de manera voluntaria. La referencia a las NIF se comprende como el conjunto de principios que se aplican al elaborar los informes financieros, que tienen como objetivo evaluar la situación financiera, el rendimiento o desempeño y la capacidad de la entidad para generar flujos de efectivo. Los principios de contabilidad contenidos en el Decreto 2649 de 1993, tenían objetivos similares, por lo que las nuevas referencias normativas se constituyen en una oportunidad para revisar y actualizar el conjunto de principios de contabilidad que una copropiedad aplica al elaborar sus estados financieros (Consejo Técnico de la Contaduría Pública, 2015).

### **Antecedentes Normativos**

Justificación del Marco Técnico Normativo (MTN) a utilizar: Decreto 2706 de 2012. Le aplica el Marco Técnico Normativo mencionado, por cumplir en su totalidad con los requisitos para pertenecer a él, establecidos en el numeral 1.2 del capítulo 1 del MTN, modificado por el art. 1 del decreto 3019 de dic. 27/2013;

*"1.2 Aplicarán esta NIF las microempresas que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:*

- (a) contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores;*
- (b) poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV)*
- (c) Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV."*

Según el decreto "El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales, a que aluden los literales (a) y (b) anteriores, se hará con base en el promedio de doce (12) meses, correspondiente al año anterior al periodo de preparación obligatoria definido en el cronograma establecido en el artículo 3, del Decreto 2706, o al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se determine la obligación de aplicar, el Marco Técnico Normativo de que trata este Decreto,

en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido". (subrayado fuera del texto).

Es importante tener en cuenta e incluir el presupuesto como una herramienta de gestión, y su ejecución debe guardar una relación directa con los registros contables (ley 675, 2001). Este a su vez debe ser aprobado y presentado por el administrador al consejo de administración (Num 4, art 51 ley 675, 2001), y este a su vez aprobado y presentado definitivamente por la asamblea de propietarios (Num 2 y 4 el art 38 y art 39 de la ley 675, 2001).

Es por esta razón, que La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento (MTN Grupo 3 , Decreto 2706, Párr. 2.19, 2012) y la medición (MTN Grupo 3, Decreto 2706, párr, 2.25, 2012) de las transacciones económicas y otros eventos y sucesos. De conformidad con la reglamentación expedida por el gobierno, todas las personas jurídicas y naturales se cumplan con los requisitos expuestos, deberán llevar contabilidad (Art. 45 de la ley 190 , 1995), al igual las entidades sin ánimo de lucro deberán llevar libros de contabilidad registrados (Art. 364 del E.T.).

Así mismo, los procedimientos para registrar las operaciones deben facilitar el conocimiento y prueba de la historia clara, completa y fidedigna de los asientos individuales y el estado general de los negocios (Art. 48 del C. Co). El Art. 51 del C. Co, aclara que los libros deben estar soportados por comprobantes que sirvan de respaldo a las partidas asentadas. El Art. 264 de la ley 1564 de 2012, establece que los libros y papeles de comercio constituyen plena prueba de las cuestiones mercantiles. El Art. 28 de la ley 962 de 2005 dispone la conservación de los libros por un periodo de 10 años.

## **Método**

Mi método de estudio se dio en torno a la clasificación e impacto en los principales cambios que tuvieron los estados financieros de acuerdo a la norma, estos que a su vez se verán reflejados en el estado de la situación financiera de apertura (ESFA). La entidad Prados de Suba en su periodo de preparación obligatoria inicia con la información comprendida en los datos correspondientes del 1 de enero de 2.013 y el 31 de diciembre de 2.013, por lo tanto, los datos encontrados durante los 12 meses anteriores al año 2.013 son:

a) contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores; durante el año 2012 la copropiedad contó con 3 personas (promedio)vinculadas por contrato de servicios.

(b) poseer activos totales, .... por valor inferior a quinientos (500) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV). El promedio de activos es de \$60.167.500, inferior a los 500 SMLMV \$283.350.000.

(c) Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV.” Los ingresos al cierre de 2012 no supera los \$209.000.000, lo cual dista mucho de los 6.000 SMMLV \$3.400.200.000.

### **Estado de la situación Financiera de Apertura**

Se pretende aquí identificar el impacto ocasionado en las cuentas del activo, pasivo y patrimonio con base en el balance bajo las normas locales, las cuales difieren de las requeridas por las NIF. Se partirá con su reconocimiento, reclasificación o eliminación respectiva, para la convergencia a las normas de información financiera:

- a) Cuenta Corriente Banco AV Villas N°656-02676-2 (PUC 111006): el saldo en libros difiere del saldo en extracto en \$10.971.610, correspondiente a cheques girados y no entregados por \$12.051.110 y una aparente consignación realizada en horario adicional por \$1.079.500; lo anterior genera que el importe en libros de las cuentas por pagar y equivalentes de efectivo sea inferior en este valor, que lo habría sido si la entidad hubiese aplicado NIF. Se hace necesario confirmar el soporte de la consignación.
- b) Cuenta de ahorros Banco AV Villas N°656-79710-2 (PUC 112006): pendiente conciliación bancaria y extracto bancario.
- c) Cuentas deudoras de control: La política contable utilizada en la actualidad, reconoce en cuentas de orden intereses de mora por valor de \$12.993.815, lo cual difiere del marco contable para el grupo 3. De haberse utilizado este último, el saldo de cuentas por cobrar y el resultado sería distinto.
- d) Deudores Varios (PUC 138025-138099): Al cierre del año 2013, la copropiedad presenta cuentas por cobrar a terceros por \$1.029.992, por concepto de faltantes y sanción de extemporaneidad en declaración de retención en la fuente, las cuales continúan vigentes en el 2016; se hace necesario evaluar si de esta cuenta por cobrar, la entidad puede proyectar beneficios futuros derivados de la tenencia de este saldo.
- e) Propiedades, Planta y Equipo (PUC grupo 15): Valor en libros cero. La administración suministró inventario de elementos de propiedades, planta y equipo.
- f) Consignaciones sin identificar (PUC 280505): Según la política adoptada bajo el marco normativo actual, la entidad reconoce en una cuenta de naturaleza pasiva las consignaciones sin identificar por valor de \$1.398.810, bajo el marco NIF se reconoce

como un menor valor de la cartera, en razón a que, se realizan con la intención de cubrir las expensas comunes.

- g) Fondo mantenimiento cubiertas (PUC 281505): Las provisiones como elemento de pasivo no son propias del grupo 3, por lo tanto, se hace necesario escalar al estándar NIIF de pymes. Bajo el marco contable actual la entidad reconoce provisiones para mantenimientos de zonas comunes, las cuales no satisfacen las condiciones para ser reconocidas como tales en NIIF para pymes.
  
- h) Cuota Extraordinaria (PUC 281507): La política contable utilizada en la actualidad reconoce en el pasivo los valores por concepto de cuotas extraordinarias; aunque la NIF para Grupo 3 no menciona tratamiento alguno, los conceptos del Consejo Técnico de la Contaduría Pública consideran que dichas cuotas se tratan como ingresos, en razón a que satisfacen la definición del mismo.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE SUBA SUPERLOTE 2 ETAPA 3 P.H**  
**NIT. 900.214.713-7**  
**ESTADO DE LA SITUACION FINANCIERA DE APERTURA A 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

CUENTA	DESCRIPCION	NOTAS	BALANCE BAJO NORMAS LOCALES		Reconocimiento		Reclasificaciones		Eliminaciones		ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE APERTURA 01 ENERO 2014	
			DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>		<b>97.897.818</b>	<b>0</b>							<b>129.088.688</b>	<b>1.398.810</b>
<b>11</b>	<b>DISPONIBLE</b>		<b>25.246.568</b>	<b>0</b>							<b>37.372.615</b>	<b>0</b>
1105	CAJA											
110510	Cajas menores		500.000				0				500.000	
1110	BANCOS											
111006	Av villas 65602676-2	1	16.058.092				a) 12.051.110				28.109.202	
1120	CUENTA DE AHORROS											
112006	Av villas 656797102 Fondo imprevisto	2	8.688.476		b) 74.937						8.763.413	
<b>13</b>	<b>DEUDORES</b>		<b>66.474.595</b>	<b>0</b>							<b>78.438.418</b>	<b>1.398.810</b>
1305	Clientes											
130505	Nacionales											
13050505	Cuota Admin		51.562.953								51.562.953	
13050510	Cuota Extraordinaria		7.711.800								7.711.800	
13050520	Sanciones recargo		3.785.400								3.785.400	0
13050530	Cuota parqueadero		1.528.350								1.528.350	
13050535	Bicicletero		112.100								112.100	
13050536	Otros cobros		19.000								19.000	
13050537	Gastos juridicos/otros		725.000								725.000	
13050538	Intereses por mora	3			c) 12.993.815						12.993.815	
	Consignaciones por identificar	6						f) 1.398.810				1.398.810
1380	Deudores varios											
138025	Maria Eugenia Gutierrez	4	d) 416.400							416.400	0	
138099	Gerencia y servicios	4	d) 613.592							613.592	0	
<b>15</b>	<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>										<b>7.101.000</b>	<b>0</b>
1520	Maquinaria y equipo											
152005	Maquinaria y equipo	5			e) 1.100.000						1.100.000	
1524	Equipo de oficina											
152405	Muebles y encerres	5			e) 2.086.000						2.086.000	
1528	Equipo de computacion y comunicaciones											
152805	Equipos de procesamiento de datos	5			e) 775.000						775.000	
152895	OTROS-Circuito cerrado de tv	5			e) 3.140.000						3.140.000	
<b>17</b>	<b>DIFERIDOS</b>		<b>6.176.655</b>	<b>0</b>							<b>6.176.655</b>	<b>0</b>
1705	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO											
170520	Seguros y fianzas		6.176.655								6.176.655	

DESCRIPCION	NOTAS	BALANCE BAJO NORMAS LOCALES		Reconocimiento		Reclasificaciones		Eliminaciones		ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE APERTURA 01 ENERO 2014	
		DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO	DEBITO	CREDITO
<b>PASIVOS</b>		0	42.601.703							0	16.015.003
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		0	1.616.093							0	13.667.203
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR											625.190
Servicios Públicos			625.190								12.718.013
Otros	1		666.903				a) 12.051.110				
RETENCION EN LA FUENTE											
Servicios											
Tarifa 2%			324.000								324.000
<b>DIFERIDOS</b>		0	2.081.200							0	2.081.200
Ingresos recibidos por											
Anticipo cuotas de Adm			2.081.200								2.081.200
<b>OTROS PASIVOS</b>			38.904.410							0	266.600
Consignaciones por identificar											
Consignaciones por identificar	5		1.398.810			e) 1.398.810					0
Ingresos recibidos para											
Fondo mantenimiento cubiertas	7		11.329.000					g) 11.329.000			0
Ingresos para terceros			266.600								266.600
Cuota extraordinaria	8		26.000.000					h) 26.000.000			0
<b>PATRIMONIO</b>		0	55.296.115							0	111.674.875
<b>CAPITAL SOCIAL</b>			8.678.529								8.678.529
Fondo de imprevistos											
Fondo de imprevistos			8.678.529								8.678.529
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>			11.500.665								11.500.665
Excedente del ejercicio											
Excedente del ejercicio			11.500.665								11.500.665
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTERIOR</b>		0	35.116.921							0	91.495.681
Excedentes acumulados											
Excedentes acumulados			35.116.921								35.116.921
<b>AJUSTES ESFA</b>					20.169.752			1.029.992	37.239.000		56.378.760
<b>SUMAS IGUALES</b>		97.897.818	97.897.818	20.169.752	20.169.752	13.449.920	13.449.920	38.268.992	38.268.992	129.088.688	129.088.688

Fuente: Elaboración por parte del Consejo de administración de la propiedad para el desarrollo de las políticas contables.

## **Resultados**

Como proceso de la implementación de las NIF, Se desarrolló un manual de Políticas Contables bajo Normas de Información Financiera NIF, con la finalidad de suministrar los lineamientos a tener en cuenta en la preparación de información que cumpla con estándares de calidad, y que permita a los diferentes usuarios comprender la situación financiera de la copropiedad. La preparación del Manual de las políticas, cumple con la Ley 1314 de 2009 del Congreso de la República y el Decreto 2706 de 2012, consulta la realidad económica de la entidad y toma los aspectos relevantes y aplicables que debe contener una política.

### **Política contable de activo:**

- Efectivo y equivalente a efectivo: Se ajusta el saldo contable del rubro de caja mayor y menor con la existencia física de dinero y/o soportes de gastos ejecutados, siempre que cumplan con los procedimientos establecidos para su manejo.
- Cuentas por cobrar: Informar y contabilizar la realidad de las cuentas por cobrar por concepto de cada uno de los cobros autorizados por asamblea, en relación con los saldos de los deudores de la copropiedad y demás saldos de cuentas por cobrar que representen derechos en favor de la entidad. Estos pueden ser representados en el cobro de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, intereses, sanciones y demás cobros autorizados por la asamblea. Como cambio importante se solicitó a la entidad Prados de Suba revelar el valor en libros de los recursos pendientes de cobro; el valor estimado por deterioro de las cuentas por cobrar; el monto de intereses pendientes de cobro y en notas a los estados financieros el movimiento de las cuentas estimadas por deterioro durante el año.
- Propiedades, Planta y Equipo: Se prescribe el tratamiento contable de Propiedad, planta y equipo al conocer la información acerca de la inversión que la copropiedad tiene en este rubro, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión. Los principales aspectos que aborda la política en la implementación de las NIF son: - Determinar qué elementos se contabilizan como PPyE, inventario y gasto, determinar el tratamiento de los costos posteriores a su adquisición para determinar su importe en libros, los cargos por depreciación. Como medición Inicial la entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo, que comprende: - El precio de adquisición, que incluye los honorarios legales y de intermediación, e impuestos, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas. - Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y

en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Estos costos pueden incluir los costos de preparación del emplazamiento, los costos de entrega y manipulación inicial, los de instalación y montaje y los de comprobación de que el activo funciona adecuadamente. La medición posterior será al costo el cual la copropiedad no reconocerá valorizaciones de Propiedades, Planta y Equipo ni provisiones para la protección de activos, salvo que demuestre que existe un deterioro de valor. Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se medirá al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. Cuando la compra de una Propiedad, Planta y Equipo se financie, se reconocerá un activo y un pasivo por el mismo valor. Depreciación: El monto depreciable de las PPyE debe reconocerse como gasto a lo largo de su vida útil, entendiéndose por esta, el periodo durante el cual se espera que un activo esté disponible para el uso. Los elementos de propiedad, planta y equipo cuyo costo individual o en conjunto supere un SMLMV, se depreciarán atendiendo a las vidas útiles consideradas para cada activo, en tanto que, aquellos cuyo costo individual o en conjunto sea hasta un SMLMV se deprecian dentro del ciclo de operaciones vigente.

Para este fin se desarrolló el siguiente esquema que ilustra la vida útil de una propiedad, planta y equipo, a partir de factores como lo son el desgaste físico, obsolescencia entre otros.

**VIDAS UTILES PROBALES – ESFA**

ANTES DE 31/12/2013			EN ADELANTE 01/01/2014		
ACTIVO	VIDA UTIL	TASA DEPRECIACION ANUAL	ACTIVO	VIDA UTIL	TASA DEPRECIACION ANUAL
Maquinaria y Equipo	5 años		Maquinaria y Equipo	Según la especificación del fabricante	
Equipo de Oficina	10 años	10%	Muebles y encerados	20 años	5%
Equipo de computación y comunicación	5 años	20%	Equipo de computación y comunicación	8 años	12.5%

**Fuente:** Extracción de las políticas contables, Propiedad, planta y equipo.

- **Inversiones:** El objetivo de la política Establecer la realidad de los instrumentos financieros en los que la entidad tiene control sobre sus beneficios, con el fin de obtener ingresos financieros. Será de aplicación a las inversiones en títulos con vencimiento mayor a tres (3) meses. Las inversiones se medirán al costo histórico, que incluye todas las erogaciones necesarias para acreditar la tenencia del título. La base de medición de las inversiones, al preparar sus estados financieros, será el costo histórico. La entidad debe efectuar la

causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses, de acuerdo con la tasa pactada en el instrumento, causada de manera lineal durante el tiempo en que se mantenga la inversión.

- **Intangibles:** Será de aplicación para aquellas erogaciones en las cuales se acuerda su pago antes de obtener el beneficio económico que del mismo se deriva, a fin de asegurar la obtención de un bien o un servicio, tales como alquileres o arrendamientos, seguros, licencias y programas informáticos y demás activos cancelados por anticipado. Los gastos pagados por anticipado se reconocerán como un activo intangible de acuerdo a la sección 18 de NIIF para pymes. La copropiedad reconocerá activos intangibles cuando cumpla los criterios establecidos, a saber, sea probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida entre o salga de la entidad y la partida tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad. La cuenta de pagos anticipados o gastos anticipados se encuentra dentro de los activos corrientes, en la parte que espera realizar dentro del ciclo normal de operaciones, que es de doce (12) meses.

#### **Política contable Pasivo:**

- **Cuentas por pagar:** Las cuentas por pagar se reconocerán en los estados financieros solo cuando cumplan las condiciones para reconocimiento de pasivos incluidos en el Párrafo 2.19 del Decreto 2706 de 2012. La entidad dará de baja en cuentas un elemento de cuentas por pagar cuando haya sido pagada o cancelada en su totalidad, o bien haya expirado; cuando se realice una permuta entre un prestamista y un prestatario; cuando se condone la obligación o cuenta por pagar; o cuando se realice su castigo.
- **Provisiones:** La copropiedad reconocerá una provisión cuando se tenga una obligación a la fecha sobre la que se informa resultado de un suceso pasado, sea probable desprenderse de recursos para liquidar la obligación y el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable. Reconocerá una provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y el importe de la provisión como un gasto en resultados del período contable.

**TRATAMIENTO PROVISIONES:**

<b>SITUACION</b>	<b>RECONOCIMIENTO</b>	<b>REVELACIONES</b>
Una obligación presente que exija una salida <b>probable</b> de recursos	Se reconocerá una provisión por el valor total de la obligación.	Se revelará en los Estados Financieros información sobre dicha provisión.
Una obligación <b>posible</b> , o una obligación presente, que pueda o no exigir una salida de recursos	No se reconocerá provisión alguna	Se revelará en los Estados Financieros información sobre el pasivo contingente.
Una obligación posible, o una obligación presente, en la que se considere <b>remota</b> la posibilidad o salida de recursos	No se reconocerá provisión alguna	No se revelará en los Estados Financieros ninguna información <b>sobre dicha</b> obligación

**Fuente:** Extracción de las políticas contables, Provisiones.

**Política contable Patrimonio:**

- Fondo de imprevistos: La norma del Grupo 3 aplicable a la copropiedad no hace mención al tratamiento que merece el Fondo de Imprevistos, por esta razón se emplea lo contenido en la Orientación Técnica N°15 Octubre 20 de 2015 del Consejo Técnico de Contaduría Pública CTCP, la cual establece que una vez se recaude el fondo de imprevistos se trasladará de la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo-caja a la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo-Fondo de imprevistos, la parte correspondiente al mismo; para evitar que el presupuesto del siguiente periodo se vea afectado por la existencia de fondos de uso restringido en las cuentas de efectivo o por la existencia de excedentes que no hayan sido apropiados como reservas del patrimonio, el CTCP recomienda la constitución de una reserva con destinación específica cuyo monto podría ser igual al valor disponible en los fondos restringidos del activo, en este orden de ideas, se reconoce una reserva (patrimonio) por el valor apropiado. Cuando se presente el imprevisto, los desembolsos relacionados, se registrarán como un menor valor de la reserva con cargo a la cuenta efectivo y equivalente de efectivo-Fondo de imprevistos. Dentro de la cuota de administración que se cobra a los copropietarios está incluido el aporte al fondo de imprevistos a que se refiere el art. 35 de la Ley 675 de 2001. Este fondo está destinado a atender obligaciones o expensas imprevistas, por tanto, los ingresos que se reciban con destinación a este fondo se reconocerán como un ingreso de actividades ordinarias.

- **Política contable Ingresos:**

Se establece el tratamiento contable de los ingresos por expensas comunes ordinarias y extraordinarias y demás ingresos recibidos por la copropiedad. La propiedad aplicará la política al contabilizar los ingresos procedentes de las siguientes transacciones: Ingresos por expensas comunes ordinarias y extraordinarias, intereses por mora, sanciones por Inasistencia Asamblea e incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, cualquier otro aprovechamiento susceptible de incrementar el patrimonio de la copropiedad. La entidad incluirá en los ingresos solamente los valores brutos de los beneficios económicos recibidos y por recibir por cuenta propia. Para determinar el valor de los ingresos, la copropiedad deberá tener en cuenta el valor de descuentos por pronto pago en las cuotas administración. La entidad reconocerá ingresos por actividades ordinarias a todos aquellos que siendo repetitivos, esperados y materiales cumplan con la definición de ingresos que son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminuciones de las obligaciones, que dan como resultado aumento del patrimonio (Decreto 2706, párrafo 2.18, 2012).

- **Política contable gastos:**

La entidad reconocerá un gasto, cuando surja un decremento en los beneficios económicos producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones que tienen un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad, del valor de los activos, o bien de surgimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado disminuciones en el patrimonio

## **CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los principales cambios que sufrieron los Estados Financieros fueron:

1. Efectivo: teniendo en cuenta que a 31 de diciembre la entidad reportaba cheques emitidos a proveedores que no se cobraron en su momento,
2. Deudores y cuentas por cobrar: Tuvo un cambio significativo ya que los proveedores a los cuales se habían emitido los cheques no cobraron el dinero a 31 de diciembre y los extractos se habían contabilizado como cobrados la totalidad de sus cheques.
3. Propiedad, planta y Equipo: Teniendo en cuenta que bajo NIF se puede estimar la vida útil real de cada activo, en este caso se determinó su verdadera durabilidad y se realizaron unas

tablas de vida útil para cada elemento de propiedad planta y equipo, teniendo en cuenta sus respectivas mejoras.

4. Cuentas por pagar: Difiere significativamente de las presentadas en la contabilidad regida por la normatividad 2649 teniendo en cuenta que los proveedores no cobraron los pagos a 31 de diciembre.

5. Se registraron como pasivos una adecuación en el techado de cada torre, el cual no correspondía a esta clasificación.

Las siguientes modificaciones se verán reflejadas en el estado de la situación financiera de apertura y su impacto.

Yulieth Andrea Erazo Marín

**PRADOS DE SUBA SUPERLOTE 2 ETAPA 3 P.H**

**NIT. 900.214.713-7**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE APERTURA**

**A 01 DE ENERO DE 2014**

	<b>NIF</b>	<b>PCGA</b>
<b>ACTIVO</b>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFFECTIVO	37.372.615	25.246.568
DEUDORES Y CUENTAS POR COBRAR	77.039.608	66.474.595
INTANGIBLES	6.176.655	6.176.655
<b>TOTAL, ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>120.588.878</b>	<b>97.897.818</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	7.101.000	0
<b>TOTAL, ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.101.000</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL, ACTIVO</b>	<b>127.689.878</b>	<b>97.897.818</b>
<b>PASIVO</b>		
CUENTAS POR PAGAR DIFERIDOS	13.667.203	1.616.093
	2.081.200	2.081.200
OTROS PASIVOS	266.600	38.904.410
<b>TOTAL, PASIVO</b>	<b>16.015.003</b>	<b>42.601.703</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
<b>TOTAL, PATRIMONIO</b>	<b>111.674.875</b>	<b>55.296.115</b>
<b>TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>127.689.878</b>	<b>97.897.818</b>

**PRADOS DE SUBA SUPERLOTE 2 ETAPA 3 P.H**  
**NIT. 900.214.713-7**  
**IMPACTO EN LOS ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO**

**ACTIVOS**

DESCRIPCION	PCGA	% de Part	NIF	% de Part	VARIACION	
					Absoluta	%
Disponible	25.246.568	25,79	37.372.615	29,27	12.126.047	48,03%
Deudores	66.474.595	67,9	77.039.608	60,33	10.565.013	15,89%
Propiedad Planta y Equipo	0	0,00	7.101.000	5,56	7.101.000	
Diferidos	6.176.655	6,31	6.176.655	4,84	0	0
<b>TOTAL, ACTIVO</b>	<b>97.897.818</b>	<b>100,00</b>	<b>127.689.878</b>	<b>100,00</b>	<b>29.792.060</b>	<b>30,43%</b>

**PASIVOS**

DESCRIPCION	PCGA	% de Part	NIF	% de Part	VARIACION	
					Absoluta	%
Cuentas por pagar	1.616.093	3,79	13.667.203	85,34	12.051.110	745,69%
Diferidos	2.081.200	4,89	2.081.200	13,00	0	0,00%
Otros pasivos	38.904.410	91,32	266.600	1,66	-38.637.810	-99,31%
<b>TOTAL, PASIVO</b>	<b>42.601.703</b>	<b>100,00</b>	<b>16.015.003</b>	<b>100,00</b>	<b>-26.586.700</b>	<b>-62,41%</b>

**PATRIMONIO**

DESCRIPCION	PCGA	% de Part	NIF	% de Part	VARIACION	
					Absoluta	%
Fondo de Imprevistos	8.678.529	20,37	8.678.529	7,77	0	0,00%
Excedente del ejercicio	11.500.665	27,00	11.500.665	10,30	0	0,00%
Resultados de Ejercicios anteriores	35.116.921	82,43	91.495.681	81,93	56.378.760	160,55%
<b>TOTAL, PATRIMONIO</b>	<b>55.296.115</b>	<b>129,80</b>	<b>111.674.875</b>	<b>100,00</b>	<b>56.378.760</b>	<b>101,96%</b>

Fuente: Extracción de las políticas contables

## CONCLUSIONES

1. La implementación de las NIF en propiedad horizontal se constituye como una solución financiera en la introducción de los lineamientos exigidos nacionalmente respecto al desarrollo de políticas contables y el tratamiento adecuado a realizar en los estados financieros.
2. La creación de políticas contables desarrolladas a partir de las normas de información financiera permite a los representantes legales y administradores tomar decisiones más razonables con relación a la vida útil de la PPyE.
3. Las NIF suministran los lineamientos a tener en cuenta en la preparación de la información que cumpla con estándares de calidad y que permita a los diferentes usuarios comprender la situación financiera de la entidad.
4. Las políticas contables en las entidades son de mayor importancia ya que en su aplicación, estas se realizan de acuerdo a los lineamientos creados inicialmente, y la especificación de su tratamiento contable se ha establecido en este caso por los encargados del manejo de la información financiera, con el fin de dar una respuesta eficiente en los diferentes requerimientos de información contable y financiera.
5. El desarrollo de las NIF facilita a las entidades el adecuado cumplimiento de los requerimientos en cuanto a reconocimiento, medición y presentación contenidos en la norma de información financiera, aplicadas en este caso al grupo 3.
6. Los estados financieros nos proporcionan información sobre los recursos económicos de la entidad, los derechos de los acreedores sobre la entidad que suministra la información y la repercusión de las transacciones, hechos y condiciones que cambian los recursos y hechos de los acreedores, por este motivo es importante el desarrollo de un marco normativo que le permita a la entidad revelar su situación financiera, mostrando la realidad económica de la misma.
7. El objetivo de los estados financieros en las entidades es proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad, que sea útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios.

## Referencias

- Consejo Técnico de la Contaduría Pública. (2015). *Convergencia con las normas internacionales de información financiera*. Bogotá: Documento de Orientación técnica N° 15.
- Consejo Técnico de la Contaduría Pública. (2015). Documento de Orientación Técnica N° 15. En D. S. Wilmar Franco, *Convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF en Colombia* (págs. 5-6). Bogotá.
- Decreto 2706 capítulo 5. (2015). *Ministerio de industria y comercio*. Bogotá.
- Decreto 2706, párrafo 2.18. (2012). Bogotá.
- ley 675. (2001).
- Ministerio de Industria y Turismo. (2012). *Decreto 2706 de 2012*. Bogotá: Decreto reglamentario.
- MTN Grupo 3 , Decreto 2706, Párr. 2.19. (2012).
- MTN Grupo 3, Decreto 2706, párr, 2.25. (2012).
- Num 2 y 4 el art 38 y art 39 de la ley 675. (2001).
- Num 4, art 51 ley 675. (2001).
- Olave, J. C. (2013). La adopción de las NIF en Colombia es una señal de la evolución que nuestro país está teniendo. *Portafolio*.