

**LEY 1314 DE 2009, NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA PARA LA
PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y COMPARATIVO ENTRE LOS
DECRETOS 3022 DE 2013 Y 2706 DE 2012 CON EL NUEVO MARCO TÉCNICO
NORMATIVO (DECRETO 2420 DE 2015 – ANEXO 2 Y 3).**

LUZ MARINA RIVERA NENE

**UNIVERSIDAD DEL VALLE
FACULTAD CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
CONTADURÍA PÚBLICA
SANTIAGO DE CALI
2017**

**LEY 1314 DE 2009, NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA PARA LA
PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y COMPARATIVO ENTRE LOS
DECRETOS 3022 DE 2013 Y 2706 DE 2012 CON EL NUEVO MARCO TÉCNICO
NORMATIVO (DECRETO 2420 DE 2015 – ANEXO 2 Y 3).**

LUZ MARINA RIVERA NENE

**Trabajo de grado, presentado como requisito para optar el título de Contador
Público.**

Asesor:

FRANCISCO GONGORA

UNIVERSIDAD DEL VALLE

FACULTAD CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN

CONTADURÍA PÚBLICA

SANTIAGO DE CALI

2017

Nota de Aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

CONTENIDO

	Pág.
1. RESUMEN	7
2. INTRODUCCIÓN	10
3. ANTECEDENTES	12
4. PROBLEMA DE INVESTIGACION	19
4.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	19
4.2. FORMULACION DEL PROBLEMA	23
5. OBJETIVOS	24
5.1. GENERAL	24
5.2. ESPECIFICOS	24
6. JUSTIFICACION	25
7. MARCO DE REFERENCIA	27
7.1. MARCO TEORICO	27
7.1.1. TEORÍA DE LA CONTABILIDAD Y EL CONTROL	27
7.1.2. TEORÍA DE SISTEMAS	35
7.1.3. TEORÍA DE LA INFORMACIÓN	38
7.1.4. TEORIA ECONOMICA DE ADAM SMITH	41
7.2. MARCO CONCEPTUAL	46
7.2.1. Contabilidad	46
7.2.2. Conocimiento	46
7.2.3. Estados Financieros	47
7.2.4. Libros de Contabilidad	48
7.2.5. Normas Contables	50
7.2.6. Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF)	50
7.2.7. Persona Jurídica	51
7.2.8. Persona Natural	51

7.2.9. Propiedad Horizontal	51
7.2.10. Régimen tributario	51
7.2.11. Sistema de Información	51
7.3. MARCO LEGAL	53
7.3.1. Ley 1314 de 2009	53
7.3.2. Normatividad Contable	54
7.3.3. Normas vigentes en la propiedad horizontal	57
7.4. MARCO CONTEXTUAL	59
7.4.1. Contabilidad en la propiedad horizontal	59
7.4.2. Responsabilidad del IVA en las copropiedades	62
7.4.3. La propiedad horizontal y las Normas de Información Financiera (NIIF)	63
8. METODOLOGÍA	66
8.1. TIPO DE INVESTIGACION	66
8.2. ENFOQUE DE LA INVESTIGACION	66
8.4. FUENTES	67
8.4.1. Primarias	67
8.4.2. Secundarias	67
8.5. TECNICAS PARA LA RECOLECCION DE DATOS	68
8.6. FASES DE LA INVESTIGACION	68
8.6.1. Fase 1: Formulación del problema	68
8.6.2. Fase 2: Construcción teórica	69
8.6.3. Fase 3: Desarrollo de los resultados	69
8.6.4. Fase 4: Análisis de los resultados	69
9. RESULTADOS DEL ESTUDIO	70
9.1. NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA DE LA LEY 1314 DE 2009 APLICABLE PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL	70
9.1.1. Reseña de los decretos normativo del grupo 1	74
9.1.2. Reseña de los decretos normativo del grupo 2	79

9.1.3. Reseña de los decretos normativo del grupo 3	82
9.2. CARACTERIZACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CLASIFICACION EN LOS GRUPOS DEFINIDOS POR LA LEY 1314 DE 2009	84
9.3. COMPRATIVO ENTRE EL DECRETO 3022 DE 2013 Y 2706 DE 2012 CON EL NUEVO MARCO TÉCNICO NORMATIVO (DECRETO 2420 DE 2015 – ANEXO 2 Y 3)	96
9.4. ANALISIS DE CASO APLICADO	98
9.4.1. GENERALIDADES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	99
9.4.2. ANALISIS DE ESTADOS FINANCIEROS DE UNA COPROPIEDAD COMERCIAL CLASIFICADA EN EL GRUPO 2	124
10. RECOMENDACIONES	140
11. CONCLUSIONES	141
12. BIBLIOGRAFIA	143

1. RESUMEN

El presente trabajo investigativo se presenta con el objetivo de recopilar la normatividad expedida en Colombia como complemento a la Ley 1314 de 2009 y que aplica para la Propiedad Horizontal en Colombia, normatividad que se emitió con el fin de reglamentar cada uno de los aspectos técnicos y de aplicación para los tres (3) grupo que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) definió en el direccionamiento estratégico del 05 de diciembre de 2012 con el cual se establecía el procesos de convergencia de las normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información con estándares internacionales, para que todas las entidades legalmente constituidas se adscribieran según sus características a uno de los 3 grupos, y de esta forma pudiesen llevar a cabo los cambios y ajustes a que dieran lugar bajo el nuevo marco normativo.

La Ley 1314 de 2009 género en el sector de la Propiedad Horizontal gran incertidumbre acerca de su aplicación y de la obligatoriedad de su implementación, debido a que son entidades sin ánimo de lucro destinadas a administrar unos bienes comunes que garanticen el bienestar de sus copropietarios, y por lo tanto no tienen relación con la emisión de títulos transables en el mercado internacional ni la generación de utilidades sujetas a inversiones diferentes a la de su propia naturaleza, lo cual genero un conflicto porque primero no se tenía claridad sobre la obligatoriedad de su implementación en estas entidades y segundo porque existía un desconocimiento por parte de los administradores y consejeros acerca del nuevo marco normativo que deberían seguir en el cumplimiento de sus obligaciones contables y tributarias a partir de la entrada en vigencia de la mencionada ley, que genero un gran dilema entre los usuarios directos de la información contable en la propiedad horizontal.

A través de esta investigación descriptiva, se pretende abordar las últimas disposiciones en materia contable que ha traído consigo la Ley 1314 de 2009 y los nuevos decretos normativos que orientan el quehacer contable en Colombia, específicamente orientado a la propiedad horizontal que es el tema que ocupa este trabajo, para así contextualizar el problema identificado y analizar las variables que intervienen en el mismo y que permitan resolver la pregunta de investigación planteada: ¿Cuál es la normatividad complementaria expedida a partir de la Ley 1314 de 2009 aplicable para la Propiedad Horizontal en Colombia, y cuáles son las principales diferencias entre el Decreto 3022 de 2013 y 2706 de 2012 con Decreto 2420 de 2015 (Anexo 2 y 3), para la propiedad horizontal clasificada en los grupos 2 y 3?

Todo cambio o nuevo acontecimiento que se experimenta, trae consigo una serie de inquietudes, conflictos, desconocimiento, entre otras circunstancias importantes para el análisis, por lo tanto la expedición de la Ley 1314 de 2009 no ha sido la excepción pues ha suscitado diversos cuestionamientos en materia de aplicación y de los cambios que trajo consigo, y ya existen algunas investigaciones que plantean como ha sido el proceso de convergencia hacia los estándares internacionales y los cambios que se han llevado a cabo para dar cumplimiento a los nuevos marcos técnicos normativos, estudios que referenciaremos en los antecedentes de esta investigación como parte de la búsqueda bibliográfica que permita llegar al objetivo planteado.

La investigación está sustentada en un marco teórico que guía el desarrollo y proporciona bases importantes para el logro de los objetivos propuestos, las teorías ejes del trabajo son: teoría contable y de control, teoría económica, teoría de la información, teoría organizacional y teoría de sistemas; las cuales permiten situar el análisis dentro de un conjunto de conocimientos delimitados.

En el desarrollo de esta investigación se presenta también un comparativo entre los Decretos 3022 de 2013 y 2706 de 2012 y el último decreto reglamentario 2420 (Anexo 2 y 3) con el cual se expidió el “Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones “, que permitirá observar las principales diferencias entre ellos, tomando como base los criterios de la Orientación Técnica No. 15 dictada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) de octubre 20 de 2015 acerca de Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3). Adicionalmente, se analizarán los estados financieros (estado de situación financiera y estado de resultados integral) de una copropiedad comercial del grupo 2, como caso aplicado; para evidenciar el nivel de cumplimiento frente a lo dispuesto por el Decreto 2420 de 2015, anexo 2.

Finalmente se presentan las conclusiones acerca del desarrollo del trabajo basadas en la recopilación de la normatividad vigente para la Propiedad Horizontal en Colombia, y las principales diferencias encontradas entre los Decretos 3022 de 2013 y 2706 de 2012 y el último decreto reglamentario 2420 (Anexo 2 y 3) , lo cual brinda un antecedente para nuevas investigaciones y contribuye a entender el proceso llevado a cabo por las copropiedades para el cumplimiento de los nuevos requerimientos contables establecido por la Ley 1314 del 2009.

Palabras claves: Propiedad Horizontal, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, Contabilidad y Entidades sin Ánimo de Lucro.

2. INTRODUCCION

El proceso de apertura económica mundial que se ha experimentado por la globalización, ha llevado a las empresas a participar con sus bienes y servicios en mercados a nivel internacional, generando la necesidad de conocer la normatividad contable que opera en aquellos lugares donde realizan su actividad comercial y productiva, como parte de su gestión empresarial.

Es por ello que el gobierno nacional en julio de 2009 expidió la Ley 1314 por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información en Colombia, para lograr un sistema homogéneo de alta calidad basado en estándares internacionales. Para este proceso de convergencia, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) emitió un Direccionamiento Estratégico con el fin de que las empresas colombianas se clasificaran en alguno de los tres grupos dispuestos, que más adelante se detallaran con las características de cada uno, para así iniciar la transición a un sistema que proporcionara información financiera comprensible, transparente y comparable, útil para la toma de decisiones por parte de todos los usuarios de la información.

El interés particular de este trabajo está orientado a las entidades de Propiedad Horizontal en Colombia, de ahí la importancia de conocer el nuevo marco normativo que se dio con la implementación de la Ley 1314 de 2009 y como aplicaba para estas entidades, además de establecer un comparativo entre los Decretos 3022 de 2013 y 2706 de 2012 con la nueva disposición contable según Decreto 2420 de 2015.

Lo anterior tendrá lugar a partir de la recopilación de la normatividad que se expidió con la entrada en vigencia de la mencionada ley y de los decretos

reglamentarios que la han complementado, para así poder establecer las diferencias entre el sistema anterior y el actual con el fin de ser analizadas en el contexto de la propiedad horizontal, que si bien son entidades sin ánimo de lucro, por sus características pueden estar ubicadas en el grupo 2 y 3 que ha determinado el Direccionamiento Estratégico.

En el desarrollo de esta investigación también se expondrán los estados financieros: Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral, correspondientes a una propiedad horizontal de uso comercial que por sus características se clasificó en el grupo No. 2 destinado por la Ley 1314 de 2009 para las pequeñas y medianas empresas “PYMES”, los cuales fueron elaborados según la nueva normatividad, y serán analizados bajo las disposiciones emitidas en el Decreto 2420 de 2015 (Anexo 2), que permitirá observar de forma aplicativa el nivel de cumplimiento de los estados financieros con el nuevo marco técnico normativo impuesto por la Ley 1314 de 2009.

Con este estudio se pretende entonces, dar claridad de cómo ésta nueva disposición en materia contable ha impactado al sector de la propiedad horizontal en Colombia, que decretos reglamentarios han complementado la Ley 1314 de 2009 y son aplicables para estas entidades, cuales han sido los cambios sustanciales en la manera de presentación de los estados financieros y los ajustes que se realizaron bajo la nueva normatividad.

3. ANTECEDENTES

Los antecedentes que se evidenciaron para el desarrollo de la investigación que se plantea sobre la normatividad complementaria de la Ley 1314 de 2009 para la Propiedad Horizontal en Colombia y principales diferencias con el Decreto 2649 de 1993, se relacionan básicamente con los documentos reglamentarios expedidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, acerca de la implementación del nuevo marco normativo de información financiera para microempresas, los cuales constituyen la base del tratamiento y enfoque de estas instituciones sobre la problemática planteada. Se presentan dos orientaciones técnicas emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, un decreto técnico reglamentario, un concepto técnico emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), un artículo escrito por profesores del área de Contabilidad Financiera de la Pontificia Universidad Javeriana donde comparan las normas internacionales para PYMES y la normatividad colombiana; y por ultimo dos ensayos de estudiantes de contaduría pública de universidades de Colombia que plantean su análisis sobre el impacto de las NIIF en Colombia.

Como primer antecedente está la Orientación Técnica No. 001 - Contabilidad bajo los nuevos marcos técnicos normativos, de diciembre de 2014, expedida por Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP). El documento se constituye como una guía sobre el manejo contable de las distintas entidades ante la nueva normatividad que surgió a raíz de la aplicación de la Ley 1314 de 2009, de las implicaciones contables derivadas de los nuevos marcos normativos que han generado una serie de confusiones a nivel conceptual y operativo. El texto diferencia lo que es contabilidad y lo que son las Normas de Información Financiera y cuál es la regulación de los nuevos marcos técnicos normativos. También trata de los cambios en las políticas contables y la corrección de errores

cuyos ajustes deberán reconocerse en la contabilidad cuando se presente, afectando, si es del caso, los excedentes generados

En conclusión, al ser una guía de algunos procedimientos contables bajo la nueva normatividad vigente, ofrece de manera fácil y explicativa para los interesados, cuáles han sido las implicaciones de la Ley 1314 de 2009 y de qué manera se pueden tratar dentro de las entidades para que logren cumplir con el objetivo de la normatividad, que en esencia es predominio de la realidad económica sobre la forma jurídica de las transacciones o eventos económicos.

En segunda instancia se tiene la Orientación Técnica No. 15¹ - Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), de Octubre 20 de 2015, que fue expedida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), y nació de la ponencia realizada por Wilmar Franco Franco, Presidente del Consejo Técnico de Contaduría Pública (CTCP); en el VII Simposio de Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF realizado por la Universidad Autónoma de Occidente (UAO), que se realizó el 1 y 2 de marzo del año 2016. Este documento orienta sobre el ejercicio de la profesión contable en las entidades adscritas al régimen de Propiedad Horizontal según Ley 675 de 2001 y las normas en materia contable impartidas a partir de la aplicaciones la Ley 1314 de 2009 que se reglamentaron según Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 (Grupo 3), dado que la mayoría de estas entidades se pueden clasificar en este grupo por su naturaleza.

La orientación trata sobre los procesos y procedimientos que deben seguirse para el reconocimiento de transacciones y otros eventos y sucesos, y para la

¹ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Convergencia con las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Colombia [en línea]. Documento de Orientación Técnica No. 15, Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupos 1, 2, y 3). [consultado el 15 de marzo del 2016]. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!php?document_id=102

preparación y la presentación de los informes financieros de propósito general en las Propiedades Horizontales, con fundamento en los nuevos principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, señalando que en la actividad de estas entidades el criterio y el juicio profesional de los contadores públicos y revisores fiscales (cuando ellos se requieran) deben ser valorados y tenidos en cuenta por los administradores (responsables de los informes financieros) y por los propietarios y otros usuarios, como criterios profesionales, en tanto tales opiniones estén fundamentados en el nuevo marco de principios de contabilidad aceptados en Colombia.

Igualmente hace alusión a que el Art. 2° de la Ley 1314 de 2009 exige aplicar los nuevos marcos técnicos normativos a todas las personas naturales y jurídicas que estén obligadas a llevar contabilidad y quienes sin estar obligados pretendan hacer valer su información financiera como medio prueba. Por lo anterior las copropiedades no están exentas de esta normatividad y por lo tanto deben aplicarla basada en el marco de principios contenido en los Decretos 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013 y 2615 de 2014 para las copropiedades clasificadas en el grupo 1, el Decreto 3022 de 2013 y 2267 de 2014 para las copropiedades clasificadas en el grupo 2, y los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 para las copropiedades clasificadas en el grupo 3, y otras normas posteriores que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Como tercer antecedente se analiza el Decreto 3019 del 27 de diciembre de 2013 expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el cual modificó el Decreto 2706 de 2012 y se dicta el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas. Este documento reglamenta la Ley 1314 de 2009 para las microempresas en Colombia, en el cual se definen los parámetros para que las entidades puedan categorizarse en el grupo No. 3 cumpliendo en su totalidad con estos 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 500 SMMLV
- c. Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV

Anexo al Decreto 2706 de 2012, se establece el ámbito de aplicación de la ley, el cronograma de aplicación del marco técnico normativo, las referencias normativas internacionales con relación a las microempresas. Igualmente habla del régimen simplificado de contabilidad de causación que deberán llevar las microempresas, que les permita generar información contable básica, por lo anterior los requerimientos son simplificados.

Con este decreto se da cumplimiento a los nuevos marcos normativos impartidos por la aplicación de la Ley 1314 de 2009 y se da claridad a las microempresas y entidades que se clasifiquen en el grupo 3, sobre el manejo contable que deberán dar a la información financiera con el fin de cumplir con el propósito de reconocimiento, medición, presentación e información de las transacciones y hechos económicos importantes en los estados financieros con el propósito de información general.

En cuarto lugar se analizará el Concepto 2015-306 del CTCP², (25 Mayo del 2015) emitido por Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP). En este documento se expresa que las entidades sin ánimo de lucro están sometidas al cumplimiento de la Ley 1314 de 2009, dado que están obligadas a llevar contabilidad y por lo tanto se deben clasificar en el grupo que les corresponda según las condiciones

² CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA [en línea].Concepto número 306 (25 Mayo del 2015). Colombia: CTCP, 2015. [consultado el 1 de febrero del 2016]. Disponible en Internet: forvm.com.co/.../Concepto-Número-306-de-25-05-2015.-Consejo-Técni.

que señalan los decretos reglamentarios de esta ley. Las propiedades horizontales, bien sean residenciales, mixtas o comerciales, deberán utilizar el Nuevo Marco Técnico Normativo para las microempresas o para las Pymes, según cumplan con los requisitos para pertenecer a uno u otro grupo.

De lo anterior es pertinente concluir que la Propiedad Horizontal está obligada a llevar contabilidad, como lo indica el Consejo Técnico de la Contaduría Pública en la circular 010 de 2016 y que según el direccionamiento estratégico, a partir del 1° de enero de 2015 las copropiedades debían dar aplicación a las Normas de Contabilidad establecidas mediante la Ley 1314 de 2009, reglamentada con el Decreto 2706 de 2012.

Como quinto referente se tomó la Comparación entre la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYME) y la normatividad colombiana³, realizada por un grupo de profesores del área de Contabilidad Financiera de la Pontificia Universidad Javeriana en el 2009, que como su mismo enunciado lo señala busca comparar algunas secciones de la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas con la normatividad contable en Colombia, para establecer las diferencias más relevantes, donde también se resalta que las NIIF para PYME consideran mejores parámetros respecto a la distinción y la medición de entradas en los tratados financieros; toman más medidas de valor razonable y tienen como práctica común el empleo de medidas que reconocen el valor del dinero en el tiempo.

³ Profesores PUJ (2009). Comparación entre la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYME) y la normatividad colombiana. *Cuadernos de Contabilidad*, 10 (27), 361-430. Disponible en Internet: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-14722009000200007.

Por último se citan dos ensayos que tratan sobre el impacto de las NIIF en Colombia, uno enfocado al impacto en las empresas y el otro al impacto a partir del sistema de gestión de la calidad:

Derly Ruiz⁴, Contador Público, Universidad los Libertadores, 2008. Ensayo final de especialización de finanzas y administración pública. El ensayo se enfoca en el proceso de transición que ha lleva el país hacia la implementación de estándares internacionales para el manejo y presentación de la información financiera, y como este proceso ha generado cambios a nivel de políticas, procesos administrativos, contables y operativos de las empresas en Colombia. Contextualiza los diferentes tratados internacionales que ha firmado el país y la evidente necesidad de la aplicación de las Normas Internacionales para fortalecer esta apertura económica. El texto permite analizar el preámbulo del impacto que traería consigo la aplicación de las NIIF en las empresas y distintas organizaciones del país, dado que fue realizado en el 2008 antes de que la ley entrara en vigencia, por lo tanto permite contextualizar lo que hasta ese momento se había adelantado en materia de normas internacionales y establece que con los tratados de libre comercio firmados hasta entonces con otros países, se estaba generando un ambiente para que entrara en vigencia la aplicación de estándares internacionales de información financiera, que le permitiera al país tener un “lenguaje universal” que fortaleciera y generara confiabilidad en las relaciones comerciales con sus aliados económicos, con el ánimo de incentivar la inversión extranjera y beneficiarse con los préstamos del Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional.

⁴ IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LAS NIIF EN LAS EMPRESAS DE COLOMBIA [en línea]. [consultado el 1 de febrero del 2016]. Disponible en Internet: <http://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/10654/11056/1/ensayo%20final%20especializacion%20finanzas%20y%20administracion%20publica.pdf>.

Jorge Enrique Lozano Acosta⁵, Universidad Militar "Nueva Granada", 2013. El ensayo se basa en analizar las implicaciones de la NIIF en Colombia a partir del sistema de gestión de la calidad, bajo los requisitos de la normas ISO 9001:2008, para así determinar si se genera una ventaja competitiva en términos de servicio, con el manejo de la información financiera y contable bajo los parámetro de las NIIF. Al integrar estos dos aspectos (gestión de la calidad y objetivos de las NIIF) se establece la ventaja de la aplicación de estas normas en Colombia. En el documento contextualiza sobre las NIIF a nivel internacional, la estructura que tiene en Colombia y se refiere a las NIIF para pymes.

Hace referencia a que los procesos económicos son cada vez más dinámicos dado el entorno de globalización que se vive y por lo tanto es necesario fortalecer la infraestructura, las relaciones comerciales y el manejo global de la información, para lograr empresas más competitivas a nivel mundial y que puedan ser flexibles a los cambios que se presenten en el corto y largo plazo.

Ahora bien, este proceso de adopción de los estándares internacionales debe ir acompañado del criterio de gestión de la calidad, que les permita analizar y conocer la importancia y ventajas que tiene la aplicación de estas nuevas políticas contables y financieras, en el desarrollo óptimo y eficaz de los procesos internos, para alcanzar un mejoramiento y normalización de los mismos, y así poder participar de manera competitiva en el contexto internacional.

⁵ IMPACTO DE LAS NIIF EN COLOMBIA A PARTIR DEL SISTEMA DE GESTION DE LA CALIDAD [en línea]. [consultado el 1 de febrero del 2016]. Disponible en Internet: <http://repository.unimilitar.edu.co/bitstream/10654/10867/1/ENSAYO%20FINAL%20Jorge%20enrique%20Lozano%20Acosta.pdf>.

4. PROBLEMA DE INVESTIGACION

4.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La economía globalizada ha generado un mundo en el que las empresas cada vez están más abiertas al flujo de capitales extranjeros para financiar sus operaciones o con el ánimo de invertir sus capitales en diversas actividades en el exterior, buscando alianzas estratégicas que les permitan involucrarse en el mercado internacional. Esta dinámica ha conllevado a los países e inversionistas a la necesidad de entender cómo funcionan los esquemas financieros y contables de otros países, con el fin de usar de manera eficiente y eficaz la información financiera para una adecuada toma de decisiones.

En este proceso de relaciones económicas globalizadas, se requiere de información homogénea, transparente y confiable que cumpla además con la característica de ser comparable, que genere un ambiente armónico para el desarrollo de las transacciones que se realicen en el mercado internacional y que faciliten la comprensión y comparación de los Informes financieros de empresas nacionales con las extranjeras, para poder analizar temas como la rentabilidad, productividad y competitividad de las empresas.

Es por ello que hoy en día, un gran número de países han llevado a cabo el proceso de adaptación de Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB), y otros ya las tienen implementadas desde hace un tiempo.

Colombia ha vivido un proceso de creciente apertura económica con la intensificación del comercio con otros países, debido a los diferentes tratados

económicos que se han firmado a nivel mundial y que han permitido disminuir o eliminar las restricciones al comercio existentes. Algunos referentes de estos acuerdo comerciales son: Área de Libre Comercio de las Américas (ALCA), Ley de preferencias arancelarias andinas (ATPA), Grupo de los Tres - TLC G-3, entre otros. Es por ello que se hace evidente que el país también tiene la necesidad de información que satisfaga sus operaciones en el exterior y que cumplan con los con requerimientos internacionales en materia contable y financiera, en la formas de valuación, medición y reconocimientos de los hechos económicos.

La contabilidad juega un papel importante para el cumplimiento del objetivo de lograr una mayor participación en la economía mundial y por lo tanto debe modernizar los sistemas de información, pues es quien brinda las herramientas para controlar los recursos de los diferentes entes económicos. En esta medida debe experimentar los cambios para ajustarse a las directrices dictadas por el gobierno nacional en el desarrollo de sus políticas económicas, como sucedió con el caso de la aplicación de la Ley 1314 de 2009 con la que *“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”*.

Con la entrada en vigencia de la Ley 1314 de 2009, las empresas colombianas entraron en un proceso de convergencia hacia los estándares internacionales dictados por la ley y bajo la directriz del Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), quien es el organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, quien emitió en Dic 05 de 2012 el Direccionamiento Estratégico con el fin de orientar el proceso de implementación efectiva de las Normas de Contabilidad e

Información Financiera y de Aseguramiento de la Información para los 3 grupos determinados por la ley, y establecía el calendario para llevar a cabo este proceso.

Por lo anterior, la puesta en marcha en Colombia del proceso de convergencia hacia estándares internacionales, generó una serie de situaciones entre ellas el desconocimiento de la normatividad, la falta de claridad sobre la obligatoriedad de la aplicación de la ley para algunas entidades, los respectivos ajustes contables y financieros a raíz de la transición, entre otros, que constituyen un insumo importante de estudio en este proceso.

Ahora bien, la propiedad horizontal en Colombia que ha venido creciendo como forma inmobiliaria de vivienda en edificios y conjuntos residenciales, dado el proceso de urbanización, a las masas de población rural desplazada, la situación económica y el crecimiento demográfico, no fue ajena a este proceso de implementación de la Ley 1314 de 2009 y por lo tanto sufrieron dificultades en su procesos de convergencia, dado que por ser entidades sin ánimo de lucro y por no tener una autoridad específica que ejerza el control y vigilancia sobre ellas, hubo gran debate acerca de si debían implementar esta ley y de ser así, en que grupo debían categorizarse. Para ello, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) manifestó a través de varios conceptos y orientaciones, como lo fue la Orientación Técnica Orientación Técnica No. 15 acerca de las Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), de Octubre 20 de 2015, donde se deja claro que la propiedad horizontal debe acogerse a la ley por cuanto el ámbito de aplicación que se determinó es para todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento, característica que cumple la propiedad horizontal.

Teniendo claridad sobre la obligatoriedad de la implementación de la Ley 1314 de 2009 para la propiedad horizontal en Colombia, se hace importante evidenciar cuales son los nuevos marcos técnicos normativos y establecer los parámetros de información que deben cumplir en la presentación de los estados financieros de acuerdo al último decreto normativo 2420 de 2015, en estas entidades que en su mayoría son de uso residencial y cumplen con los requisitos para pertenecer al grupo 3 al cual el gobierno autorizo llevar contabilidad simplificada y a emitir estados financieros de nivel moderado, sin embargo existe otro grupo menor de copropiedades que por sus características si se catalogan en el grupo 2 que la ley ha designado como pequeñas y medianas empresas y que por lo tanto deben aplicar la normatividad hacia estándares internacionales para PYMES. La probabilidad de que exista alguna copropiedad clasificada en el grupo 1 es mínima, sin embargo si existiera deberá aplicar las NIIF plenas como lo indica la normatividad. Teniendo en cuenta entonces que la mayoría de copropiedades pertenecen al grupo 2 y 3, este estudio se centra sobre el análisis de dichos grupos.

4.2. FORMULACION DEL PROBLEMA

Por lo expuesto anteriormente, se desea a través del análisis de la Ley 1314 de 2009 y el nuevo marco normativo, conocer cuáles han sido las disposiciones complementarias dictadas por el gobierno nacional y por las autoridades competentes, que aplican para la Propiedad Horizontal en Colombia y lograr determinar cuáles son las diferencias entre los Decretos 3022 de 2013 y 2706 de 2012 y el último decreto normativo 2420 de 2015, anexo 2 y 3. Es así como se formula la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuál es la normatividad complementaria expedida a partir de la Ley 1314 de 2009 aplicable para la Propiedad Horizontal en Colombia, y cuáles son las principales diferencias entre el Decreto 3022 de 2013 y 2706 de 2012 con el Decreto 2420 de 2015 (Anexo 2 y 3) para la propiedad horizontal clasificada en los grupos 2 y 3?

5. OBJETIVOS

5.1. GENERAL

Describir la normatividad complementaria expedida a partir de la Ley 1314 de 2009 aplicable para la Propiedad Horizontal en Colombia y establecer las principales diferencias entre los Decretos 3022 de 2013 y 2706 de 2012 con el Decreto 2420 de 2015 para las copropiedades del grupos 2 y 3.

5.2. ESPECIFICOS

- Recopilar la normatividad contable expedida como complemento a la Ley 1314 de 2009, aplicable para la propiedad horizontal en Colombia.
- Describir las características de la Propiedad Horizontal en Colombia y clasificarla según los 3 grupos establecidos por el direccionamiento estratégico dictado por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP).
- Establecer un comparativo entre el Decreto 3022 de 2013 y 2706 de 2012 con el nuevo marco técnico normativo (Decreto 2420 de 2015 – Anexo 2 y 3), para identificar los principales cambios que aplican para la propiedad horizontal clasificada en los grupos 2 y 3.
- Analizar los estados financieros: estado de situación financiera y estado de resultados integral de una propiedad horizontal clasificada en el grupo 2 y determinar si cumplen con lo establecido por el Decreto 2420 de 2015.

6. JUSTIFICACION

Esta investigación tiene por objetivo presentar la normatividad complementaria que se expidió en Colombia tras la entrada en vigencia de la Ley 1314 de 2009, que aplica específicamente para las entidades de propiedad horizontal, adicionalmente hacer un comparativo entre los últimos decretos reglamentarios que se han emitido para los grupos 2 y 3 definidos por la ley y analizar en un caso aplicado como se llevaron a cabo los estados financieros bajo los nuevos marcos normativos.

La importancia de esta investigación radica en que constituye una guía en la elaboración de los informes financieros bajo el nuevo marco normativo para las copropiedades que por su naturaleza se han catalogado en el grupo 2 y 3 que definió la Ley 1314 de 2009.

Adicionalmente este estudio aportar una recopilación normativa relacionada con la Ley 1314 de 2009 que aplica para la propiedad horizontal, convirtiéndose en un referente de consulta para estas entidades que no tienen un organismo regulador y de vigilancia, lo que ha ocasionado vacíos normativos y de procedimientos que podrían aclarar con esta investigación.

Contribuye también a dar claridad sobre los cambios que se han presentados en la normatividad para la propiedad horizontal desde que se expidió la ley 1314 de 2009, gracias al comparativo que se presenta de los Decretos 3022 de 2013 y 2706 de 2012 con el último decreto normativo 2420 de 2015.

También presenta relevancia para la comunidad en general, teniendo en cuenta que en Colombia se hace cada día es más frecuente este tipo de vivienda, y como

copropietarios se debe estar informados de las ultimas disposiciones en materia contable que deben aplicar estas entidades.

Se hace evidente entonces, la necesidad de que los estudiantes de contaduría pública conozcan esta problemática que posiblemente tendrán afrontar si deciden ejercer en este sector, y puedan tener un referente al respecto, o plantearse nuevas inquietudes relacionadas con la Propiedad Horizontal y la aplicación de la Ley 1314 de 2009, y con esto generar conocimiento académico y nuevas investigaciones.

Los contadores públicos tienen un campo de actuación muy amplio, por lo que es pertinente que puedan acceder a estudios sobre temas puntuales como el de la propiedad horizontal y la ley 1314 de 2009 que se plante en este trabajo, lo cual les permitirá estar actualizados sobre este tema.

Por ultimo, la universidad como institución debe contribuir de manera eficiente a que sus estudiantes exploren conocimientos en temas precisos, aportando con ello a la sociedad una investigación con fundamentos teóricos y prácticos, aplicable a la propiedad horizontal en Colombia.

7. MARCO DE REFERENCIA

7.1. MARCO TEORICO.

Teniendo en cuenta que el eje central de esta investigación gira en torno a la Ley 1314 de 2009 y la normatividad complementaria que se expidió para reglamentar los procesos de convergencia hacia estándares internacionales específicamente para el sector de la propiedad horizontal en Colombia, y a las principales diferencias entre los Decretos 3022 de 2013 y 2706 de 2012 frente al último decreto reglamentario 2420 de 2015 anexo 2 y 3, el marco teórico que se presenta a continuación integra las teorías que permiten situar el análisis dentro de un conjunto de conocimientos, que delimitan el alcance de los conceptos importantes que abordan y guían el problema de investigación aquí planteado.

7.1.1. TEORIA DE LA CONTABILIDAD Y EL CONTROL

En un mundo cambiante y de economía globalizada, la contaduría pública como profesión liberal debe asumir grandes retos y para ello debe tener fundamentos teóricos apropiados para el análisis y evaluación de los marcos contables tanto a nivel nacionales como internacional, desde una perspectiva económica, social y académica.

La construcción del conocimiento contable se viene formulando desde hace más de 150 años con avances en aspectos epistemológicos y metodológicos de la disciplina contable, promoviendo con ello considerar la contabilidad como ciencia.

Para Franco Ruiz la teoría contable es un conjunto coherente de principios hipotéticos, conceptuales y pragmáticos que forman el marco conceptual de referencia, mediante el cual la práctica contable puede ser evaluada y dirigida al desarrollo de nuevas prácticas y procedimientos⁶.

La teoría contable, con fundamento en las escuelas del pensamiento, bajo una mirada investigativa y reflexiva busca explicar lo que es la contabilidad, su objeto de estudio y la naturaleza del saber contable. Para Cañibano⁷ la Contabilidad es considerada como una verdadera ciencia de carácter empírico, social y aplicada, y por consiguiente es multidisciplinaria dado que debe relacionarse con otras disciplinas científicas en el manejo de los negocios.

Debe existir un sistema de regulación que guíe los procedimientos de toda organización orientado al cumplimiento de los objetivos corporativos, mediante un conjunto acciones, normas y técnicas que permitan la comparabilidad, medición del desempeño, identificación de riesgos, planteamiento de acciones correctivas y retroalimentación, de todos los niveles organizacionales, con instrumentos de análisis tanto cualitativos como cuantitativos que permitan identificar y corregir posibles fallas. A esto se refiere la teoría de control en las organizaciones y como lo menciona el profesor James L. Frank, “el control tiene una connotación de balance y equilibrio entre los intereses de los diferentes agentes”⁸, es por ello que contribuye a mitigar y resolver conflictos dentro de una organización.

⁶ Franco, Rafael (1985): Reflexiones Contables, citado por Villarreal, José Luis. Para la construcción de teoría contable. En: Revista Criterio Libre. Junio-Diciembre, 2009. Volumen 7, p. 171. Disponible en Internet: <http://www.unilibre.edu.co/CriterioLibre/images/revistas/11/CriterioLibre11art07.pdf>.

⁷ Ibid. Disponible en Internet: <http://www.unilibre.edu.co/CriterioLibre/images/revistas/11/CriterioLibre11art07.pdf>.

⁸ FRANK, James. Teoría de la Contabilidad y el Control. Bogotá-Colombia: Universidad Nacional de Colombia. 2005.

Aunque en este estudio se tomó como concepto de contabilidad el señalado anteriormente por Cañibano, es importante presentar algunas definiciones de otros autores acerca de la contabilidad, los cuales se encuentran citados por Silva⁹:

- **William Pyle:** “la contabilidad es el arte de registrar y sintetizar las transacciones de un negocio, y de interpretar sus efectos sobre los asuntos y las actividades de una entidad económica”.
- **Meigs Robert:** “la contabilidad es el arte de interpretar, medir y describir la actividad económica”.
- **Lüque de Lázaro:** “la ciencia que tiene por objeto el estudio cuantitativo y cualitativo del patrimonio de la empresa, tanto en su aspecto estático como en el dinámico, con la finalidad de lograr la dirección apropiada de las riquezas que lo integran”.
- **Marta Olivo y Maldonado:** “la contabilidad es una técnica en constante evolución, basada en conocimientos razonados y lógicos que tienen como objetivo fundamental registrar y sintetizar las operaciones financieras de una entidad e interpretar los resultados”.
- **Davidson:** “La contabilidad es un sistema de información destinado a comunicar hechos financieros importantes.”
- **Horngren & Harrison:** “la contabilidad es el sistema que mide las actividades del negocio, procesa esa información convirtiéndola en informes y comunica estos hallazgos a los encargados de tomar las decisiones.”
- **Fernando Catacora:** “La contabilidad es el lenguaje que utilizan los empresarios para poder medir y presentar los resultados obtenidos en el ejercicio económico, la situación financiera de las empresas, los cambios en la posición financiera y/o en el flujo de efectivo.”

⁹ SILVA, J. Fundamentos de la Contabilidad I. Caracas-Venezuela: Ediciones CO-BO, 2010.

- **El Instituto Mexicano de Contadores Públicos:** “la contabilidad financiera es una técnica que se utiliza para producir sistemática y estructuradamente información cuantitativa, expresada en unidades monetarias, de las transacciones que realiza una entidad económica y de ciertos eventos económicos identificables que la afectan, con el objeto de facilitar a los diversos interesados el tomar decisiones en relación con dicha entidad económica”.

Periodos en el desarrollo de la teoría contable

Tua Pereda¹⁰, define los periodos en el desarrollo de la teoría contable de la siguiente manera:

Las escuelas económicas del pensamiento contable (1850-1920/30).

Los italianos fueron pioneros en la elaboración de teorías más o menos científicas basadas en la relación entre Contabilidad y administración empresarial. Las principales escuelas, iniciadas a principios del XIX fueron:

- La Escuela Lombarda, con Villa, que aborda la elaboración de teorías más o menos científicas, distinguiendo entre la técnica y la ciencia y elaborando un conjunto de principios económico-administrativos.
- La Escuela Personalista con Cerboni, para quién el patrimonio es considerado desde el punto de vista jurídico, ya que la disciplina contable debía medir las responsabilidades jurídicas que se establecen entre las distintas personas que intervienen en la administración del patrimonio de la empresa.

¹⁰ TUA PEREDA, Jorge. Principios Contables versus hipótesis básicas. Incluido en El Marco Conceptual para la Información Financiera. Análisis y comentarios. A.E.C.A. Pag. 161-194. 2000.

- La Escuela Controlista con Besta, que define el patrimonio como un conjunto de bienes o fondo de valores, es decir lo analiza desde el punto de vista económico. Las cuentas como elementos de representación de los elementos que componen el patrimonio, no van a captar derechos ni obligaciones, sino hechos materiales (teoría materialista), y valores (teoría valorista).
- La *Escuela de Economía Hacendal*, de Zappa, que opina que la finalidad de la unidad económica es obtener rédito y que toda la problemática contable debe quedar subordinada a la determinación del mismo.
- La *Escuela Patrimonialista* de Masi, que sostiene que el objeto de la investigación contable es el patrimonio considerado en su aspecto estático y dinámico, cualitativo y cuantitativo y que su fin es el gobierno oportuno, prudente y conveniente de tal patrimonio.

Los orígenes del término “Principio Contable”: Etapa de aceptación generalizada. (1920-1960).

La preocupación económico-científica también se desarrolló en EEUU, desde una óptica deductiva de los fundamentos de la disciplina, con Sprague (1907), Paton (1922) y Canning (1929) pertenecientes a la denominada Escuela Neocentista americana, que se apoyaron, para la racionalización contable, en la lógica aristotélica-euclidiana, como es la definición de principios y postulados para encontrar una explicación al concepto de Contabilidad y su funcionamiento, al igual que las escuelas italianas pero con terminología y enfoque diferentes. El concepto de “principio” nace de la mano de la teoría empleada por la escuela neocentista americana, aunque ninguna norma, entonces, se calificó como tal.

Tras la Gran Depresión se reorganizó el mercado de valores y en el marco de dicha reorganización se creó, en 1930, un comité que comenzó a emitir reglas

detalladas denominadas Principios Contables, con la pretensión de contar con un grupo de reglas que aseguraran la uniformidad y que contribuyeran a la salvaguarda de los intereses de los inversores bursátiles. Por lo tanto la primera aparición del término Principio surge con un significado concreto: “Regla, de cualquier tipo, normalmente detallada, emitida por la regulación contable, orientada a la búsqueda de la uniformidad y basada por lo general en la práctica más habitual o generalizada en el momento”.

Las grandes declaraciones de Principios y sus vacilaciones entre lo que es y lo que debería ser la práctica en la etapa lógica. (1960-1973).

Se inicia una nueva etapa donde en la literatura contable, tanto profesional como académica, fueron cada vez más frecuentes los nuevos planteamientos teóricos junto a las críticas al modelo manejado por la regulación. R. Mattessich en sus publicaciones de 1957 y 1958, sustituye el término “principio contable” por el de “hipótesis básica”.

En esta década de los cincuenta se produjo una fuerte crisis ante la necesidad planteada de apoyar mediante un adecuado soporte teórico, todo proceso de emisión de normas, lo que supuso una reestructuración a fondo del organismo protagonista de la regulación contable hasta que en 1962 fue sustituido por el F.A.S.B.

En esta época se instauró la nueva línea de pensamiento para la regulación mediante la instauración de un itinerario *lógico-deductivo* del que deberían resultar las normas contables más adecuadas y cuyas etapas descansan en tres escalones: Postulados-Principios-Reglas.

El artífice de esta nueva filosofía fue Moonitz, denominándose a esta etapa, *lógica*, caracterizándose por la utilización de la deducción contable, con el mencionado itinerario, cuyas principales especificaciones fueron:

- Formulación de *reglas concretas*, que deben desarrollarse en relación con los postulados y principios previamente expresados.
- Establecimiento de unos *principios contables*, que como reglas básicas coordinadas entre sí, constituyeran un entramado de referencia para la solución de problemas.
- Determinación de unos *postulados*, que describen el entorno económico y político en el que opera el sistema contable, y que se apoyan en las formas de pensamiento y hábitos de la comunidad de negocios.

El Paradigma de Utilidad y los Marcos Conceptuales en la etapa teleológica o normativa. (Desde 1973).

En esta etapa frente a la preocupación de la anterior por la discusión de las mejores reglas para el cálculo y la medición de la situación económica y del beneficio de la unidad económica, se fueron abriendo paso tres conceptos íntimamente ligados entre sí: La utilización de las cifras contables, las necesidades de sus usuarios y los objetivos de la información financiera, éstos son el núcleo básico de lo que se ha denominado el “paradigma de utilidad” y dentro de ellos las características cualitativas de la información financiera como núcleo fundamental.

En el planteamiento utilitarista se discuten cuatro requisitos o características cualitativas, que se formulan como indispensables para que la información financiera pueda cumplir adecuadamente sus objetivos. Estas características son: La relevancia, la verificabilidad, la insesgabilidad y la cuantificabilidad.

Ahora el nuevo avance fue la inclusión de las necesidades de los usuarios y los correlativos objetivos de la información financiera en el itinerario lógico-deductivo, en un lugar preferente como referencia esencial para la elaboración de normas y como elemento básico sobre el que había que pivotar dicho itinerario. Y por tanto en tratar estos objetivos de manera normativa o teleológica, es decir cuando la elección de unos u otros objetivos podría condicionar la dirección a tomar por los sucesivos escalones de la deducción.

De los Principios se pasa a la discusión sobre los objetivos y las características de la información financiera, que podemos resumir básicamente en:

- Estar al servicio de aquellos usuarios que no tienen la capacidad o los recursos necesarios para obtener información.
- Proveer información útil a los inversores y acreedores para que puedan prever, comparar y evaluar la capacidad de la empresa para obtener beneficios.
- Facilitar información útil para apreciar la capacidad y responsabilidad de la gerencia en el uso eficaz de los recursos de la empresa.
- Suministrar la situación financiera y de resultados, útil para predecir, comparar y evaluar la capacidad de la empresa para obtener beneficios, proporcionando información relativa a las transacciones y otros acontecimientos relacionados con ciclos incompletos de beneficio.

Propósito de la contabilidad

La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento y la medición de las transacciones económicas y otros eventos y sucesos, y también sirve como fundamento para la presentación y revelación en los estados financieros de la

situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en los recursos y los flujos de efectivo de un ente económico en una fecha dada¹¹.

Con este fundamento, en el Art. 2° de la Ley 1314 de 2009¹², se exige aplicar los nuevos marcos técnicos normativos (MTN), a todas las personas naturales y jurídicas, quienes, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, también a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de Estados Financieros y demás información financiera, de su promulgación y aseguramiento; igualmente el cumplimiento de la Ley y de las normas que se expidan con base en ella, por quienes sin estar obligados a observarla pretendan hacer valer su información financiera como medio prueba.

7.1.2. TEORIA DE SISTEMAS

Como respuesta a la necesidad de comprender desde un punto de vista científico los sistemas que componen la realidad, surge la teoría general de los sistemas que parte de reglas generales de valor para ser aplicadas a cualquier disciplina. Es importante empezar por establecer que un sistema es un conjunto de elementos, componentes o principios que tienen una relación entre sí para regular el funcionamiento de un todo o colectividad.

Los elementos de los sistemas son organizados y su interacción busca alcanzar un objetivo común. Cada sistema se encuentra dentro de uno más

¹¹ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Documento de Orientación Técnica No. 15. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

¹² COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314. Op., cit. Disponible en Internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=36833>

amplio lo que hace que existan subsistemas y elementos que reciben entradas de datos para emitir o proveer información a su entorno.

Ludwig von Bertalanffy es considerado como el precursor de la teoría general de los sistemas, por sus trabajos publicados entre 1950 y 1968, en los cuales se establece que los sistemas actúan bajo 3 preposiciones importantes que son: los sistemas existen dentro de otros sistemas más grandes, son abiertos (intercambian constantemente información con su entorno) y sus funciones dependen de su estructura.

Esta teoría es un instrumento útil para todas las organizaciones pues permite establecer relaciones entre diferentes modelos para lograr adaptarse al entorno y a las necesidades del mismo, además de permitir un análisis cuantitativo.

En las organizaciones cobra mucha importancia los sistemas de información, debido a que se encargan del procesamiento de los datos que son determinantes en la toma de decisiones y por ende sus elementos se relacionan ordenadamente entre sí y están orientados al adecuado tratamiento y administración de la información para cumplir objetivos organizacionales. El sistema de información no solo se refiere a los datos sino que están compuestos por las personas, los recursos de la entidad y las actividades que componen cada uno de sus procesos.

Von Bertalanffy afirma que “la ciencia debe buscar y desarrollar una teoría general de Sistemas que permita construir conjuntamente el mapa multiperspectivista de la realidad, surgiendo el pensamiento sistémico bajo una visión que considera la realidad multidimensional, para sustituir la visión de una

realidad unidimensional del pensamiento clásico, sobre el que descansan muchos estudios de investigación”¹³

Otros autores que hicieron sus aportes a la teoría general de sistemas:

- **Drucker**: “El enfoque de sistemas que considera una gran cantidad de actividades y procesos, antes inconexos, como parte de un todo integral más grande no es algo que en sí mismo sea tecnológico, si no una manera de observar al mundo y a nosotros mismos.
- **Devries** (1996): “Un conjunto de elementos interdependientes e interactuantes; un grupo de unidades combinadas que forman un todo organizado, cuyo resultado es mayor que el resultado que las unidades podrían tener si funcionan independientemente”
- **Kuhn** (1996): “el enfoque de sistemas, es la base para la aplicación de estrategias de productividad, dado que un sistema, es una estructura organizada y unitaria, compuesta de dos o más elementos o partes interdependientes, componentes o subsistemas delineados por límites identificables que lo separan de su suprasistema ambiental.
- Otros como **Simon**(1959-1969), que define teorías o conceptos acerca de la racionalidad con respecto al enfoque sistémico; **Cleland**(1968) y **Gross**(1964), este último define tres dimensiones fundamentales para la racionalidad que son la deseabilidad, factibilidad y consistencia, de esta manera es racional una conducta que persiga objetivos deseables.

¹³ DÍAZ DE IPARRAGUIRRE, A.M. (2009) *"La Gestión compartida Universidad-Empresa en la formación del Capital Humano. Su relación con la competitividad y el desarrollo sostenible"*, Disponible en internet: <http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2009/amdi/index.htm>

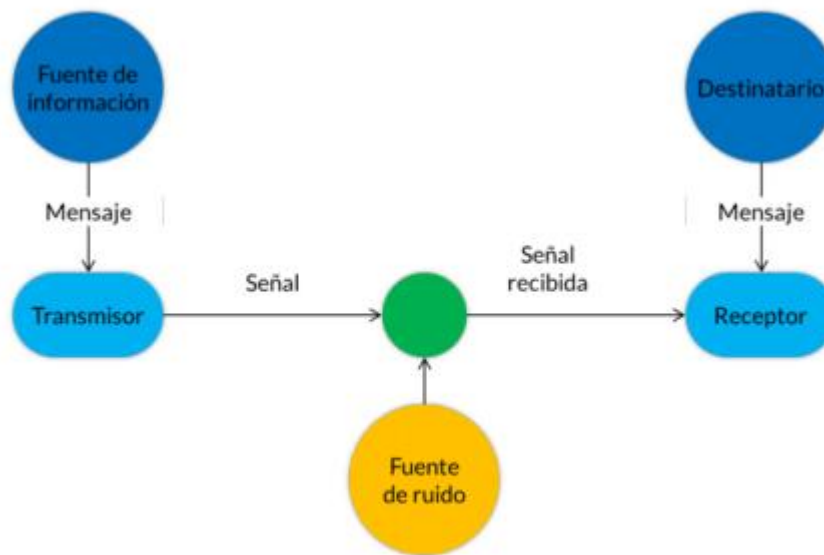
La teoría de sistemas es un referente teórico importante para abordar esta investigación, dado que permite ver a las distintas organizaciones como sistemas donde sus elementos interactúan entre sí para lograr un objetivo, un ejemplo de ello es que con la entrada en vigencia de la Ley 1314 de 2009, el proceso de convergencia conllevó a actualizar sus sistemas de información y de procedimientos para lograr adaptarse a los nuevos estándares impuestos por la normatividad colombiana.

7.1.3. TEORIA DE LA INFORMACION

La comunicación ha sido un pilar importante a lo largo de toda la historia de la humanidad y la aparición o descubrimiento del fuego, el papel y el carbón marcaron un inicio para la comunicación escrita y a la estructuración de un lenguaje mediante el cual se pudiera transmitir ideas y pensamientos que han permitido innumerables logros y avances tanto a nivel político, social, cultural, económico y tecnológico. Las estrategias de comunicación cada día son más avanzadas gracias al aprovechamiento de la tecnología y están inmersas en todos los campos de la vida personal y organizacional, dado que existe un flujo constante de información que busca transmitir un mensaje a través de unos elementos.

Es así como la información no solo se circunscribe a las actividades de la vida personal sino que también ha llegado al campo de lo teórico e investigativo a tal punto de ser llamada teoría de la información, término que empezó a estructurarse alrededor de los años cuarenta con el trabajo de Claude E. Shannon llamado teoría matemática de la comunicación, pues estaba regida por las leyes de la matemática para la medición, transmisión, procesamiento y la capacidad para poder transmitir los mensajes.

Con el modelo propuesto por Shannon se buscaba hacer más eficiente el proceso de transmisión de los mensajes, económico y seguros, a través de los elementos que se aprecian en el siguiente esquema:



Esquema de la comunicación ideado por Claude E. Shannon.

Fuente: Documento en línea¹⁴

Con los avances tecnológicos y el internet, se ha generado una relación importante con la teoría de la información, pues ponen a su disposición fuentes cada vez más rápidas para la transmisión digital de mensajes a cualquier lugar del planeta, reemplazando incluso la mensajería física (cartas, telegramas, documentos impresos, entre otros)

¹⁴ Teoría de la información. [en línea]. [consultado el 12 de junio de 2017]. Disponible en Internet: http://www.pa.gob.mx/eneda/documentos/12informatica/1.6_Masografia/3.1.1_Teoria.de.la.Informacion.pdf

La información juega un papel importante en la contabilidad pues esta debe ser: objetiva, verificable, significativa, relevante, pertinente, comparable (uniforme y consistente), y equitativa, con el fin de que cumplan los objetivos planteados por la organización y pueda ser útil en la toma de decisiones.

La información contable debe cumplir con las siguientes características:

- **OBJETIVA:** Representa la realidad objetiva - normas no arbitrarias.
- **VERIFICABLE:** Se puede comprobar.
- **SIGNIFICATIVA:** Lenguaje o código utilizado es entendible para el usuario: palabras, conceptos, símbolos y signos.
- **RELEVANTE:** Selección de los elementos que permitan captar mejor el mensaje: Forma de presentación, clasificación y grado de detalle.
- **PERTINENTE:** Adecuada al propósito del usuario. Para que cumpla debe ser oportuna.
- **COMPARABLE:** Conceptos y procedimientos similares en la elaboración y presentación de información, tiene dos aspectos.
- **CONSISTENTE:** Comparable en una misma entidad a través del tiempo mostrando tendencias.
- **UNIFORME:** Comparable la información de varias entidades
- **PROVISIONAL:** Es una limitación a la precisión de la información: no representa hechos acabados ni terminados, hay estimaciones.
- **PREDICTIVA:** Permite predecir decisiones, políticas y comportamientos futuros de la entidad.
- **EQUITATIVA:** imparcial; debe informar adecuadamente a todos los usuarios. Implica ser pertinente y objetiva.
- **IMPORTANCIA RELATIVA O MATERIALIDAD:** Relacionada con la relevancia.

La teoría de la información se constituye en una base teoría importante para abordar el tema de esta investigación, pues es precisamente de información contable de lo que habla la Ley 1314 de 2009 y como esa información debe corresponder con estándares internacionales, con el fin de tener un lenguaje contable y financiero homogéneo que pueda ser interpretado por todos los usuarios a nivel mundial y que sirva de base para la toma de decisiones corporativas

Es por esto que la información contable debe cumplir con las características mencionadas anteriormente, para facilitar la transmisión y comprensión de los informes financieros presentados por las diferentes entidades.

7.1.4. TEORIA ECONOMICA DE ADAM SMITH

La Teoría Económica es aquella que tiene como objetivo explicar cómo funcionan las economías y a su vez la interacción de los diferentes agentes económicos, a través del estudio de la producción, distribución y consumo de bienes y servicios, para ello se vale de perspectivas analíticas como la microeconomía que analiza y explica los factores y agentes individuales de una unidad económica, y la macroeconomía que da una visión global y analiza la tendencia conjunta de ciertas acciones individuales de las que se encarga la microeconomía; algunos temas sobre los cuales se centra la macroeconomía son la producción, los precios, el comercio internacional y el desempleo, entre otros. Se distingue entre economía positiva (que describe "lo que es") y la economía normativa (que se refiere a "lo que debería ser").

El pensamiento económico ha influenciado la vida en comunidad desde las antiguas civilizaciones como la mesopotámica, griega, romana hasta la civilización árabe, las cuales han dejado notables autores fundadores de la

economía científica que empezó su estructuración a mediados del siglo XIV, donde conceptos como la política monetaria, el interés y la teoría del valor iniciaron su desarrollo. El mercantilismo fue una doctrina que inició su carrera desde el siglo XVI al XVIII impulsada por los comerciantes, basaba en la acumulación de oro y plata a partir de la explotación de las minas o a la comercialización de productos en el extranjero, se orientaron a las importación de materias primas para usarlas en productos manufacturados para su posterior exportación y se ejerció una regulación estatal que impuso aranceles proteccionistas a bienes que eran producidos en el extranjero.

Ya a partir del siglo XVIII se desarrolla la idea economía como un flujo circular de la renta y producción, donde los fisiócratas consideraban la agricultura como base de la riqueza y por lo tanto era la única que generaba un superávit sobre el costo de producción. Esta tendencia estaba en oposición a la mercantilistas y proponía que en vez de los altos impuestos y aranceles de las importaciones de mercancías, se unificara un impuesto a las renta de los propietario de la tierra.

Es aquí donde se empiezan a vincular conceptos como la propiedad privada y los recursos del estado para garantizar el bienestar de la sociedad mediante la redistribución de la renta, la libertad económica, las iniciativas de la empresa privada, la ley de la oferta y la demanda; esta tendencia es conocida como liberalismo y fue impulsada por Adam Smith, la cual ha sido interpretada por otros autores neoclásicos hasta el marxismo y el capitalismo.

La teoría económica expuesta por Adam Smith¹⁵; se fundamenta en que el trabajo anual de cada nación es el fondo que originariamente la provee de todas las cosas necesarias y útiles para la vida, que consume anualmente, y

¹⁵ SMITH, Adam. La riqueza de las naciones. Traducción al Castellano por: Lic. D. José Alonso Ortiz, impresa en 1794. Disponible en Internet: <http://stolpkin.net/spip.php?article696>

que consiste en el producto inmediato del trabajo o en lo que con éste se compra de otras naciones. Por tanto, el “trabajo anual” implicaría que la riqueza depende de los factores: tiempo, producción, consumo e intercambio. Según Adam Smith la producción de riqueza depende de la pericia (destreza e inteligencia que se aplica al trabajo) y la proporción entre el número de empleados en una labor útil y aquéllos que no lo están.

Esta teoría considera que la moneda (dinero), es el medio por el cual una o más mercancías son intercambiables por otras mercancías. La teoría considera que para aclarar la naturaleza de este valor, se debe establecer una diferencia entre: valor de uso y valor de cambio; donde, si la moneda posibilita el cambio entre mercancías, entonces está relacionada con el valor de cambio.

De acuerdo a la teoría expuesta por Smith, las personas se dirigen en dos intereses: el bienestar y libertad. El bienestar individual proviene de la propiedad privada y el social a través del crecimiento económico. La libertad, por su parte, implica capacidad de elección. La buena combinación de esos dos factores, estimulan la competencia empresarial, la optimización del trabajo, la producción de las mercancías necesarias y la fijación de precios. Es así como este mercado autorregulado satisface intereses individuales, consiguiendo al mismo tiempo, beneficios colectivos.

Smith también expuso el postulado de la división del trabajo, considerando que de esta manera hay mayor productividad, para lo que debe existir una “línea de producción”. La división de trabajo sería motivada por la necesidad de intercambio de bienes y se encuentra limitada por la extensión de mercado. Smith considera que las ventajas de la división del trabajo, consisten básicamente en que se tiene la posibilidad de desarrollar la destreza de cada trabajador en particular, se ahorra tiempo, además, si se incluye la tecnología,

las máquinas ayudarían a ahorrar tiempo, abreviar el trabajo y adiestrar al obrero para que haya mayor producción.

Esta teoría afirma que en el libre mercado, el Estado no debe intervenir en la economía; puesto que la oferta y la demanda son suficientes para mantener la producción y los precios estables; por lo que los poderes públicos deben ejercer la función de ocuparse de la seguridad que permita mantener la infraestructura y garantizar que se cumplan las reglas.

En la actualidad, la economía colombiana se fundamenta en el libre mercado; donde los medios de producción están en manos de las empresas privadas; sin embargo, en la práctica esto varía, teniendo en cuenta que el Estado interviene en la economía en mayor o menor medida, a través de establecimiento de políticas que afectan directamente el funcionamiento de las empresas.

Los representantes de esta teoría consideran que la práctica contable debe estar sujeta al momento económico y a los cambios que en este se produzcan. Esta teoría avanzó en el concepto de valor debido a la teoría Marxista, concepto que se convirtió en uno de los sistemas de medición de la realidad económica de la empresa.

Por lo tanto la importancia de esta teoría en la presente investigación se basa en los conceptos económicos que se han desarrollado a través de la historia y que han impulsado y fundamentado la economía de los países para hacerle frente a las nuevas dinámicas del mercado globalizado, que exige cada día nuevas formas de relación económica y comercial, lo cual para algunas naciones implica la aplicación de una nueva normatividad en términos económicos y financieros, implementación de leyes o decretos reglamentarios, estándares de principios y políticas, que los conduzcan a una mejora en su

relación económica con el resto de los países con los cuales tienen vínculos comerciales. Esto ha ocurrido en Colombia con la aplicación de la Ley 1314 de 2009, que parte de una necesidad de adecuar las políticas de información contable y financiera a los estándares internacionales, que permitan generar información de calidad y comparabilidad para los diferentes usuarios, entre ellos los inversionistas extranjeros, para armonicen, en términos de información, las relaciones económicas entre las naciones. Con lo anterior se hace evidente una internacionalización de la economía.

7.2. MARCO CONCEPTUAL

7.2.1. Contabilidad: La Contabilidad es la Ciencia que proporciona información de hechos económicos, financieros y sociales suscitados en una empresa; con el apoyo de técnicas para registrar, clasificar y resumir de manera significativa y en términos de dinero, “transacciones y eventos”, de forma continua, ordenada y sistemática, de tal manera que se obtenga información oportuna y veraz, sobre la marcha o desenvolvimiento de la empresa u organización con relación a sus metas y objetivos trazados, con el objeto de conocer el movimiento de las riquezas y sus resultados¹⁶.

Disciplina auxiliar de la Administración de Empresas que entrega, al mínimo costo, el máximo de información sobre los hechos económicos y financieros que ocurren dentro de una organización¹⁷.

Sistema que permite identificar, medir, procesar y comunicar información contable para tomar decisiones, emitir juicios y ejercer la función de control¹⁸.

7.2.2. Conocimiento: El conocimiento es la sumatoria de las representaciones abstractas que se poseen sobre un aspecto de la realidad. En este

¹⁶ Concepto de Contabilidad [en línea]. Promonegocios.net, 2008 [consultado el 18 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://www.promonegocios.net/contabilidad/concepto-contabilidad.html>

¹⁷ CERÓN, Germán. Glosario de términos [en línea]. Escuela de Contadores Auditores de Santiago, Instituto Profesional. 2009. Disponible en Internet: <http://www.ecas.cl/index.php/comunidad/45-contable/209-glosario-de-terminos>

¹⁸ CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. Diccionario de términos de Contabilidad Pública [en línea], 2010. [consultado el 3 de julio del 2016]. Disponible en Internet: <http://www.contaduria.gov.co/wps/portal/internetes/home/internet/productos/biblioteca-contable/diccionario-contabilidad/>

sentido, el conocimiento es una suerte de “mapa” conceptual que se distingue del “territorio” o realidad. Todos los procesos de aprendizajes a los que una persona se expone durante su vida no son sino un agregar y resignificar las representaciones previas a efecto de que reflejen de un modo más certero cualquier área del universo. En la actualidad aquel conocimiento más valorado por la sociedad es el llamado “científico”, en tanto y en cuanto se supone guarda una cercanía más estrecha con lo representado. Para valorar esta cercanía lo relevante es que puedan hacerse predicciones sobre aquella materia sobre lo que trata el saber. Lo interesante es comprobar que el propio método científico, que es un modo de legitimar un determinado conocimiento, puede ser considerado en sí mismo como un conocimiento. En efecto, las fases que constituyen la elaboración de una teoría y la posterior contrastación se consideran como los procedimientos más pertinentes para elaborar un saber certero, constituyendo este proceso una representación en sí misma¹⁹.

7.2.3. Estados Financieros (Según NIC 1, Rev 2007): Son aquellos que tienen como propósito cumplir con las necesidades de usuarios que no están en posición para requerir que una entidad prepare informes a la medida de sus propias necesidades de información. Un juego completo de estados financieros incluye los siguientes componentes:

- Un estado de situación financiera al final del periodo;
- Un estado integral de resultados para el periodo;
- Estado de cambios en el patrimonio para el periodo;
- Estado de flujo de efectivo para el periodo;

¹⁹ Definición de Conocimiento [en línea]. DefiniciónABC, s.f. [consultado el 18 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://definicion.de/propiedad-horizontal/>

- Notas en las que se incluirá un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa;
- Un estado de situación financiera al comienzo del periodo comparativo más antiguo cuando la entidad aplica una política contable retrospectivamente o efectúa una re-expresión de partidas en sus estados financieros o cuando reclasifica partidas en sus estados financieros²⁰.

Salida de información del Sistema Nacional de Contabilidad Pública, de conformidad con las necesidades generales de los usuarios, que presenta la estructura de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos, costos y cuentas de orden, de una entidad contable pública, a una fecha determinada o durante un período, según el estado contable que se trate, con el fin de proporcionar información sobre la situación financiera, económica, social y ambiental, los resultados del desarrollo de la actividad y la generación de flujos de recursos. Los estados contables básicos son el Balance General, el Estado de Actividad Financiera, Económica, Social y Ambiental, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo. Las notas a los estados contables básicos forman parte integral de los mismos²¹.

7.2.4. Libros de Contabilidad: Estructura manual o automatizada que sistematiza de manera cronológica y nominativa los datos obtenidos de las transacciones, hechos y operaciones que afectan la situación y la actividad de las entidades contables públicas. Estos libros permiten la construcción de la información contable pública y son la base para el

²⁰ CERÓN, Op. Cit. Disponible en Internet: <http://www.ecas.cl/index.php/comunidad/45-contable/209-glosario-de-terminos>

²¹ CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. Diccionario de términos de Contabilidad Pública [en línea]. (2010). Disponible en Internet: <http://www.contaduria.gov.co/wps/portal/internetes/home/internet/productos/biblioteca-contable/diccionario-contabilidad/>

control de los recursos, por lo cual se constituyen en soporte documental. Los libros de contabilidad se clasifican en principales y auxiliares²².

El Código de Comercio establece que todo comerciante está obligado a llevar para su contabilidad y correspondencia, en lengua castellana, el Libro Diario, el Libro Mayor o de Cuentas Corrientes, el Libro de Balances y el Libro Copiador de Cartas, debiendo conservarlos hasta que termine de todo punto la liquidación de sus negocios.

- Libros Auxiliares: Son complementarios a los libros principales de contabilidad, en los que se registran las operaciones que les son propias, centralizándolas luego en el Libro Diario.
- Libro de Compra y Ventas: Es un libro obligatorio para los contribuyentes afectos al Impuesto al Valor Agregado (IVA), en el que se registrará cronológicamente las compras y ventas. Debe ser timbrado por el Servicio de Impuestos Internos.
- Libro Diario: Registro contable en el que se registran todas las transacciones en forma cronológica. Está compuesto por el debe y el haber, donde se anotan los nombres de las cuentas debitadas y acreditadas con sus respectivos montos.
- Libros foliados: Son libros contables que tienen estampado un número correlativo en cada hoja.
- Libro Mayor: Resumen del movimiento de cada una de las cuentas del Libro Diario. Este resumen arroja un saldo deudor o acreedor por cuenta o indica si está saldada, lo cual es trasladado posteriormente al balance²³.

²² CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.contaduria.gov.co/wps/portal/internetes/home/internet/productos/biblioteca-contable/diccionario-contabilidad/>

²³ CERÓN, Op. Cit. Disponible en Internet: <http://www.ecas.cl/index.php/comunidad/45-contable/209-glosario-de-terminos>

7.2.5. Normas contables: Conjunto de criterios técnicos que precisan y prescriben el tratamiento contable para el reconocimiento y la revelación de las transacciones, hechos y operaciones en que intervienen, o afectan a, las entidades contables públicas²⁴.

Conjunto de principios, normas y convenciones establecidas bajo las cuales deben prepararse los estados contables. En términos tributarios, se señala que “los contribuyentes deberán ajustar sus sistemas y la confección de inventarios a las normas contables para que reflejen claramente el movimiento y resultado de sus negocios”²⁵.

7.2.6. Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF:

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como IFRS (International Financial Reporting Standard), son estándares técnicos contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual contable de la forma como es aceptable en el mundo. Las normas se conocen con las siglas NIC y NIIF dependiendo de cuándo fueron aprobadas y se matizan a través de las “interpretaciones” que se conocen con las siglas SIC y CINIIF²⁶.

²⁴ CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.contaduria.gov.co/wps/portal/internetes/home/internet/productos/biblioteca-contable/diccionario-contabilidad/>

²⁵ CERÓN, Op. Cit. Disponible en Internet: <http://www.ecas.cl/index.php/comunidad/45-contable/209-glosario-de-terminos>

²⁶ Normas Internacionales de Información Financiera [en línea]. Wikipedia, s.f. [consultado el 10 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: https://es.wikipedia.org/wiki/Normas_Internacionales_de_Informaci%C3%B3n_Financiera

7.2.7. Persona Jurídica: Es un ente ficticio, capaz de ejercer derechos y de contraer obligaciones, incluso civiles y de ser representada judicial y extrajudicialmente²⁷.

7.2.8. Persona Natural: Es todo individuo de la especie humana, cualquiera sea su edad, sexo, estirpe o condición²⁸.

7.2.9. Propiedad Horizontal: Se conoce como propiedad horizontal al derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, viviendas o locales de un [edificio](#), que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común. La propiedad horizontal, por lo tanto, es la institución jurídica vinculada a la división y organización de los inmuebles resultantes de la segregación de una construcción común. Dicha propiedad reglamenta la manera en que se divide el [inmueble](#) y su relación con el resto de los [bienes](#) privados y comunes del edificio²⁹.

7.2.10. Régimen tributario: Conjunto de leyes, reglas y normas que regulan la tributación de las actividades económicas³⁰.

7.2.11. Sistema de Información: El objetivo primordial de un sistema de información es apoyar la toma de decisiones y controlar todo lo que en

²⁷ CERÓN, Op. Cit. Disponible en Internet: <http://www.ecas.cl/index.php/comunidad/45-contable/209-glosario-de-terminos>

²⁸ Ibid. Disponible en Internet: <http://www.ecas.cl/index.php/comunidad/45-contable/209-glosario-de-terminos>

²⁹ Definición de Propiedad Horizontal [en línea]. Definición.de, s.f. [consultado el 18 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://definicion.de/propiedad-horizontal/>

³⁰ CERÓN, Op. Cit. Disponible en Internet: <http://www.ecas.cl/index.php/comunidad/45-contable/209-glosario-de-terminos>

ella ocurre. Es importante señalar que existen dos tipos de sistema de información, los formales y los informales; los primeros utilizan como medio para llevarse a cabo estructuras sólidas como ordenadores, los segundos son más artesanales y usan medios más antiguos como el papel y el lápiz o el boca a boca. El estudio de los sistemas de información surgió como una subdisciplina de las ciencias de la computación, con el objetivo de racionalizar la administración de la tecnología dentro de las organizaciones. El campo de estudio fue avanzando hasta pasar a ser parte de los estudios superiores dentro de la administración³¹.

³¹ Definición de Sistema de Información [en línea]. Definición.de, s.f. [consultado el 10 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://definicion.de/sistema-de-informacion/>

7.3. MARCO LEGAL

7.3.1. Ley 1314 de 2009

En esta ley se regulan los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, se señalan las Autoridades Competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. Se ha convertido en el punto de partida de la reglamentación emitida por el gobierno nacional.

En la Página Web “Ajuste Contable”, se resaltan los siguientes aspectos predominantes incluidos en ella:

- Faculta al estado para intervenir la economía en términos de expedición de normas contables, de información financiera y aseguramiento de la información, donde entre sus finalidades se encuentra “Mejorar la productividad, La competitividad y el desarrollo armónico de la actividad empresarial”, lo cual es algo muy discutible ya que no se puede afirmar que la aplicación de una norma contable mejore la productividad de nuestras empresas.
- Dice que la acción del estado se dirigirá hacia la convergencia hacia normas internacionales de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información bajo estándares internacionales de aceptación mundial, desde ese momento se podía visualizar cuales eran dichos estándares pero ese tema se explicará junto al desarrollo de esta ley desde que se expidió hace poco más de tres años.
- La ley deja muy en claro que no aplica para la contabilidad de las empresas oficiales.
- También dice que aplica para todas las personas que según las leyes colombianas estén obligados a llevar contabilidad.

- Resalta que las leyes tributarias estarán por encima de las que se expidan en razón de la convergencia hacia estándares internacionales (seguimos bajo una contabilidad netamente fiscal)
- Se designa al Consejo Técnico de la Contaduría pública (en adelante CTCP) como el ente de normalización técnica y a los ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Industria, Comercio y Turismo como los encargados de emitir las leyes según los lineamientos del órgano de normalización
- Será el CTCP quien elabore los proyectos de normas y los someterá a consideración de los ministerios, y entre algunas de sus funciones están: enviar a los ministerios por lo menos una vez cada seis meses el plan de trabajo, los proyectos deben ajustarse a las mejores prácticas internacionales y que sean los más recientes que hayan sido expedidos, y muy importante deberá tener en cuenta las diferencias que existen entre los diferentes tipos de empresas en Colombia en razón de su tamaño, sector al que pertenecen, Numero de empleados, etc.
- El Artículo 11^a establece que se modificara la conformación, estructura y funcionamiento de la Junta Central de Contadores y el Consejo Técnico de la Contaduría Pública³².

7.3.2. Normatividad Contable

Principales Normas

El Marco Legal Contable en Colombia, está conformado por:

- Ley 145 de 1960³³; en sus artículos aún vigentes.

³² Análisis de la Ley 1314 de 2009 [en línea]. Ajuste Contable, 2012 [consultado el 16 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <https://ajustecontable.wordpress.com/2012/08/29/analisis-ley-1314-de-2009/>

- Ley 43 de 1990³⁴; la cual reglamenta la profesión de Contador público, profesional en el que recae la responsabilidad de llevar la contabilidad en debida forma, esto es, que debe asegurarse que la contabilidad cumpla con todas las normas que la reglamentan
- Decreto 2649 de 1993³⁵; regula los principios que debe observar la contabilidad. Para que la contabilidad sea válida como prueba y para que cumpla con sus objetivos, debe ajustarse a lo dispuesto por este Decreto
- Decreto 410 de 1971, Código de Comercio³⁶; Reglamenta la obligación de llevar contabilidad. También establece cuales personas naturales o jurídicas deben llevar contabilidad. En su título I, capítulo IV, se encarga de los libros de comercio, entre los que se encuentran los libros de contabilidad, los requisitos de la contabilidad y otros aspectos relacionados.

Las anteriores son solo las principales normas, dado que existen muchos decretos, circulares y resoluciones emitidas por las entidades estatales, quienes intervienen, regulan y vigilan la contabilidad; entre ellas se encuentra la Superintendencia de Sociedades; la DIAN también tiene gran influencia cuando se trata de llevar la contabilidad. Sin embargo, la entidad encargada

³³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 145. (30 de diciembre, 1960). por la cual se reglamenta el ejercicio de la profesión de contador público [en línea]. Bogotá D.C.: Congreso de la República, 1961. [consultado el 17 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: http://www.mineduccion.gov.co/1759/articles-103818_archivo_pdf.pdf

³⁴ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 43. (13 de diciembre, 1990). Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones [en línea]. Bogotá D.C.: Congreso de la República, 1990. [consultado el 17 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: http://www.mineduccion.gov.co/1759/articles-104547_archivo_pdf.pdf

³⁵ COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 624 de 1989. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=9863>

³⁶ COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Decreto 410 de 1971 (Marzo 27). Por el cual se expide el Código de Comercio [en línea]. Bogotá D.C.: Presidente de la República de Colombia, 1971. [Consultado 20 de abril de 2016]. Disponible en Internet: http://www.archivogeneral.gov.co/sites/all/themes/nevia/PDF/Transparencia/Codigo_Comercio.pdf

oficialmente de opinar y conceptuar sobre temas contables, es la Junta Central de Contadores, que actúa por medio del Instituto Técnico de la Contaduría.

Otras Normas:

- Decreto 3019 de 2013³⁷: Modificación de las NIF para las microempresas.
- Decreto 2460 de 2013³⁸: Procedimientos relacionados con el RUT.
- Decreto 2706 de 2012³⁹: Marco técnico normativo de información financiera para las microempresas.
- Ley 1314 de 2009⁴⁰: Convergencia Contable.
- Decreto 2650 de 1993⁴¹: Plan Único de Cuentas para Comerciantes.

³⁷ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3019 de 2013 (Diciembre 27). Por el cual se modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012. [en línea]. Bogotá D.C.: Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2013. [Consultado 25 de abril de 2016]. Disponible en Internet: www.comunidadcontable.com/...3012201301...decreto_3019/noti-3012.

³⁸ COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA PÚBLICA. Decreto 2460 de 2013 (Noviembre 07). Por el cual se reglamenta el artículo 555-2 del Estatuto Tributario. [en línea]. Bogotá D.C.: Ministerio de Hacienda Pública, 2013. [Consultado 5 de abril de 2016]. Disponible en Internet: http://barranquilla.eregulations.org/media/Decreto_2460_07_Noviembre_2013.pdf

³⁹ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2706 de 2012 (Diciembre 27). Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas, 2012. [Consultado 27 de diciembre de 2012]. Disponible en Internet: <http://www.contaduria.gov.co/wps/wcm/connect/cf7c48fb-0359-45d5-a034-436d4759d6bd/D2706-12+Gr+3+Microempresas-1.pdf?MOD=AJPERES>

⁴⁰ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314. (13 de julio, 2009). [en línea]. Bogotá D.C.: Congreso de la República, 1990. [consultado el 17 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: [http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/leycontable/contadores/2009-ley-1314\(do\).pdf](http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/leycontable/contadores/2009-ley-1314(do).pdf)

⁴¹ COLOMBIA. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. Decreto 2650 de 1993 (Diciembre 29). Por el cual se modifica el Plan Único de Cuentas para los Comerciantes. [en línea]. Bogotá D.C.: Presidencia de la República, 1993. [Consultado 2 de abril de 2016]. Disponible en Internet: http://docencia.udea.edu.co/Contabilidad/contenido/decreto2650_93.html

7.3.3. Normas vigentes en la Propiedad Horizontal

Ley 675 del 2001⁴² o de propiedad horizontal; es la encargada de regular los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Su objetivo principal es el de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a esta normatividad, con énfasis en la convivencia pacífica y la solidaridad social.

Cardona, abogado experto en Propiedad Horizontal, asegura que:

Cada propietario tiene derecho de dominio exclusivo sobre su unidad privada. Quiere decir que puede vender, enajenar, gravar o ceder la tenencia de su unidad privada, a cualquier título. Por supuesto, hay límites a este derecho, impuestos por las leyes y reglamentos. Por ejemplo, si usted es dueño de un apartamento en una unidad residencial no puede utilizarlo como oficina o local comercial [...] Hay que insistir en el cumplimiento de las normas de educación, y ser estrictos con aquellos que arrojan basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, o a los que piensan que las zonas comunes se utilizan como sanitario para las mascotas. Hay quienes utilizan las ventanas para colgar la ropa y los tapetes, lo que hace que la estética se vea afectada⁴³.

Los dos derechos predominantes de los propietarios de viviendas en propiedad Horizontal son:

⁴² COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

⁴³ CARDONA, Carlos Eduardo. Ley de Propiedad Horizontal: Derechos y deberes de copropietarios y administrador. Actualícese [en línea], diciembre 14 de 2015 [consultado el 20 de marzo del 2016]. Disponible en Internet: <http://actualicese.com/actualidad/2015/12/14/ley-de-propiedad-horizontal-derechos-y-deberes-de-copropietarios-y-administrador/>

- Usar áreas comunes como ascensores, jardines, piscinas y pasillos, entre otros, siempre y cuando lo haga según el destino de los mismos,
- Vivir en un ambiente limpio, saludable y estético.

Ley 810 del 2003⁴⁴, sobre acciones de los curadores urbanos. Trata las sanciones urbanísticas y fue expedida el 13 de junio del 2003; modifica la Ley 388 de 1997.

⁴⁴ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 810. (13 de julio, 2003). Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones [en línea]. Bogotá D.C.: Congreso de la República 2003. [consultado el 16 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=8610>

7.4. MARCO CONTEXTUAL

El desarrollo del presente trabajo se da en Colombia, donde en los últimos años se han originado diferentes propuestas por parte del Estado con el fin de aplicar Estándares Internacionales de Contabilidad, las cuales aún no han logrado una aceptación general, y que como consecuencia se han encontrado obstáculos para su consolidación e implementación.

En este sentido, los cambios y modificaciones que se han realizado en el campo contable, no solo implican modificaciones de orden normativo y técnico, sino que también impactan significativamente la formación, ejercicio y prácticas contables colombianas.

Es así como en Colombia, se requieren profesionales con una formación integra e interdisciplinaria que genere habilidades intelectuales, interpersonales y comunicativas, así como valores profesionales con integridad, objetividad, independencia, sensibilidad social, ética, y compromiso de aprendizaje; en lo que concierne a la ejecución de la profesión.

7.4.1. Contabilidad en la Propiedad Horizontal

Cuadro 1: Principales aspectos de la Contabilidad Horizontal

Aspecto	Descripción
Contabilidad	Se infiere que el marco jurídico de la contabilidad de la Propiedad Horizontal y las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituye por el Título IV del Libro Primero del Código de Comercio, los Decretos 2649 y 2650 de 1993 con sus modificaciones y en lo pertinente, la Ley 675 del 2001.
Plan de Cuentas	Conforme a lo ordenado por el Artículo 364º de

	Estatuto Tributario y el inciso segundo del Artículo 2° del Decreto 2500 el manejo de la contabilidad de las entidades sin ánimo de lucro, incluidas las copropiedades, se regula por el Título IV del Código de Comercio y consecuentemente el Plan Único de Cuentas para Comerciantes es igualmente aplicable a ellas. De igual manera las propiedades horizontales tendrán también la obligación de realizar su transición a las nuevas Normas de Información Financiera, según el calendario del respectivo grupo de convergencia a NIIF que les corresponda.
Comprobantes de contabilidad y sus contenidos	Las partidas deben ser asentadas en libros de contabilidad con base en Comprobantes de Contabilidad, los cuales se elaboran debidamente soportados, utilizando los códigos y nomenclatura del Plan Único de Cuentas a nivel de cuenta o subcuenta, respetando el orden cronológico de las transacciones, en idioma castellano, numerados en forma consecutiva, fechados respecto a su elaboración e indicando la fecha, origen, descripción y cuantía de las transacciones en forma individual o por resúmenes como máximo mensuales. Los comprobantes deben incorporar la indicación de las personas que los elaboran y autorizan.
Soportes de contabilidad: contenidos mínimos y conservación	Las transacciones descritas en los Comprobantes de Contabilidad deben documentarse mediante soportes internos o externos fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren, en los cuales se deben cumplir las formalidades de las pruebas

	documentales. Tanto los Comprobantes de Contabilidad, los Soportes y la correspondencia relacionada con la actividad, deben ser objeto de conservación por un período de diez años.
--	---

Fuente: Actualícese⁴⁵

Martínez, Asesor Especializado en Propiedad Horizontal, Presenta los principios establecidos en las normas que se deben aplicar en la Contabilidad de la Propiedad Horizontal:

- De la Autonomía (los negocios de la copropiedad se basan en decisiones propias y de forma independiente de los propietarios y administradores como personas naturales).
- De la realización (las operaciones se realizan sobre hechos ciertos y demostrables).
- Del período contable.
- Del valor histórico (las cuentas se deben registrar a precios y valores junto con el cambio de estas conforme el valor real en la cual se causan ó se afectan aplicando las normas para su movimiento y registró).
- De la Dualidad Económica (aplicando el sistema de la partida doble, en la cual cada asiento debe afectar a las cuentas involucradas en la operación).
- De la Revelación suficiente (siendo la información financiera, el objetivo fundamental de la contabilidad para la Copropiedad; la cual se cumple con la adecuada presentación de los Estados Financieros para que de forma

⁴⁵ Propiedad Horizontal; aspectos contables [en línea]. Actualícese, 2015 [consultado el 12 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://actualicese.com/2015/03/09/propiedad-horizontal-aspectos-contables/>

clara y comprensible indique la situación financiera de la Copropiedad en cualquier momento)⁴⁶.

7.4.2. Responsabilidad del IVA en las Copropiedades

En el ámbito general, las copropiedades no son responsables de IVA, sin embargo existe una excepción y es cuando están explotando sus áreas comunes. Lo cual se indica en el Artículo 186 de la Ley 1607 de 2012:

Artículo 186. Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgados mediante el Artículo 33 de la Ley 675 de 2001. Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen⁴⁷.

El anterior Artículo indica que las copropiedades que destinen algunos de sus bienes o áreas comunes de explotación comercial o industrial, por lo cual generen algún tipo de renta, automáticamente pierden su calidad de no contribuyentes de impuestos nacionales, pasando a ser responsables y contribuyentes de impuestos

⁴⁶ MARTÍNEZ, Edgar Fernando. Aspectos Contables, Financieros y presupuestales en la Propiedad Horizontal. Taller sobre aspectos contables y presupuestales [en línea], julio 24 de 2013 [consultado el 10 de marzo del 2016]. Disponible en Internet: <http://aspectoscontablespropiedadhorizontal.blogspot.com.co/>

⁴⁷ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1607. (26 de diciembre, 2012). **Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones** [en línea]. Bogotá D.C.: Congreso de la República 2012. [consultado el 15 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=51040>

nacionales. El Artículo también indica que esa condición aplica únicamente para las copropiedades de uso comercial o mixto, por lo tanto, si las copropiedades de uso residencial explotan sus áreas comunes, estas no deberán responder por impuestos.

En cuanto a las propiedades residenciales:

De acuerdo con el parágrafo 2 del Artículo 186 de la Ley 1607 del 2012, las propiedades horizontales de uso residencial no pierden su calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales cuando desarrollen actividades comerciales o industriales en las áreas comunes. Es decir, que si cobran a los residentes o visitantes de manera eventual el uso de los parqueaderos comunales, no se convierten, entre otros, en responsables del IVA. Por tanto, este tipo de copropiedades no tienen la obligación de declarar o cumplir con las obligaciones que tienen aquellos que son responsables de tal impuesto⁴⁸.

De esta manera, las obligaciones que deben cumplir las copropiedades responsables de IVA son:

- Inscripción en el régimen común del IVA y expedición de factura.
- Retención del IVA.
- Separación de ingresos gravados y no gravados.
- Declaración y pago del IVA.

7.4.3. La propiedad horizontal y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

⁴⁸ Obligaciones de copropiedades responsables del IVA [en línea]. Actualícese, 2016 [consultado el 18 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://actualicese.com/actualidad/2016/02/09/obligaciones-de-copropiedades-responsables-del-iva/>

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las que antes se llamaban Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), fueron emitidas por el IASB (*International Accounting Standards Board* - Junta de Normas Internacionales de Contabilidad), con el propósito de presentar información consolidada en los Estados Financieros de las empresas.

La principal utilidad de las NIIF, es la de aumentar la transparencia y confianza para los inversionistas, proveedores, organismos de control y empleados; dado que esta refleja la posición financiera real de la entidad, por su alto estándar de calidad, por tanto, se pretende que la información financiera sea de aplicación uniforme para que cumpla con el objetivo de ser comparable con cualquier otra entidad en cualquier parte del mundo.

La mayoría de las copropiedades pertenecen al grupo 3. Al respecto, Mejía asegura que:

La contabilidad simplificada no acepta el valor razonable y está basada en el costo, en las facturas y otros documentos recibidos o emitidos todos los días; en la práctica, es la misma contabilidad que se lleva hoy en día, la que además da cuenta de la ejecución del presupuesto, del cumplimiento tributario y de otros aspectos como el fondo de imprevistos; no es nada distinto de lo que siempre se ha hecho en las copropiedades: no se requiere de ningún experto, distinto del contador de siempre para que los aplique [...] Hay pequeños conjuntos residenciales o copropiedades de uso comercial que están en el 99% que solo deben aplicar, legalmente, una contabilidad simplificada, tan sencilla que todos los contadores están en capacidad de hacer y que deben estarlo porque una entidad de estas no podría estar contratando supuestos 'expertos' en NIIF todo el tiempo para llevar su contabilidad que es básica e igual a la que siempre han llevado y que es la que se usa y usará como medio de prueba legal. Al parecer

los copropietarios no tienen en qué más gastarse el dinero, pues lo han hecho voluntariamente y algunos incluso han sido conminados a pagar la 'cuota extraordinaria para implementar las NIIF' sin explicarles el alcance real del asunto⁴⁹.

En este sentido, Mejía⁵⁰ también afirma que aunque el Consejo Técnico de la Contaduría ha conceptuado que las tiendas de barrio (mini mercados), las Propiedades Horizontales y todas las micro entidades están obligadas a llevar contabilidad, por lo cual deben clasificarse en alguno de los tres grupos (Cuadro 2) sin embargo el CTCP no dijo que una propiedad horizontal deba aplicar las NIIF, pues una vez derogado el Decreto 2649 de 1993, estas entidades deben aplicar Contabilidad Simplificada, que es lo que siempre se ha hecho (y hasta menos complejo, como se ha dicho), dado que dichas copropiedades no adquieren activos en leasing, ni tienen instrumentos financieros complejos, ni requieren ajustes complejos a la actual contabilidad.

⁴⁹ MEJÍA. Op., cit. Disponible en Internet: <http://actualicese.com/opinion/99-de-las-propiedades-horizontales-no-debe-aplicar-las-niif-juan-fernando-mejia/>

⁵⁰ Ibid., Disponible en Internet: <http://actualicese.com/opinion/99-de-las-propiedades-horizontales-no-debe-aplicar-las-niif-juan-fernando-mejia/>

8. METODOLOGIA

Con el fin de recolectar la información necesaria que permitiera alcanzar los objetivos planteados en esta investigación, se utilizó la siguiente metodología que contribuyó al análisis de los datos y al desarrollo de los resultados bajo el marco teórico planteado, lo cual se podrá evidenciar en los capítulos siguientes:

8.1. TIPO DE INVESTIGACION: Para desarrollar el tema planteado se hizo un estudio descriptivo, que buscó especificar las propiedades y características del tema objeto de esta investigación. A través del análisis de los datos se describieron situaciones, eventos y hechos relacionados con el tema de la Ley 1314 de 2009 en la propiedad horizontal y la normatividad complementaria en estas entidades.

Con el fin de recolectar la información necesaria que permitiera alcanzar los objetivos planteados en esta investigación, se utilizó la siguiente metodología que contribuyó al análisis de los datos y al desarrollo de los resultados bajo el marco teórico planteado, lo cual se podrá evidenciar en los capítulos siguientes:

8.2. ENFOQUE DE LA INVESTIGACION: La investigación se hizo con un enfoque descriptivo, en el cual se tuvieron en cuenta las siguientes características:

- Se basó en el análisis de la normatividad recopilada, acerca de la implementación de la Ley 1314 de 2009 en la propiedad horizontal en Colombia.

- Se realizaron cuadros comparativos entre los Decretos 3022 de 2013 y 2706 de 2012 y la última disposición según Decreto 2420 de 2015.

Se describió cronológicamente la normatividad expedida en Colombia como complemento a la Ley 1314 de 2009 que aplica para la propiedad horizontal.

8.3. FUENTES

8.3.1. PRIMARIAS: Las fuentes primarias que se utilizaran para esta investigación son: libros, artículos, ensayos y orientaciones técnicas y normatividad colombiana, relacionados con el tema de Normas Internacionales de Información Financiera, revistas contables, monografías basadas en NIIF, documentos y conceptos del Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) sobre contabilidad en la Propiedad Horizontal y Normas Internacionales, páginas web y artículos de internet sobre contabilidad en Propiedad Horizontal y NIIF.

8.3.2. SECUNDARIAS: Resúmenes referencias donde se mencionan y comentan brevemente artículos relacionados con la Propiedad Horizontal, libros, tesis, disertaciones y otros documentos sobre Normas Internacionales de Información Financiera, al igual que artículos donde se relata la percepción de las empresas acerca de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Colombia, su impacto y análisis sobre los cambios que implica su puesta en marcha, que fueron relevantes para contextualizar esta investigación.

Igualmente se consultaron documentos publicados por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), acerca de las inquietudes y

preguntas que hicieron algunos administradores y contadores de Copropiedades en Colombia, acerca de cuál sería el tratamiento contable que debían tener estas entidades al entrar en vigencia la Ley 1314 de 2009.

8.4. TECNICAS PARA LA RECOLECCION DE DATOS: La técnica que se usó para la recolección de datos en esta investigación es la documental, que se centra en la recopilación de datos existentes en forma de documento, bien sea de libros, textos o cualquier otro tipo de material documental seleccionado, los cuales fueron revisados, analizados y comentados para cumplir con el propósito del estudio.

Fue necesario hacer una lectura ordenada y análisis de la información recopilada con el fin de responder a los interrogantes y objetivos que se plantearon inicialmente.

8.5. FASES DE LA INVESTIGACION: Para el desarrollo de esta investigación descriptiva con técnica documental, se observaron las siguientes etapas:

8.5.1. Fase 1: Formulación del Problema

- Elección del tema
- Delimitación del tema y formulación de la propuesta a desarrollar
- Pregunta de investigación
- Redacción de los objetivos
- Antecedentes.
- Exploración teórica.

8.5.2. Fase 2: Construcción teórica

- Definición del marco teórico.
- Revisión bibliográfica
- Definición de las dimensiones de la investigación.
- Selección, recopilación y estudio de la bibliografía

8.5.3. Fase 3: Desarrollo de los resultados

- Elaboración del cronograma de actividades
- Selección definitiva de las fuentes para la lectura analítica y crítica.
- Redacción de los capítulos a partir del análisis documental
- Redacción de las conclusiones, introducción, bibliografía y demás preliminares.

8.5.4. Fase 4: Análisis de los resultados

En esta fase se desarrolló cada objetivo propuesto, con base en la revisión documental previamente realizada. Con esto se dio respuesta al interrogante planteado en la investigación, con una fundamentación teórica y legal que garantiza el adecuado desarrollo del tema.

9. RESULTADOS DEL ESTUDIO

9.1. NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA DE LA LEY 1314 DE 2009 APLICABLE PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

A partir de la expedición de la Ley 1314 de 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*”, en Colombia se han emitido varios decretos que reglamentan el proceso de convergencia hacia los estándares internacionales para las diferentes entidades según los tres grupos que la ley ha definido (grupo 1 de entidades de interés público y emisoras de valores, grupo 2 de PYMES y grupo 3 de microempresas), por lo anterior a continuación se presenta una recopilación de la normatividad que han complementado a esta ley para los tres grupos señalados anteriormente:

Cuadro 2: Resumen de los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009 aplicado a la Propiedad Horizontal

	Norma	Fecha	Expedido por:	Título
Grupo 1	Decreto 2784 ⁵¹ .	28 de diciembre de 2012	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el

⁵¹ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2784 de 2012. Op. Cit. Disponible en Internet: http://www.supersociedades.gov.co/asuntos-economicos-y-contables/procesos-de-convergencia-niifs/leyes-y-decretos/Documents/Decreto_2784_De_2012.pdf

				Grupo 1.
Decreto 1851 ⁵²	29 de agosto de 2013	Ministerio de Hacienda y Crédito Público		Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que se clasifican en el literal a) del párrafo del Artículo 10 del Decreto 2784 de 2012 y que hacen parte del Grupo 1.
Decreto 3023 ⁵³	27 de diciembre de 2013	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo		Por el cual se modifica parcialmente el marco técnico normativo de información financiera para los preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 1, contenido en el anexo del Decreto 2784 de 2012.
Decreto 3024 ⁵⁴	27 de diciembre de 2013	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo		Por el cual se modifica el Decreto 2784 de 2012 y se dictan otras disposiciones.
Decreto	11 de Noviembre	Ministerio de Hacienda y		Por el cual se modifican parcialmente los decretos 1851 y 3022 de 2013 y se

⁵² COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. Decreto 1851 de 2013. Op., Cit. Disponible en Internet: https://www.superfinanciera.gov.co/descargas?com...dec1851_13..

⁵³ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3023 de 2013. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Decretos/2013/Documents/DICIEMBRE/27/DECRETO%203023%20DEL%2027%20DE%20DICIEMBRE%20DE%202013.pdf>

⁵⁴ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3024 de 2013. Op. Cit. Disponible en Internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=56211>

	2267 ⁵⁵	bre de 2014	Crédito Público	dictan otras disposiciones.
	Decr eto 2615 ⁵⁶	17 de Diciemb re del 2014	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Por el cual se modifica el marco técnico normativo de información financiera para los preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 1 previsto en el Decreto 2784 de 2012, modificado por el anexo del Decreto 3023 de 2013.
	Norm a	Fecha	Expedido por:	Título
Grupo 2	Decr eto 3022 ⁵⁷	27 de Diciemb re de 2013	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2.
	Decr eto 2129 ⁵⁸	24 de octubre de 2014	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Por el cual se señala un nuevo plazo para que los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2 den cumplimiento a lo señalado

⁵⁵ COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. Decreto 2267 de 2014. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.comunidadcontable.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/decreto%202267%20del%2011%20de%20noviembre%20de%202014.pdf>

⁵⁶ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2615 de 2014. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.consultorcontable.com/dec-2615-2014-niif/>

⁵⁷ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3022 de 2013. Op., Cit. Disponible en Internet: pensamientocontable.blogspot.com/.../pdf-decreto-3022-del-27-de-dicie...

⁵⁸ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2129 de 2014. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://crconsultorescolombia.com/decreto-2129-de-2014-nuevos->

				en el párrafo 4° del Artículo 3° del Decreto 3022 de 2013.
	Decreto 2267 ⁵⁹	11 de noviembre de 2014	Ministerio de Hacienda y Crédito Público	Por el cual se modifican parcialmente los decretos 1851 y 3022 de 2013 y se dictan otras disposiciones.
Grupo 3	Decreto 2706 ⁶⁰	27 de diciembre de 2012	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas
	Decreto 3019 ⁶¹	27 de diciembre de 2013	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	Por el cual se modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012.

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP⁶².

plazos-para-informar-a-las-superintendencias-sobre-la-decision-de-aplicar-las-normas-pletas-de-contabilidad.php

⁵⁹ COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. Decreto 2267 de 2014. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.comunidadcontable.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/decreto%202267%20del%2011%20de%20noviembre%20de%202014.pdf>

⁶⁰ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2706 de 2012. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.contaduria.gov.co/wps/wcm/connect/cf7c48fb-0359-45d5-a034-436d4759d6bd/D2706-12+Gr+3+Microempresas-1.pdf?MOD=AJPERES>

⁶¹ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3019 de 2013. Op., Cit. Disponible en Internet: [www.comunidadcontable.com/...3012201301...decreto_3019\)/noti-3012](http://www.comunidadcontable.com/...3012201301...decreto_3019)/noti-3012).

⁶² CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

9.1.1. Reseña de los decretos normativos del grupo 1

Decreto 2784 de 2012⁶³

El ámbito de aplicación del decreto es para los emisores de valores, entidades de interés público, o aquellas entidades que tengan una planta de personal mayor a 200 trabajadores, activos totales superiores a 30.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Finalmente aquellas que sean subordinadas de una sucursal extranjera que aplique o deba aplicar las NIIF plenas; las casa matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF plenas o aquellas que realicen importaciones o exportaciones que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las compras o de las ventas, respectivamente. Este Decreto también hace referencia al Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo uno. Así mismo, en el artículo tres se presenta el cronograma de aplicación del Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera del Grupo 1, en él se hace alusión al periodo de preparación obligatoria, la fecha de transición, el estado de situación financiera de apertura, el periodo de transición, la fecha de aplicación, el primer periodo de aplicación y la fecha de reporte.

Cuadro 3: Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 1

Tipo de Entidad	Descripción
Entidades que tengan valores inscritos en el Registro	Para la preparación de los estados financieros consolidados: Aplicarán el marco técnico

⁶³ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2784 de 2012. Op. Cit. Disponible en Internet: http://www.supersociedades.gov.co/asuntos-economicos-y-contables/procesos-de-convergencia-niifs/leyes-y-decretos/Documents/Decreto_2784_De_2012.pdf

Nacional de Valores y Emisores - RNVE- en los términos del artículo 1.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010	normativo dispuesto en el "Anexo de este Decreto. Para la preparación de los estados financieros separados o individuales: Aplicarán las normas que, en convergencia con las NIIF, expida el Gobierno Nacional dentro de los seis meses siguientes a partir de la publicación del presente Decreto.
Entidades que no tienen valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE- en los términos del artículo 1.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010:	Aplicarán las normas que en convergencia con las NIIF, expida el Gobierno Nacional dentro de los seis meses siguientes a partir de la publicación del presente decreto.

Fuente: Elaboración propia con información del Decreto 2784 de 2012⁶⁴.

Decreto 1851 de 2013⁶⁵

Este decreto es aplicable a los preparadores de información financiera como establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras. También hace referencia al Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera que se clasifican dentro del literal a) del párrafo del Artículo 1° del Decreto 2784 de 2012. El cronograma de aplicación y la vigencia del mismo.

⁶⁴ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2784 de 2012. Op. Cit. Disponible en Internet: http://www.supersociedades.gov.co/asuntos-economicos-y-contables/procesos-de-convergencia-niifs/leyes-y-decretos/Documents/Decreto_2784_De_2012.pdf

⁶⁵ COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. Decreto 1851 de 2013. Op., Cit. Disponible en Internet: https://www.superfinanciera.gov.co/descargas?com...dec1851_13..

Cuadro 4: Marco normativo para los preparadores de información financiera que se clasifican dentro del literal a) del párrafo del Artículo 1° del Decreto 2784 de 2012

Tipo de Entidad	Descripción
Para la preparación de los estados financieros consolidados	Aplicarán el marco técnico normativo dispuesto en el Anexo del Decreto 2784 de 2012.
Para la preparación de los estados financieros individuales y separados	Aplicarán el marco técnico normativo dispuesto en el Anexo del Decreto 2784 de 2012, salvo, en los siguientes aspectos: 1. La NIC 39 y la NIIF 9 únicamente respecto del tratamiento de la cartera de crédito y su deterioro. 2. La NIIF 4 únicamente respecto del tratamiento de las reservas técnicas catastróficas para el ramo de terremoto y la reserva de desviación de siniestralidad para el ramo de seguros de riesgos laborales.

Fuente: Elaboración propia con información del Decreto 1851 de 2013⁶⁶

⁶⁶ Ibid.

Decreto 3023 de 2013⁶⁷

Este artículo modifica parcialmente el Marco Técnico Normativo de información financiera para los preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 1, contenido en el anexo del Decreto 2784 de 2012. También especifica la vigencia del mismo; aclarando que ese decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica, en lo pertinente, el Marco Técnico Normativo de información financiera.

Decreto 3024 de 2013⁶⁸

Este decreto modifica el Artículo 1º del Decreto 2784 del 2012, en el ámbito de aplicación, el numeral 8 del Artículo 3º del Decreto 2784 de 2012, donde se hace referencia a la fecha de reporte.

Se adiciona el Artículo 3-1 al Decreto 2784 de 2012 “En relación con las entidades que se constituyan a partir de la fecha de vigencia del presente decreto o de aquellas entidades que se hayan constituido antes de la fecha de vigencia del presente decreto y no cuenten con información mínima del periodo anterior al periodo de preparación obligatoria”.

Adiciona el Artículo 3-2 al Decreto 2784 de 2012, en los términos de permanencia, también adiciona el Artículo 3-3 al Decreto 2784 de 2012, en relación a la aplicación para entidades provenientes de los grupos 2 y 3. Finalmente modifica el

⁶⁷ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3023 de 2013. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Decretos/2013/Documents/DICIEMBRE/27/DECRETO%203023%20DEL%2027%20DE%20DICIEMBRE%20DE%202013.pdf>

⁶⁸ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3024 de 2013. Op. Cit. Disponible en Internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=56211>

parágrafo 3º del Artículo 3º del Decreto 2784 de 2012, donde especifica que las entidades que no pertenezcan al Grupo 1 podrán voluntariamente aplicar el marco regulatorio dispuesto en el anexo de este decreto.

Decreto 2267 de 2014⁶⁹

Este decreto modifica el Artículo 2º del Decreto 1851 de 2013, en cuanto al Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera que se clasifican dentro del literal a) del parágrafo 1, Artículo 1º del Decreto 2784 de 2012. En este decreto se establece y detalla un régimen normativo para los preparadores de información financiera.

En el Artículo 2º hace alusión a que los preparadores de información que se clasifican dentro del literal b) del parágrafo 1, Artículo 10º del Decreto 2784 de 2012 aplicarán el Marco Técnico Normativo dispuesto en el anexo de este mismo decreto y sus modificatorios, salvo lo dispuesto sobre la clasificación y valoración de las inversiones de la NIC 39 y la NIIF 9 contenidas en dicho anexo.

En el Artículo 36º se modifican los Artículos 1º y 2º del Decreto 3022 de 2013, en relación a su ámbito de aplicación, el Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2.

Finalmente, en el Artículo 4º, dice que los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan

⁶⁹ COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. Decreto 2267 de 2014. Op., Cit. Disponible en Internet:
<http://www.comunidadcontable.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/decreto%202267%20del%2011%20de%20noviembre%20de%202014.pdf>

contractualmente aplicar el Marco Técnico Normativo establecido en el Anexo del Decreto 2784 de 2012, ni sean de interés público, prepararán información financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta los Marcos Técnicos Normativos de información financiera expedidos por el Gobierno Nacional en desarrollo de la Ley 1314 de 2009.

Decreto 2615 de 2014⁷⁰

Este decreto modifica el Marco Técnico Normativo de información financiera para los preparadores que conforman el Grupo 1, previsto en el Decreto 2784 de 2012, modificado por el anexo del Decreto 3023 de 2013; en relación al Artículo 2º, donde hace referencia a la vigencia, afirmando que “El presente decreto entrará a regir el 1º de enero de 2016, fecha a partir de la cual quedará derogado el Marco Técnico Normativo contenido en el anexo del Decreto 2784 del 28 de diciembre de 2012 y el Decreto 3023 del 27 de diciembre de 2013”.

9.1.2. Reseña de los decretos normativos del grupo 2

Decreto 3022 de 2013⁷¹

Este decreto es aplicable a los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2; entre los cuales se encuentran:

⁷⁰ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2615 de 2014. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.consultorcontable.com/dec-2615-2014-niif/>

⁷¹ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3022 de 2013. Op., Cit. Disponible en Internet: pensamientocontable.blogspot.com/.../pdf-decreto-3022-del-27-de-dicie...

- Entidades que no cumplan con los requisitos del Artículo 1º del Decreto 2784 de 2012 y sus modificaciones o adiciones, ni con los requisitos del capítulo 10 del Marco Técnico Normativo de información financiera anexo al Decreto 2706 de 2012.
- Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar el Marco Técnico Normativo establecido en el anexo del Decreto 2784 de 2012, ni sean de interés público.

El decreto también hace referencia al Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2, estableciendo un régimen normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2, quienes deberán aplicar el marco regulatorio dispuesto en el anexo que hace parte integral de este decreto, para sus estados financieros individuales, separados, consolidados y combinados.

En el Artículo 3º establece el cronograma de aplicación del Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera del Grupo 2; en este artículo se refiere específicamente al periodo de preparación obligatoria, fecha de transición, estado de situación financiera de apertura, periodo de transición, últimos estados financieros conforme a los Decretos 2649 y 2650 de 1993 y demás normatividad vigente, fecha de aplicación, primer periodo de aplicación y la fecha de reporte.

Decreto 2129 de 2014⁷²

Este decreto señala un nuevo plazo para que las entidades detalladas en el artículo 10º del Decreto 3022 de 2013, den cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 40 del Artículo 30º de dicho decreto, el cual es estipulado desde la fecha de vigencia de este decreto, hasta antes del 31 de diciembre de 2014.

Decreto 2267 de 2014⁷³

El Artículo 1º de este decreto modifica el Artículo 20º del Decreto 1851 de 2013, estableciendo un régimen normativo para los preparadores de información financiera, en los términos que se muestran en la el cuadro 9.

Cuadro 5: Régimen normativo para los preparadores de información financiera

Estado financiero	Descripción
Para la preparación de los estados financieros consolidados	Se aplica el Marco Técnico Normativo dispuesto en el Anexo del Decreto 2784 de 2012 y sus modificatorios.
Para la preparación de los estados financieros individuales y separados	Se aplica el marco técnico normativo dispuesto en el Anexo del Decreto 2784 de 2012 y sus modificatorios, salvo lo dispuesto respecto del tratamiento de la cartera de crédito y su deterioro, y la clasificación y

⁷² COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2129 de 2014. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://crconsultorescolombia.com/decreto-2129-de-2014-nuevos-plazos-para-informar-a-las-superintendencias-sobre-la-decision-de-aplicar-las-normas-plenas-de-contabilidad.php>

⁷³ COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. Decreto 2267 de 2014. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.comunidadcontable.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/decreto%202267%20del%2011%20de%20noviembre%20de%202014.pdf>

	valoración de las inversiones en la NIC 39 y la NIIF 9 contenidas en dicho anexo. El tratamiento de las reservas técnicas catastróficas para el ramo de terremoto, las reservas de desviación de siniestralidad y la reserva de insuficiencia de activos en la NIIF 4 contenida en dicho anexo.
--	---

Fuente: Elaboración propia con información del Decreto 2267 de 2014⁷⁴.

En el Artículo 2º, estipula que los preparadores de información que se clasifican dentro del literal b) del parágrafo 1 del Artículo 10º del Decreto 2784 de 2012 aplicarán el Marco Técnico Normativo dispuesto en el Anexo del Decreto 2784 de 2012 y sus modificatorios, salvo lo dispuesto sobre la clasificación y valoración las inversiones de la NIC 39 y la NIIF 9 contenidas en dicho anexo.

Finalmente en el Artículo 3º, modifica los Artículos 1º y 2º del Decreto 3022 de 2013, en cuanto al ámbito de aplicación y el Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2.

9.1.3. Reseña de los decretos normativos del grupo 3

Decreto 2706 de 2012⁷⁵

Este decreto hace referencia al Marco Técnico Normativo de información financiera para las microempresas, su ámbito de aplicación, y el cronograma de aplicación de este Marco Técnico Normativo.

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2706 de 2012. Op., Cit. Disponible en Internet: <http://www.contaduria.gov.co/wps/wcm/connect/cf7c48fb-0359-45d5-a034-436d4759d6bd/D2706-12+Gr+3+Microempresas-1.pdf?MOD=AJPERES>

En el Artículo 4º, se estipulan las referencias normativas internacionales sobre información financiera, donde afirma que todas las referencias para la aplicación de normas internacionales de información financiera de que trata el Marco Técnico Normativo de información financiera para las microempresas, serán aplicables en la fecha de expedición de tales normas internacionales de información financiera, en los términos de la Ley 1314 de 2009.

Decreto 3019 de 2013⁷⁶

En el artículo, se modifica el numeral 1.2 del Capítulo 1º del Marco Técnico Normativo, de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012, donde estipula que quedará así:

“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 (SOO) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV), (e) Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV”.

En el Artículo 2º modifica el numeral 1.3 del Capítulo 1º del Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012, el cual quedará así:

1.3 También deben aplicar el presente marco técnico normativo las personas naturales y entidades formalizadas o en proceso de formalización que cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el Artículo 499 del Estatuto Tributario y las normas que lo modifiquen o adicionen.

⁷⁶ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3019 de 2013. Op., Cit. Disponible en Internet: [www.comunidadcontable.com/...3012201301...decreto_3019\)/noti-3012](http://www.comunidadcontable.com/...3012201301...decreto_3019)/noti-3012).

9.2. CARACTERIZACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CLASIFICACION EN LOS GRUPOS DEFINIDOS POR LA LEY 1314 DE 2009.

La Propiedad Horizontal en Colombia tuvo su aplicación con la Ley 182 de 1948 “Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”⁷⁷, con la cual se reglamentaba la forma inmobiliaria de vivienda en edificios y conjuntos residenciales, esto se dio como respuesta al proceso de urbanización debido a las masas de población rural desplazada, la situación económica y el crecimiento demográfico en Colombia.

Con la implementación de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”⁷⁸, las Copropiedades hacen su registro como personas jurídicas, en la cual se incorporan los derechos individuales y los comunes pertenecientes en proindiviso (bienes comunes que no han sido divididos entre sus varios propietarios) a todos los propietarios. Sus actividades tienen una orientación social, por lo cual se consideran entidades sin ánimo de lucro; no obstante deben cumplir una serie de obligaciones de tipo contable y tributaria conforme a la normatividad vigente.

La Propiedad Horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y su denominación corresponde a la del edificio o la del conjunto, toma figura jurídica para la administración de los bienes comunes de los copropietarios, quienes a

⁷⁷ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 182. (29 de diciembre, 1948). Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio [en línea]. Bogotá D.C. 1948. [consultado el 1 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=323>.

⁷⁸ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675. (03 de agosto, 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal [en línea]. Bogotá D.C. 2011. [consultado el 16 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

través de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias deben cubrir todos los gastos necesarios, estos deben ser previamente aprobados en la asamblea de acuerdo a una planeación presupuestal de ingresos y egresos presentada por la administración, quien tiene como una de sus funciones “llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto” según lo dicta el artículo 51, numeral 3 de la Ley 675 de 2001.

Con lo anterior queda claro que la propiedad horizontal debe llevar en debida forma un sistema contable que cumpla con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) y además basada en la nueva normatividad expedida según la Ley 1314 de 2009 con la cual se inició el proceso de convergencia hacia estándares internacionales y se establecieron los criterios de aplicación para los 3 grupos designados por la ley, con el fin de que todas las entidades pudiesen clasificarse en alguno de estos grupos según sus características, y de acuerdo a ello, aplicar los nuevos marcos normativos expedidos por el gobierno nacional y el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP).

Es importante entonces conocer qué clases de propiedad horizontal existen en Colombia y sus características, para poder clasificarlas en alguno de los 3 grupos señalados por la Ley 1314 de 2009:

Grupo 1: Emisores con títulos cotizados en la bolsa de valores y entidades de interés público.

Grupo 2: Empresas del sector privado sin títulos cotizados en bolsa

Grupo 3: Microempresas.

Según la Ley 675 de 2001 se definen tres (3) tipos de copropiedades que son: la de uso residenciales, mixtas y comerciales, de las cuales a continuación se

presenta un cuadro con la definición de cada una dadas por la ley y las características que las identifican:

Cuadro: Características de copropiedades uso residencial

TIPO DE COPROPIEDAD	DEFINICION	CARACTERISTICAS
Edificio o conjunto de uso residencial	Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.	Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal
		Si son integrados por más de (30) bienes privados (excluyendo parqueaderos o depósitos), es potestativo tener un consejo de administración establecido en el reglamento
		No tiene obligatoriedad de tener revisor fiscal, pero si la asamblea lo decide podrán contar con él
		En caso de que decidan tener Revisor Fiscal, este podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto

Fuente: Elaboración propia basado en la Ley 675 de 2001

Cuadro: Características de copropiedades uso comercial

TIPO DE COPROPIEDAD	DEFINICION	CARACTERISTICAS
Edificio o conjunto de uso comercial	Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente	Libre iniciativa empresarial dentro de los limites del bien comun
		los costos de mercadeo tiene el carácter de <u>expensa común necesaria</u>
		El indice de participación porcentual de los bienes privados en las expensa relacionadas con los bienes y servicios comunes se hace por <u>modulos de contribucion</u>
		El reglamento de propiedad horizontal puede contener regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados
		solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, <u>salvo autorización de la asamblea.</u>
		los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. El reglamento de PH debe contener claramente los criterios de ponderacion
		Deben establecer sectores y módulos de contribución de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de <u>los propietarios de las unidades privadas</u>
		Las expensas comunes de los bienes relacionadas con los sectores y modulos de contribucion, estaran a cargo de los propietarios de los bienes privados del respetivo sector de acuerdo con los <u>modulos de contribucion establecidos</u>
		Los recursos de los modulos de contribucion deben precisarse dentro del presupuesto anual y solo se podran pagar los costos inherentes a su <u>destinación específica</u>
		Si son integrados por más de (30) bienes privados (excluyendo parqueaderos o depósitos), es obligatorio tener un consejo de administración, de un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, si es inferior, este organismo será potestativo
		están obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, <u>elegido por la asamblea general de propietarios</u>
		El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados donde cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones

Fuente: Elaboración propia basado en la Ley 675 de 2001

Cuadro: Características de copropiedades uso mixto

TIPO DE COPROPIEDAD	DEFINICION	CARACTERISTICAS
Edificio o conjunto de uso mixto	Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.	Libre iniciativa empresarial dentro de los limites del bien comun
		El indice de participación porcentual de los bienes privados en las expensa relacionadas con los bienes y servicios comunes se hace por modulos de contribucion
		solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea.
		los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. El reglamento de PH debe contener claramente lso criterios de ponderacion
		Deben establecer sectores y módulos de contribución de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas
		Las expensas comunes de los bienes relacionadas con los sectores y modulos de contribucion, estaran a cargo de los propietarios de los bienes privados del respetivo sector de acuerdo con los modulos de contribucion establecidos
		Los recursos de los modulos de contribucion deben precisarse dentro del presupuesto anual y solo se podran pagar los costos inherentes a su destinación específica
		Si son integrados por más de (30) bienes privados (excluyendo parqueaderos o depósitos), es obligatorio tener un consejo de administración, de un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, si es inferior, este organismo será potestativo
		están obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios
		El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados donde cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones

Fuente: Elaboración propia basado en la Ley 675 de 2001

Ahora bien, después de haber definido los tres tipos de copropiedades que existen y lo que caracteriza a cada una, es importante mencionar que en Colombia la mayoría de los conjuntos residenciales y edificios son de uso residencial y un menor porcentaje corresponde a copropiedades mixtas y comerciales.

A continuación se presenta el detalle de los tres grupos que definió la Ley 1314 de 2009 de acuerdo a su tamaño y capital, para que a partir de esto se pueda establecer a cuál de ellos pertenecen las copropiedades que se caracterizaron anteriormente.

Cuadro 6: Grupos de las NIIF NIC en Colombia según la ley 1314 de 2009

Grupo / NIIF	Características
Grupo 1 NIIF Plenas	a) Emisores de valores; b) Entidades de interés público; c) Entidades que tengan activos totales superiores a treinta mil (30.000) SMMLV 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: ▪ Ser subordinada o sucursal de una compañía extranjera que aplique NIIF; ▪ Ser subordinada o matriz de una compañía nacional que deba aplicar NIIF; ▪ Realizar importaciones (pagos al exterior, si se trata de una empresa de servicios) o exportaciones (ingresos del exterior, si se trata de una empresa de servicios) que representen más del 50% de las compras (gastos y costos, si se trata de una empresa de servicios) o de las

	ventas (ingresos, si se trata de una compañía de servicios), respectivamente, del año inmediatamente anterior al ejercicio sobre el que se informa, o ▪ Ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF.
Grupo 2 NIIF para Pymes	▪ NO Cotizar en Bolsa (No ser emisores de valores). ▪ NO Captar y/o Colocar masivamente dineros del Público (No ser Entidad de Interés Público). ▪ NO Ser subordinada o sucursal de una compañía nacional o extranjera que aplique NIIF Plenas y que adicionalmente la entidad cuente con una planta de personal mayor a 200 trabajadores o con activos totales superiores a 30.000 SMMLV. ▪ NO Ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF Plenas y que adicionalmente la entidad cuente con una planta de personal mayor a 200 trabajadores o con activos totales superiores a 30.000 SMMLV. ▪ NO Realizar importaciones o exportaciones que representen más del 50% de las compras o de las ventas respectivamente y que adicionalmente la entidad cuente con una planta de personal mayor a 200 trabajadores o con activos totales superiores a 30.000 SMMLV. ▪ Tener menos de 200 empleados. Si tiene más de 200 empleados puede pertenecer al grupo 2 SI NO, no cumple con los requisitos del Artículo 1 del Decreto 2784 de 2012 y sus modificaciones o adiciones (Grupo 1).

	▪ Tener activos totales inferiores a 30.000 SMMLV (año base 2013 \$17.685.000.000). Si tiene activos superiores a 30.000 SMMLV puede pertenecer al grupo 2 SI NO no cumple con los requisitos del Artículo 1 del Decreto 2784 de 2012 y sus modificaciones o adiciones (Grupo 1). ▪ Una Microempresa con INGRESOS SUPERIORES a 6.000 SMMLV (año base 2013 \$3.537.000.000).
Grupo 3 NIIF Microempresas	▪ 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. ▪ Microempresas que tengan Activos totales excluida la vivienda por un valor máximo de quinientos (500) SMMLV o Planta de personal no superior a los diez (10) trabajadores que no cumplan con los requisitos para ser incluidas en el grupo 2 ni en el literal anterior.

Fuente: Elaboración propia basado en Orionplus.info⁷⁹

Teniendo en cuenta la información anterior que caracteriza los tres grupos designados por la Ley 1314 de 2009 y los cuales también cita el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en el Direccionamiento Estratégico, y reiterando que la propiedad horizontal corresponde a entidades sin ánimo de lucro cuyo fin es el de proporcionar a sus copropietarios un bienestar social a través de la administración de los bienes comunes; que son entidades que no cotizan en bolsa,

⁷⁹ Cuáles son los grupos de las NIIF NIC en Colombia según la Ley 1314 de 2009 [en línea]. Orionplus, s.f. [consultado el 20 de marzo de 2016]. Disponible en Internet: <http://www.orionplus.info/WEB/normas-internacionales-niif-nic/software-contable/articulos-de-interes/normas-internacionales-niif-nic/cuales-son-los-grupos-de-las-niif-nic-en-colombia.html>

ni se dedican a importaciones o exportaciones, que su planta de personal directo está compuesta generalmente por el personal de administración, contador y revisor fiscal en los casos que aplica, y que los otros servicios que contribuyen al mantenimiento y seguridad de la copropiedad la contratan como prestación de servicios, además de que sus ingresos están constituidos primordialmente por el recaudo de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y en los casos de copropiedades comerciales adicionalmente existen rubros de publicidad y otros relacionados; se infiere que la mayoría de copropiedades en Colombia se ubican en el grupo No. 3 de “microempresas” por cumplir con los parámetros designados en él, y un menor porcentaje en el grupo No. 2 pues sus ingresos y planta de personal los hacen clasificar en esta categoría de pymes, como es el caso por ejemplo de grandes centros comerciales y parques logísticos e industriales.

Por lo anterior esta investigación se centra en las copropiedades que por sus características se ubican en el grupo 2 y 3 designados por la Ley 1314 de 2009, dado que por las características de estas entidades es poco probable que exista alguna que pueda pertenecer al grupo No. 1.

Después de haber llegado a la conclusión de que las copropiedades se deben clasificar en el grupo 2 y 3 por sus características, y a partir de ello realizar los ajustes contables a que haya lugar según el nuevo marco normativo, es importante recalcar algunos aspectos generales de la contabilidad en la propiedad horizontal:

Cuadro 7: Aspectos generales de la contabilidad en la Copropiedad

Aspecto	Descripción
Contabilidad	Se infiere que el marco jurídico de la contabilidad de la Propiedad Horizontal y las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituye por el Título IV del Libro Primero del Código de Comercio, los Decretos 2649 y 2650 de 1993 con sus modificaciones y en lo pertinente, la Ley 675 del 2001.
Plan de Cuentas	Conforme a lo ordenado por el artículo 364 de Estatuto Tributario y el inciso segundo del artículo 2° del Decreto 2500 el manejo de la contabilidad de las entidades sin ánimo de lucro, incluidas las copropiedades, se regula por el Título IV del Código de Comercio y consecuentemente el Plan Único de Cuentas para Comerciantes es igualmente aplicable a ellas. De igual manera las propiedades horizontales tendrán también la obligación de realizar su transición a las nuevas Normas de Información Financiera, según el calendario del respectivo grupo de convergencia a NIIF que les corresponda.
Comprobantes de contabilidad y sus contenidos	Las partidas deben ser asentadas en libros de contabilidad con base en Comprobantes de Contabilidad, los cuales se elaboran debidamente soportados, utilizando los códigos y nomenclatura del Plan Único de Cuentas a nivel de cuenta o subcuenta, respetando el orden cronológico de las transacciones, en idioma castellano, numerados en forma consecutiva, fechados respecto a su elaboración e indicando la fecha, origen, descripción y cuantía de las transacciones en forma individual o por resúmenes como máximo mensuales. Los comprobantes deben incorporar la indicación de las personas que los elaboran y autorizan.

Soportes de contabilidad: contenidos mínimos y conservación	Las transacciones descritas en los Comprobantes de Contabilidad deben documentarse mediante soportes internos o externos fechados y autorizados por quienes intervengan en ellos o los elaboren, en los cuales se deben cumplir las formalidades de las pruebas documentales. Tanto los Comprobantes de Contabilidad, los Soportes y la correspondencia relacionada con la actividad, deben ser objeto de conservación por un período de diez años.
--	---

Fuente: Actualicese⁸⁰

El Artículo 774º del Estatuto Tributario, también se refiere a los requisitos para la que la contabilidad constituya una prueba.

Tanto para los obligados legalmente a llevar libros de contabilidad como para quienes no estando legalmente obligados lleven libros de contabilidad, éstos serán prueba suficiente, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

1. Estar registrados en la Cámara de Comercio o en la Administración de Impuestos Nacionales, según el caso.
2. Estar respaldados por comprobantes internos y externos.
3. Reflejar completamente la situación de la entidad o persona natural.
4. No haber sido desvirtuados por medios probatorios directos o indirectos que no estén prohibidos por la ley.
5. No encontrarse en las circunstancias del Artículo 74 del Código de Comercio⁸¹.

⁸⁰ ACTUALICESE. Propiedad Horizontal: aspectos contables [en línea]. 9 de marzo del 2015. Disponible en Internet: <http://actualicese.com/2015/03/09/propiedad-horizontal-aspectos-contables/>

⁸¹ PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. Decreto 624. (30 de marzo, 1989). Por el cual se expide el estatuto tributario de los impuestos administrados por la dirección general de impuestos nacionales. [en línea]. Bogotá D.C. 1989. [consultado el 15 de julio de 2016]. Disponible en Internet: <http://afinsas.com/app/vt/consultas/ESTATUTO%20TRIBUTARIO.pdf>

Luego, la Ley Anti Tramites, expedida a través del Decreto 0019 de 2012⁸², eliminó del numeral 7 del Artículo 28º del Código de Comercio, donde hace referencia a la obligación de registrar los libros de contabilidad de los comerciantes, no obstante se conserva la obligatoriedad para los libros de registro de socios o accionistas y las actas de asambleas y juntas de socios. Según los expertos esa ley también aplica para las copropiedades, dado que en ella no se especificó su aplicación para las sociedades sin ánimo de lucro o las sociedades civiles, sin embargo el ente encargado de establecer esto es la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

De acuerdo con el CTCP⁸³, los libros de contabilidad se deben actualizar a más tardar en el mes siguiente al que se realizan las operaciones. Por lo cual, según las disposiciones legales no se debe esperar aprobaciones para realizar los asientos en los libros, ya que esto impide al mismo tiempo la utilización de los Estados Financieros como instrumentos de gestión del negocio y afecta el cumplimiento de las funciones del revisor fiscal.

⁸² PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. Decreto 0019. (10 de enero, 2012). Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública. [en línea]. Bogotá D.C. 2012. [consultado el 15 de julio de 2016]. Disponible en Internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=45322>

⁸³ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

9.3. COMPRATIVO ENTRE EL DECRETO 3022 DE 2013 Y 2706 DE 2012 CON EL NUEVO MARCO TÉCNICO NORMATIVO (DECRETO 2420 DE 2015 – ANEXO 2 Y 3).

Teniendo en cuenta que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) emitió en octubre 20 de 2015 la Orientación Técnica No 15 acerca de copropiedades de uso residencial o mixto (Grupos 1, 2 y 3) como guía para el manejo contable de estas entidades tras la entrada en vigencia de la Ley 1314 de 2009, la cual fue elaborada con base en los decretos reglamentarios vigente a esa fecha, es decir: para el grupo 1 Decretos 2784 de 2012 y 3024 de 2013, para el grupo 2 y para el grupo 3 Decreto 2706 de 2012 y 3019 de 2013. Por lo anterior es pertinente actualizar dicha información con el último decreto único reglamentario que expidió el gobierno (2420 de 2015, anexo 2 y 3), con el fin de comprar y establecer los cambios que se presentaron de un decreto a otro.

Como ya se ha mencionado con anterioridad, la mayoría de copropiedades por sus características y naturaleza, se clasifican en el grupo 2 y 3 establecidos por la Ley 1314 de 2009, así que como esta investigación está orientada hacia estas entidades, el comparativo se hará solo para estos dos grupos, tomando como base los mismo criterios que tuvo en cuenta el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en la Orientación No. 15 de octubre 20 de 2015.

Se analizarán los siguientes criterios a través de cuadros comparativos que se incluyen como “anexos” a esta monografía, para permitir una mejor lectura de cada uno de los ítems y descripciones ahí estipuladas, dado son cuadro extensos:

- Anexo 1: Ámbito de aplicación de los decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009
- Anexo 2: Resumen de los marcos técnicos de los Grupos 2 y 3
- Anexo 3: Principios de medición y clasificación de las cuentas por cobrar
- Anexo 4: Principios para la contabilización de pérdidas por deterioro
Principios para la contabilización de pérdidas por deterioro
- Anexo 5: Principios de baja en cuenta de los activos financieros
- Anexo 6: Principios de medición de las propiedades, planta y equipo
- Anexo 7: Principios para la contabilización de la depreciación de
Propiedades, Planta y Equipo
- Anexo 8: Principios para la medición del deterioro de los activos
- Anexo 9: Principios para la baja en cuenta de elementos de Propiedades,
Planta y Equipo
- Anexo 10: Principios de clasificación y medición de los pasivos financieros
- Anexo 11: Principios para el reconocimiento de ingresos ordinarios

- Anexo 12: Principios para la contabilización de Subvenciones
- Anexo 13: Requerimientos para la presentación de un conjunto completo de estados financieros
- Anexo 14: Principios para la elaboración y presentación del estado del resultado integral
- Anexo 15: Principios para la elaboración del estado de cambios en el patrimonio
- Anexo 16: Principios para la elaboración del estado de flujos de efectivo

Después de haber hecho el respectivo comparativo entre el Decreto 3022 de 2013 que aplicaba para las entidades clasificadas en el grupo 2 definidas por la ley como pequeñas y medianas empresa PYME, con el vigente decreto único reglamentario 2420 de 2015, anexo 2, se evidencia que no hay diferencias significativas entre ellos, y que la única novedad que se presentó es que en este último decreto no se incluyó la Sección No. 23 correspondiente a *Ingresos de actividades ordinarias*. Sin embargo, como esta sección fue incluida en el índice del anexo 2, se puede inferir que fue una omisión involuntaria y que este rubro se debe tratar tal como se estipulaba en el decreto 3022 de 2013.

Por otro lado, el comparativo entre el Decreto 2706 de 2016 que antes aplicaba para el grupo 3 que la ley definió como microempresas, tampoco presenta cambios en su estructura y forma.

Finalmente y teniendo en cuenta los resultados de la comparación realizada, se evidencia que el marco técnico normativo vigente (2420 de 2015, anexo 2 y 3) destinado a los grupos 2 y 3 establecidos por la Ley 1314 de 2009, es una compilación de normas preexistentes y que por lo tanto se conservan sus bases y estructura.

9.4. ANALISIS DE CASO APLICADO

Con la implementación de la Ley 1314 de 2009 y los decretos reglamentarios que se han expedido como complemento de la misma, queda entonces claro que para elaborar los Estados Financieros en las Copropiedades, se debe aplicar lo establecido en los Decretos 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013, 2267 y 2615 de 2014, para las clasificadas en el Grupo 1; para las clasificadas en el Grupo 2, se debe tener en cuenta lo estipulado en los Decretos 3022 de 2013 y 2267 de 2014; para las que hacen parte del grupo 3, lo estipulado en los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013. También se deben tener en cuenta las adiciones, sustituciones, modificaciones y actualizaciones emitidas en los Marcos Técnicos Normativos, expedidos por distintas autoridades de regulación, estas deben estar previamente aprobadas por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

Ahora bien, en este capítulo se analiza un caso particular de una copropiedad comercial, que por sus características se ubicada en el grupo No. 2 descrito por la Ley 1314 de 2009 “NIIF para las PYMES”, con el fin de confrontarlo con los nuevos marcos normativos y verificar si su elaboración se ajustó con lo descrito por el Decreto 2420 de diciembre 14 de 2015, *por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones.*

Antes de esto, se señalan algunos aspectos generales de los estados financieros de la propiedad horizontal bajos los nuevos marcos normativos impuestos por la Ley 1314 de 2009:

9.4.1. GENERALIDADES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS FINANCIEROS:

Para el CTCP⁸⁴, los Estados Financieros con propósito general son aquéllos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los MTN contienen requerimientos en los que establecen lo que representa un conjunto completo de estados financieros.

⁸⁴ Ibid.



Figura 1: Características de los Estados Financieros en las Copropiedades

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP⁸⁵.

⁸⁵ Ibid.

Cuadro 8: Tipos de Estados Financieros

Estado financiero	Características
Estado de Situación Financiera	Presenta la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio de una entidad en una fecha específica (también es denominado balance general).
Estado de Resultados del período y otro resultado integral	El estado de resultados es un estado financiero que presenta todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en un período sobre el que se informa, excluyendo las partidas de otro resultado integral. El otro resultado integral es un estado financiero que presenta las partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado, según lo requerido o permitido en los MTN.
Estado de cambios en el patrimonio	Presenta el resultado de un período, las partidas de ingresos y gastos reconocidas directamente en el patrimonio del período, los efectos de cambios de políticas contables y las correcciones de errores reconocidas en el período, y (dependiendo del formato del estado de cambios en el patrimonio elegido por la entidad) los importes de las transacciones ocurridas en el período con los tenedores de instrumentos de participación.
Estado de resultados y ganancias acumuladas	Presenta el resultado y los cambios en las ganancias acumuladas ocurridas durante un período.
Estado de flujos de efectivo	Proporciona información sobre los cambios en el efectivo y equivalentes al efectivo de una entidad durante un período, mostrando por separado los provenientes de las actividades de operación, de inversión y de financiación.

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP⁸⁶.

PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Elementos de los estados financieros:

Activos

De acuerdo con el CTCP⁸⁷, los activos son recursos controlados por la entidad, como resultado de sucesos pasados, del que dicha entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos. Los activos son indispensables para el cumplimiento de las obligaciones, funciones y responsabilidades operativas, financieras, administrativas y de control de la copropiedad, entre los cuales, los más relevantes son: los elementos de propiedad planta y equipo y los activos financieros, tales como el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar y otros préstamos.

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

Cuadro 9: Efectivo, equivalentes y fuentes

Rubro	Descripción
Efectivo	Comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista.
Equivalentes	Son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo.
Fuentes	• Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes ordinarias y fondo de imprevistos. • Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes de bienes de uso exclusivo. • Por recaudo de las cuentas por cobrar de cuotas extraordinarias. • Por recaudo de las cuentas por cobrar de ingresos causados por la explotación de bienes comunes, tales como arrendamientos, parqueaderos, etc. • Por recaudo de préstamos y otras cuentas por cobrar. • Por donaciones recibidas en activos monetarios. • Por préstamos recibidos. • Por rendimientos financieros, intereses de mora, multas y otras sanciones.

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP⁸⁸.

⁸⁸ Ibid.

Fondo de imprevistos

El Artículo 35º de la Ley 675 del 2001, brinda los lineamientos sobre el control de este fondo.

Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal⁸⁹.

⁸⁹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675. Op., cit. Disponible en Internet: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

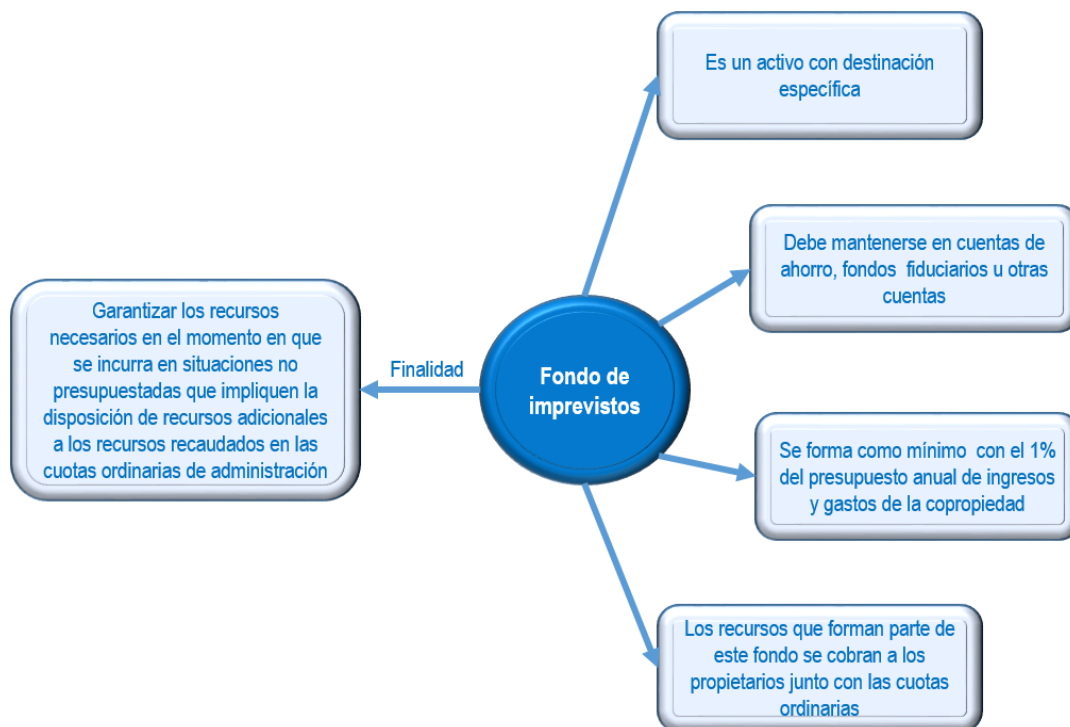


Figura 2: Características de los Fondos Imprevistos en la propiedad horizontal

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP⁹⁰.

El CTCP⁹¹, brinda algunos lineamientos para la contabilización de este fondo.

- En las cuotas cobradas se debe separar el valor correspondiente a la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos.

⁹⁰ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

⁹¹ Ibid.

- La totalidad de las cuotas cobradas, que incluyen la cuota ordinaria y el valor asignado al fondo de imprevistos, cuando sean exigibles, se registrarán como un ingreso en el estado de resultados.
- Cuando los recursos sean recibidos en efectivo se deberá registrar un crédito a la cuenta por cobrar y un débito a la cuenta efectivo y equivalentes de efectivo.
- Cuando la entidad utilice los recursos del fondo, y se cumplan los requisitos establecidos en el reglamento, los desembolsos realizados se acreditarán a la cuenta de efectivo restringido y se cargarán a las cuentas de resultados.
- Si al cierre del período la copropiedad genera excedentes, por ser mayores sus ingresos a sus gastos, y si estos se generaron por el recaudo y no utilización de los recursos del fondo de imprevistos, el CTCP recomienda que la Asamblea de Propietarios apruebe la constitución de una reserva con destinación específica para reclasificar los excedentes en el patrimonio.
- En el caso de que los fondos de imprevistos generen rendimientos financieros para la copropiedad, dichos rendimientos se registrarán como ingresos en el estado de resultados.

Cuentas por cobrar.

Estas se pueden originar por:

- Cobro de expensas comunes ordinarias y extraordinarias.
- Cobro de intereses de mora.
- Cobro de multas o sanciones.

- Explotación de bienes comunes.
- Rendimientos financieros.

Generalmente, en las copropiedades, estas se originan como una contrapartida del reconocimiento de los ingresos por cuotas ordinarias o extraordinarias, las cuales se deben registrar sobre la base de causación cuando son exigibles, y no sobre la base de caja, asegura el CTCP⁹².

Expensas comunes necesarias.

Cuadro 10: Principales características de las expensas comunes necesarias

Item.	Descripción
Definición	Ley 675 de 2001 (Art. 3) Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

⁹² CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

Participación	Ley 675 de 2001 (Art. 29) Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.
Incumplimiento en el pago	Ley 675 de 2001 (Art. 30) El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Ley 675 de 2001⁹³.

⁹³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 675. Op., cit. Disponible en Internet: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

De acuerdo al CTCP⁹⁴, las expensas obligatorias son expensas comunes diferentes de las necesarias, estas deben ser aprobadas por la mayoría calificada, exigida para el efecto en el Artículo 3º de la Ley 675 de 2001. Al originarse el derecho de cobro (fecha en que es exigible) y la administración genera las respectivas cuentas de cobro. Los registros contables que deben ser realizados por la copropiedad son:

- De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (débito) a cada uno de los propietarios y el ingreso (crédito).
- De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (débito) a cada copropietario de sector exclusivo y el ingreso (crédito).
- Cuando se reciben en efectivo las cuentas por cobrar, los registros contables son: (1) De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los propietarios y al efectivo y equivalentes de efectivo (débito). (2) De las expensas comunes ordinarias para sectores de uso exclusivo, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los copropietarios de sector exclusivo y el efectivo y equivalentes de efectivo (débito).

⁹⁴ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

Expensas comunes extraordinarias.

Según el CTCP⁹⁵, las expensas comunes extraordinarias surgen cuando se presentan imprevistos, o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la copropiedad; el monto y destinación de estas expensas, solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento de su pago causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior, esto de acuerdo al Núm. 4º, Art. 38, y Art. 30, de la Ley 675 de 2001.

⁹⁵ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

**Cuadro 11: Contabilización de las Cuotas ordinarias y extraordinarias
Expensas Comunes Necesarias**

Item	Descripción
Recaudos de las cuotas ordinarias	La parte del fondo de imprevistos incorporado en estas debe ser registrado en una cuenta separada, de tal forma que se facilite el manejo administrativo de estos fondos y exista un mayor control sobre las erogaciones inherentes a su destinación, la cual por ley están sujetas a la aprobación del Consejo de Administración o de la Asamblea, de acuerdo al Art. 31 de la Ley 675 de 2001).
Cuando las cuotas de administración son consignadas directamente por los propietarios, en las cuentas de ahorro o cuentas corrientes de la copropiedad, pero la administración no recibe los soportes para su respectivo descargue	mientras se realizan los procedimientos de conciliación y se ajustan las diferencias, estas deberán ser reconocidos en los libros y estados financieros, ya sea en una cuenta separada de “consignaciones pendientes por identificar” o en otras cuentas de naturaleza pasiva, de tal forma que se contabilicen las diferencias entre los libros y los valores disponibles en las cuentas bancarias.
Reconocimiento de los recaudos	Este debe tener como soporte el recibo de caja u otro documento equivalente de la copropiedad, este se hará con base en los dineros recibidos directamente por la copropiedad o en los comprobantes de depósito, cuando los propietarios realicen los pagos directamente en las cuentas de las entidades financieras de las que la copropiedad es titular.

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP⁹⁶.

⁹⁶ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

Cuadro 12: Contabilización de las expensas comunes extraordinarias

Item	Descripción
La copropiedad efectúa el reconocimiento de cuotas extraordinarias que tengan como objetivo la obtención de los fondos necesarios para cubrir el déficit generado en las erogaciones necesarias de expensas comunes, que son requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y que no hayan sido cubiertos por las cuotas ordinarias o los recursos del fondo de imprevistos.	La contrapartida en el reconocimiento de la cuenta por cobrar será un ingreso en el estado de resultados. Cuando se efectúe el cobro, se deberá hacer un crédito a la cuenta por cobrar y un débito al efectivo y equivalentes de efectivo. Cuando los recursos sean desembolsados se hará un débito a la cuenta por pagar correspondiente si esta ya ha sido causada, o un débito a los gastos en el estado de resultados.
La cuota extraordinaria tiene como objetivo la construcción o compra de nuevos bienes comunes, esenciales y no esenciales, que no han sido ni serán desafectados, o la mejora de los bienes ya existentes.	Esto se asimilaría a un contrato de construcción de margen cero, en el que la copropiedad reconoce los ingresos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con el porcentaje de obra realizada. En este caso, cuando la cuota extraordinaria sea exigible se debe registrar una cuenta por cobrar con abono a una cuenta del pasivo denominada ingresos diferidos o recursos recibidos de cuotas extraordinarias. Cuando la cuota sea recibida en efectivo, se cancela la cuenta por cobrar y se acredita la cuenta de efectivo o equivalentes de efectivo. Si los fondos son de uso restringido, la copropiedad podría establecer un fondo de destinación específica en el activo, que permita tener un mejor control de estos

	recursos.
La cuota extraordinaria tiene como objetivo la adquisición, mejora o reparación de bienes comunes no esenciales, que hayan sido desafectados de acuerdo con normas legales	La cuota extraordinaria, cuando sea exigible, se reconocerá como una cuenta por cobrar registrando como contrapartida una cuenta del pasivo que puede denominarse ingresos diferidos. En el caso, de que los desembolsos realizados generen beneficios económicos por varios períodos, estos se capitaliza como activos de la copropiedad y son objeto de amortización durante su vida útil, teniendo en cuenta el marco técnico normativo que resulte aplicable. La cuenta del pasivo (ingresos diferidos), se amortizará de tal forma que se logre una adecuada correlación con la alícuota de amortización o depreciación de los activos.
Los bienes muebles, que hayan sido adquiridos por separado, contruidos o fabricados por la copropiedad, distintos de los inmuebles por destinación o adhesión	Para un mejor control, estos bienes deben registrarse como un activo de la copropiedad y ser amortizados durante su vida útil. Cuando la fuente de los recursos sea obtenida a través de cuotas extraordinarias o de subvenciones, los recursos recibidos se deben contabilizar como un ingreso diferido y se amortizarán contra los ingresos en el estado de resultados, de tal forma que el ingreso registrado compense los gastos por amortización o depreciación, que se derivan del consumo de los beneficios del activo durante varios períodos.

Medición: Los Marcos Técnicos Normativos, son los que brindan las directrices para la medición inicial y posterior de los elementos de los Estados Financieros. Estos evidencian los principios de medición estipulados de las propiedades, planta y equipo, los cuales deben ser aplicados por las copropiedades, de acuerdo al

cumplimiento de los criterios para el reconocimiento de estos elementos en los Estados Financieros.

Depreciación: Según Núñez⁹⁷, la depreciación es un reconocimiento racional y sistemático del costo de los bienes, distribuido durante su vida útil estimada, con el fin de obtener los recursos necesarios para la reposición de los bienes, de manera que se conserve la capacidad operativa o productiva del ente público. Su distribución debe hacerse empleando los criterios de tiempo y productividad, mediante diferentes métodos.

Deterioro de valor de los activos: De acuerdo con el CTCP⁹⁸, un activo se ha deteriorado cuando su valor neto en libros es superior a su importe recuperable, el cual se define como el mayor valor entre el valor en uso (medida para la entidad) y su valor razonable menos los costos de venta (medida de mercado). La pérdida por deterioro, que debe ser reconocida en el estado de resultados, es la diferencia entre el importe en libros y su valor recuperable.

Baja en cuenta: De acuerdo con el CTCP⁹⁹, el concepto de baja en cuenta se refiere al proceso mediante el cual un activo es retirado de los estados financieros.

⁹⁷ NUÑEZ, Rosa Martha. Depreciación contable y fiscal [en línea]. Gestipolis.com. 9 de mayo de 2004 [consultado el 3 de julio del 2016]. Disponible en Internet: <http://www.gestipolis.com/depreciacion-contable-y-fiscal/>

⁹⁸ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

⁹⁹ Ibid.

Este concepto se relaciona con los principios de reconocimiento de una partida, ya que si no es probable que la entidad reciba los beneficios, una partida será dada de baja en los estados financieros. Una partida también es dada de baja cuando la entidad disponga de ella, lo cual puede ocurrir por la venta, en un contrato de arrendamiento financiero o por donación, entre otros.

Cuadro 13: Guía de los Marcos Técnicos Normativos aplicables a la Propiedad, Planta y Equipo

Item	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Principios de medición de las propiedades, planta y equipo	Decreto 2615 de 2014 NIC 16; NIF 1	Decreto 3022 de 2013 Sec. 17 y 34	Decreto 2706 de 2012 Cap. 9, 15
Principios para la contabilización de la depreciación de Propiedades, Planta y Equipo	Decreto 2615 de 2014 NIC 16	Decreto 3022 de 2013 Sec. 1	Decreto 2706 de 2012 Cap. 9
Principios para la medición del deterioro de los activos	Decreto 2615 de 2014 NIC 36	Decreto 3022 de 2013 Sec. 27	Decreto 2706 de 2012 Cap. 2
Principios para la baja en cuenta de elementos de Propiedades, Planta y Equipo	Decreto 2615 de 2014 NIC 16	Decreto 3022 de 2013 Sec. 17	Decreto 2706 de 2012 Cap. 9

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Ibid.

Pasivos

De acuerdo con el CTCP¹⁰¹, los pasivos representan las obligaciones presentes de la entidad, surgidas a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de las cuales la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Una de las características esenciales de los pasivos es que la entidad tiene una obligación presente de actuar de una forma determinada. En la figura 4, se describen los principales pasivos utilizados en una copropiedad.

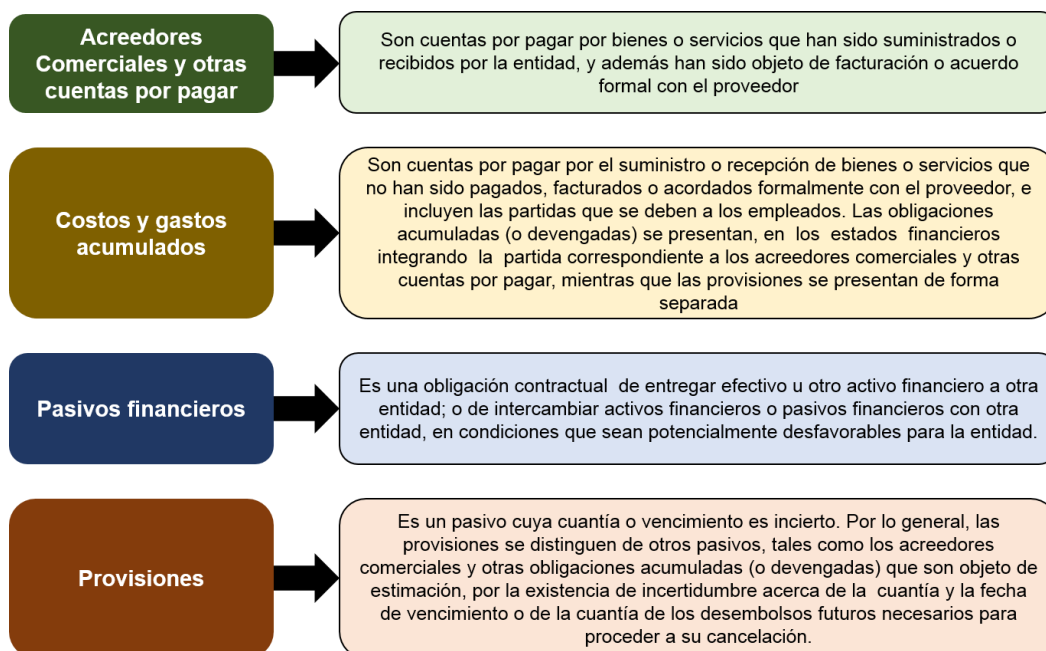


Figura 3: Principales pasivos utilizados en una copropiedad

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP¹⁰².

¹⁰¹ Ibid.

¹⁰² Ibid.

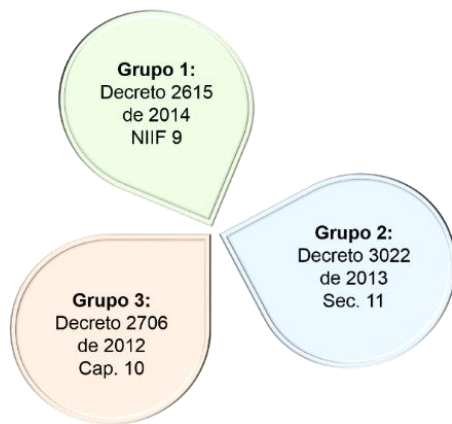


Figura 4: Principios de clasificación y medición de los pasivos financieros

Fuente: Elaboración propia

Patrimonio

Es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los propietarios a través de las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, cubren todas las erogaciones necesarias del conjunto o unidad, previa planeación presupuestal del flujo de ingresos y egresos. La copropiedad administra los recursos de los copropietarios, y atiende con estos los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la copropiedad. Las cuotas ordinarias o extraordinarias que tengan como objeto la atención de las expensas comunes de la copropiedad, en la gran mayoría de los casos son registradas como ingresos de la copropiedad, reconociendo como

contrapartida los activos financieros correspondientes (efectivo y equivalentes de efectivo o cuentas por cobrar)¹⁰³.

Para Escobar¹⁰⁴, los recursos patrimoniales son aportes de todos los copropietarios, que se materializan en unos recursos puestos a disposición de la administración para el cumplimiento de su objeto. Entendiendo por el término “a disposición de la administración” el administrador, el consejo si existe y la asamblea general.

De acuerdo con el CTCP¹⁰⁵, en el desarrollo de la actividad principal de la copropiedad pueden generarse excedentes, los cuales entrarán a formar parte del patrimonio de la copropiedad, ya sea mediante apropiaciones de los excedentes, que hayan sido establecidos en los estatutos o por apropiaciones aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. Por lo tanto, el patrimonio de la copropiedad estará representado por los resultados de cada período (utilidades o pérdidas acumuladas), las reservas que sobre estas se designen, las donaciones o revaluaciones que hayan generado incrementos o disminuciones patrimoniales, entre otros.

¹⁰³ Ibid.

¹⁰⁴ ESCOBAR, Clara Inés. El patrimonio y la responsabilidad de las propiedades horizontales [en línea]. 8 de octubre de 2009 [consultado el 8 de julio del 2016]. Disponible en Internet: <http://aprendeonline.udea.edu.co/revistas/index.php/red/article/viewFile/5211/4547>

¹⁰⁵ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet: http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

Según Franco¹⁰⁶, estos ingresos se pueden dar principalmente por:

- Administración de los bienes comunes.
- Presupuesto y ejecución presupuestal.
- Apropiación de los excedentes.
- Cuotas de administración (ordinarias y extraordinarias).
- Gastos comunes de la copropiedad.
- Excedentes.

Ingresos

Para el CTCP¹⁰⁷, los ingresos son incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio.

¹⁰⁶ FRANCO, Op., cit. Disponible en Internet:

http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/N/noti_0605201401_la_importancia_de_comprender_la_estructura_de_principios_de_las_ifrs_niif/noti_0605201401_la_importancia_de_comprender_la_estructura_de_principios_de_las_ifrs_niif.asp.

¹⁰⁷ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Op., Cit. Disponible en Internet:
http://www.ctcp.gov.co/pubs!.php?document_id=102

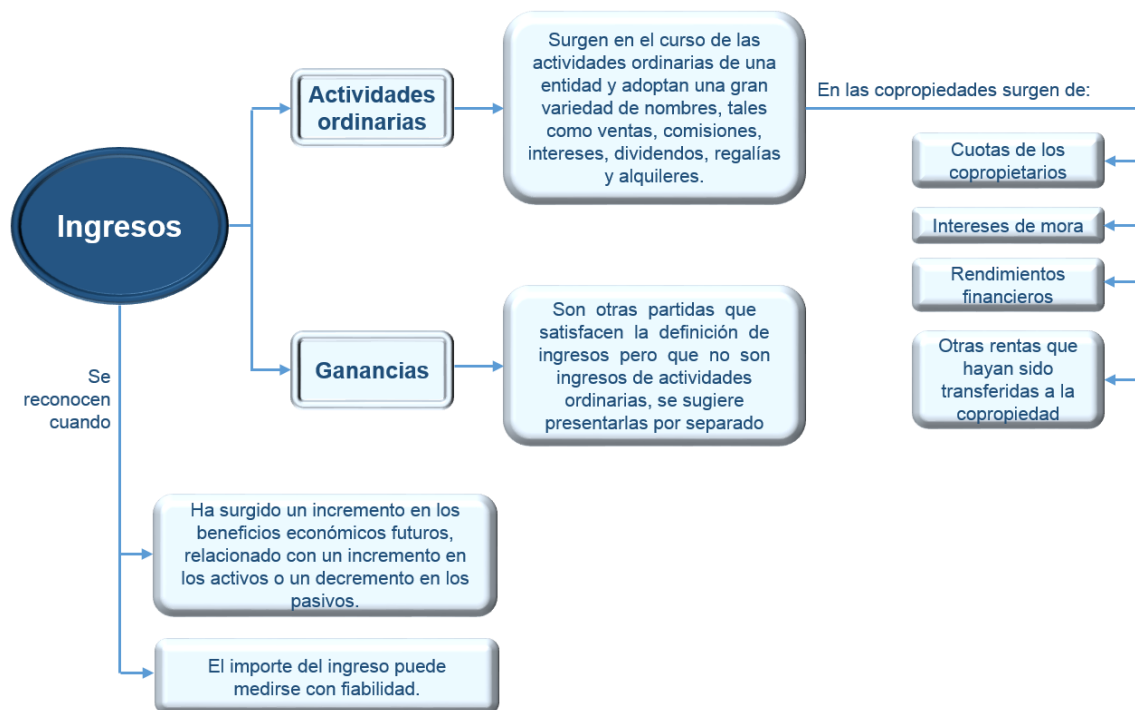


Figura 5: Mapa conceptual de los Ingresos

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP¹⁰⁸.

¹⁰⁸ Ibid.

Donaciones o subvenciones recibidas por la copropiedad

Las donaciones o subvenciones que no imponen condiciones de rendimiento futuras se reconocen como ingreso en el estado de resultados, cuando los importes de la subvención sean exigibles, y las subvenciones que imponen condiciones de rendimiento futuras se reconocen como ingreso únicamente cuando se cumplan las condiciones de rendimiento, lo que implica que hasta tanto se cumplan las condiciones estas se registren como un pasivo por ingresos diferidos. Si las subvenciones están relacionadas con la adquisición, construcción o mejora de activos y existen condiciones de rendimiento futuras, lo más pertinente es registrar la subvención como un ingreso diferido y reconocerlas en resultados sobre una base sistemática a lo largo de la vida útil del correspondiente activo¹⁰⁹.

Cuadro 14: Guía de los Marcos Técnicos Normativos aplicables a la Propiedad, Planta y Equipo

Item	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
Principios para el reconocimiento de ingresos ordinarios.	Decreto 2615 de 2014 NIC 18.	Decreto 3022 de 2013 Sec. 23	Decreto 2706 de 2012 Cap. 12
Principios para la contabilización de Subvenciones	Decreto 2615 de 2014 NIC 20	Decreto 3022 de 2013 Sec. 24	Decreto 2706 de 2012 Cap. 2

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP¹¹⁰.

¹⁰⁹ Ibid.

¹¹⁰ Ibid.

Gastos

Los gastos están representados por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la normatividad vigente, afirma el CTCP¹¹¹.

¹¹¹ Ibid.

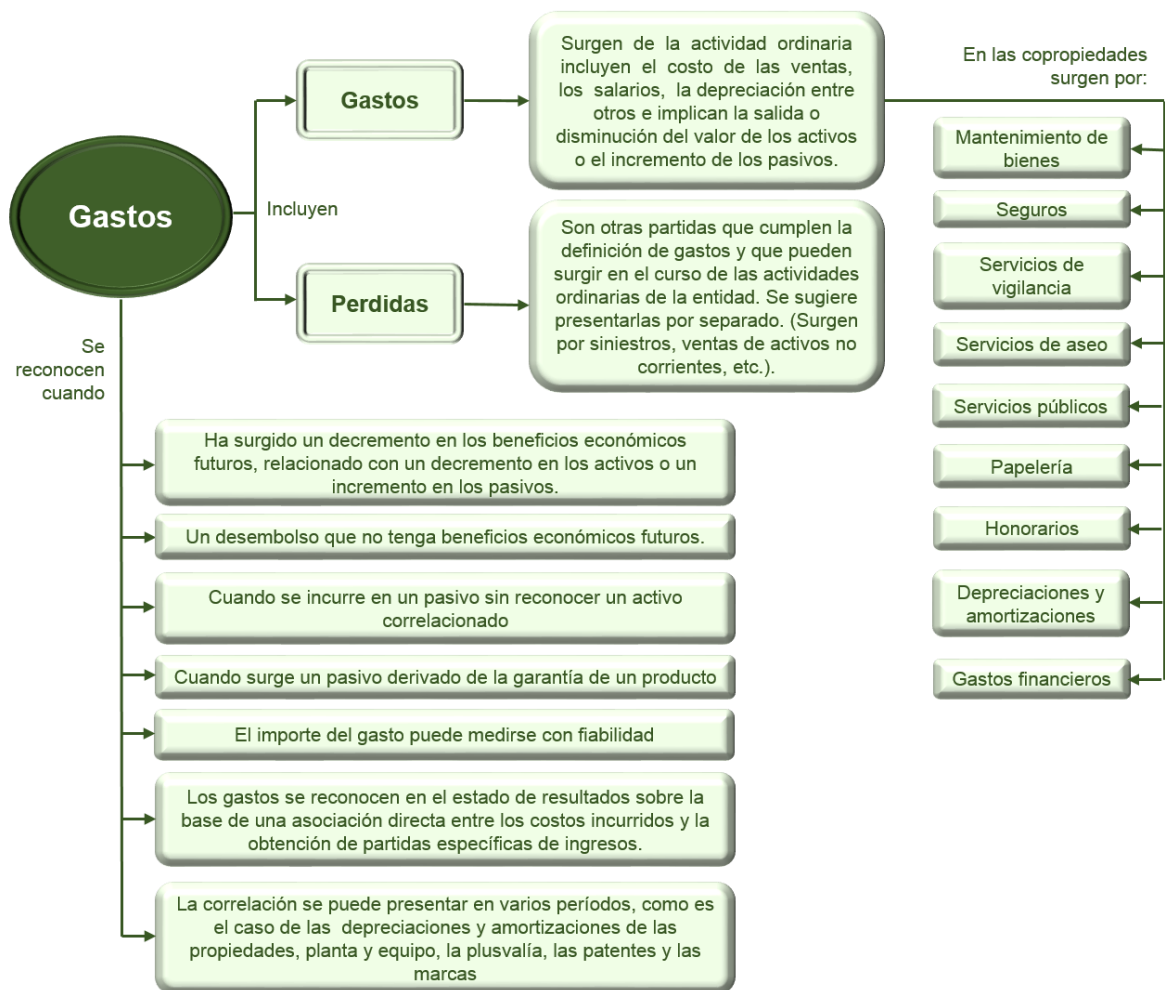


Figura 6: Mapa conceptual de los Gastos

Fuente: Elaboración propia con información del CTCP¹¹².

¹¹² Ibid.

9.4.2. ANALISIS DE ESTADOS FINANCIEROS DE UNA COPROPIEDAD COMERCIAL CLASIFICADA EN EL GRUPO 2

Como ya se han descrito algunos aspectos importantes de los estados financieros de acuerdo al nuevo marco normativo y a lo especificado por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en la Orientación Técnica No. 15 de octubre 20 de 2015 acerca de *Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1, 2 y 3)*; ahora se presentan los estados financieros: el estado de situación financiera y el estado de resultados integral del periodo enero – diciembre de 2016 y 2015, de una copropiedad comercial que por su naturaleza pertenece al Grupo No. 2 y que por lo tanto debe presentar sus informes financieros bajo los requerimientos de mediana y pequeña empresa “NIIF para PYMES”, reglamentado según el Decreto 2420 de 2015, Anexo No. 2: *“marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2”*.

CENTRO COMERCIAL XXXXX
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
COMPARATIVO AL 31 DICIEMBRE DE 2016 VS 2015 Y 01/01/2015
(Cifras expresadas en pesos Colombianos)

	NOTAS	2016	2015	ESFA
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4	100.495.434	99.048.812	53.242.647
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	5	370.871.300	322.469.042	317.789.332
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	6	3.857.360	3.374.558	4.073.082
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		475.224.094	424.892.412	375.105.061
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7	49.061.053	54.034.067	16.320.148
IMPUESTOS DIERIDOS		2.905.849	14.767.738	0
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		51.966.902	68.801.805	16.320.148
TOTAL ACTIVO		527.190.996	493.694.217	391.425.209
PASIVO				
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS				
CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES	8	66.269.759	41.147.897	45.672.689
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9	9.376.789	8.289.127	7.043.444
BENEFICIOS LABORALES	10	5.112.440	3.546.441	3.235.680
TOTAL PASIVOS		80.758.988	52.983.465	55.951.813
PATRIMONIO				
FONDO DE RESERVAS		0	0	6.156.803
ONDO DE IMPREVISTOS		37.357.747	29.896.411	23.406.724
EXCEDENTES EJERCICIOS ANTERIORES		450.893.229	352.145.560	303.675.032
EXCEDENTES Y/O PERDIDAS DEL EJERCICIO		-1.740.080	98.747.669	42.313.724
EECTOS POR CONVERGENCIA NIIF		-40.078.888	-40.078.888	-40.078.888
TOTAL PATRIMONIO		446.432.008	440.710.752	335.473.395
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		527.190.996	493.694.217	391.425.208

XXXXXXXXXX
ADMINISTRADOR
C.C. XXXXXX

XXXXXXXXXX
CONTADOR PUBLICO
T.P. XXXX

XXXXXXXXXX
REVISORA FISCAL
T.P. XXXX

CENTRO COMERCIAL XXXXX
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
(Cifras expresadas en pesos Colombianos)
ENERO A DICIEMBRE 31

	NOTAS	2016	2015
INGRESOS			
CUOTAS DE ADMINISTRACION		577.963.088	530.022.549
(-) DESCUENTO POR PRONTO PAGO		-63.743.991	-61.863.681
INTERESES		29.014.189	18.297.014
SERVICIOS PÚBLICOS		19.973.676	18.970.432
EXPLOTACIÓN DE EDIFICIOS		6.477.570	6.017.228
EXPLOTACIÓN LOCALES FACHADAS		134.427.715	125.927.570
SANCIONES		991.300	1.288.700
RECOLECCIÓN BASURAS		11.024.376	11.059.765
FINANCIEROS		1.024.477	487.973
RECUPERACIONES		18.097.115	124.186.716
DESCUENTOS COMERCIALES		9.875.632	9.045.060
DIVERSOS		3.500.674	780.159
TOTAL INGRESOS		748.625.821	784.219.485
EGRESOS			
DE ADMINISTRACION	11	638.161.380	545.703.342
NO OPERACIONALES	12	110.425.522	138.147.473
TOTAL EGRESOS		748.586.902	683.850.815
EXCEDENTES ANTES DE IMPTO DE RENTA		38.920	100.368.669
PROVISION PARA IMPUESTO DE RENTA		1.779.000	1.621.000
EXCEDENTES Y/O PERDIDAS DEL EJERCICIO		-1.740.080	98.747.669

XXXXXXXXXX
ADMINISTRADOR
C.C. XXXXXX

XXXXXXXXXX
CONTADOR PUBLICO
T.P. XXXX

XXXXXXXXXX
REVISORA FISCAL
T.P. XXXX

Ahora se confrontara si los anteriores estados financieros (estado de situación financiera y estado de resultados integral) cumplen con lo dictado por la normatividad vigente a partir de la expedición de la Ley 1314 de 2009, específicamente con el último Decreto reglamentario 2420 de 2015, según Anexo No. 2.

Para iniciar se presenta un cuadro en el que se evalúa el nivel de cumplimiento del caso particular analizado de la copropiedad comercial clasificada en el grupo No. 2 según la ley 1314 de 2009 frente a los requerimientos mínimos de información a revelar en los estados financieros, que establece el Anexo No. 2 del Decreto 2420 del 2015: "marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2":

REQUERIMIENTOS MINIMOS DE INFORMACION A REVELAR EN LA PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS CLASIFICADOS EN EL GRUPO No. 2 - PYMES			
ITEM	DESCRIPCION SEGÚN DECRETO 2420 DE 2015 - ANEXO 2: "Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2"	CUMPLIMIENTO EN EL CASO PARTICULAR PROPUESTO	% DE CUMPLIMIENTO
Presentacion razonable	Los estados financieros presentaran razonablemente, la situacion financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. La presentacion razonable requiere la presentacion fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos. a. Se supone que la aplicacion de la NIIF para las PYMES, con informacion adicional a revelar cuando sea necesario, dara lugar a estados financieros que logren una presentacion razonable de la situacion financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de las PYMES. b. La aplicación de esta NIIF por parte de una entidad con obligación pública de rendir cuentas no da como resultado una presentación razonable de acuerdo con esta NIIF. La informacion adicional a revelar a la que se ha hecho referencia en (a) es necesaria cuando el cumplimiento con requerimientos específicos de esta NIIF es insuficiente para permitir entender a los usuarios el efecto de transacciones concretas, otros sucesos y condiciones sobre la situación financiera y rendimiento financiero de la entidad.	La copropiedad presento para el periodo Ene- Dic de 2016 los estados financieros: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral y el Estado de Flujo de Efectivo, que reflejan razonablemente la situación económica y financiera de la copropiedad. No hay evidencia de información adicional a revelar. Adicionalmente cumple con el principio de presentación razonable, dado que no es una entidad con obligación publica de rendir cuentas, que como lo indica el Dec. 2420 de 2015 - Anexo 2, son aquellas que negocian sus instrumentos de deuda o de patrimonio en mercados públicos nacionales y extranjeros y que una de sus actividades principales es la de mantener activos en calidad de fiduciaria.	10%
Cumplimiento con la NIIF para las PYMES	Una entidad cuyos estados financieros cumplan la NIIF para las PYMES efectuará en las notas, una declaración, explícita y sin reservas, de este cumplimiento. Los estados financieros no deberán señalar que cumplen la NIIF para las PYMES a menos que cumplan con todos los requerimientos de esta NIIF. Cuando una entidad no aplique un requerimiento de esta NIIF debera revelar lo indicado en el parrafo 3.5, 3.6 y 3.7 del Dec. 2420, Anexo 2, Seccion 3: presentacion de estados financieros.	No lo menciona como una nota a los estados financieros pero si lo estipula en las políticas contables establecidas por el centro comercial, donde definen el marco técnico normativo que aplica para la preparación de sus estados financieros. Cita textual: "los estados financieros del Centro Comercial XXXXXX han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).	5%
Hipotesis de negocio en marcha	La gerencia evaluara la capacidad que tiene la entidad para continuar en funcionamiento. Es un negocio en marcha salvo que se tenga intension de liquidarla o de hacer cesar sus operaciones. Al evaluar si la hipotesis de negocio en marcha es apropiada, la gerencia tendra en cuenta toda la informacion disponible sobre el futuro, que debera cubrir al menos los doce meses siguientes a partir de la fecha sobre la que se informe. Si hay existencia de incertidumbres significativas relativas a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, la entidad revelará esas incertidumbres.	En las notas a los estados financieros no se estipula ninguna revelación acerca de alguna incertidumbre significativa que pueda interferir con la continuidad de la copropiedad, por el contrario presentan un proyecto de presupuesto anual para el año 2017, es decir muestra la información futura acerca de los hechos que llevaran a cabo en el periodo siguiente, con lo que se infiere la continuidad de la copropiedad. Además de ello en el informe de la administración se presenta un ítem de proyectos futuros entre los cuales se mencionan: implementación y adecuación de la unidad de residuos , implementación y adecuación de las redes eléctricas, mantenimiento de fachada, adecuación de tanque de reserva, adecuación cuarto de monitoreo de cámaras, mantenimiento de techos y canales y mejora en el manejo de vertimientos líquidos.	10%

REQUERIMIENTOS MINIMOS DE INFORMACION A REVELAR EN LA PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS CLASIFICADOS EN EL GRUPO No. 2 - PYMES			
ITEM	DESCRIPCION SEGÚN DECRETO 2420 DE 2015 - ANEXO 2: "Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2"	CUMPLIMIENTO EN EL CASO PARTICULAR PROPUESTO	% DE CUMPLIMIENTO
Frecuencia de la información	Una entidad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos anualmente. Cuando se cambie el final del periodo contable sobre el que se informa de una entidad y los estados financieros anuales se presenten para un periodo superior o inferior al año, la entidad deberá revelar lo siguiente: (a) Ese hecho. (b) La razón para utilizar un periodo inferior o superior. (c) El hecho de que los importes comparativos presentados en los estados financieros (incluyendo las notas relacionadas) no son totalmente comparables.	Los estados financieros que elaboro la copropiedad corresponden a un periodo anual comprendido de enero a diciembre 31 de 2016. Por lo anterior como no se presentaron por un periodo superior o inferior al año, no hubo ninguna revelación adicional en este sentido.	10%
Uniformidad en la presentación	Una entidad mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un periodo a otro, a menos que: (a) tras un cambio importante en la naturaleza las actividades de la entidad o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería mas apropiada otra presentación o clasificación, tomando en consideración los criterios para la selección y aplicación de las políticas contables o (b) esta NIIF requiera un cambio en presentación. - Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, una entidad reclasificará los importes comparativos, a menos que resultase impracticable hacerlo. Cuando los importes comparativos se reclasifiquen, una entidad revelará: (a) La naturaleza de la reclasificación. (b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado. (c) motivo la reclasificación. - Cuando la reclasificación de los importes comparativos sea impracticable, una entidad revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.	Las partidas que presentaron en los estados financieros del año 2015 se mantienen para el 2016 con sus respectivas variaciones en sus valores y en las notas a los estados financieros no revelan ninguna reclasificación que hayan practicado de un periodo a otro.	10%
Información comparativa	A menos que esta NIIF permita o requiera otra cosa, una entidad revelará información comparativa respecto del periodo comparable anterior para todos los importes presentados en los estados financieros del periodo corriente. Una entidad incluirá información comparativa para la información de tipo descriptivo y narrativo, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente.	La información presentada en los estados financieros es comprable pues presenta información tanto del periodo 2015 como el del año 2016 para cada rubro del estado de situación financiera y para el estado de resultados integral. Además, en el estado de situación financiera se presenta una columna adicional denominada ESFA y que corresponde al Estado de Situación Financiera de Apertura, es decir que simboliza el cambio de la normatividad local anterior a la nueva normatividad que introdujo la Ley 1314 de 2009. Igualmente en las notas a los estados financieros se encuentra el detalle de algunas cuentas en forma comparativa con el periodo anterior.	10%
Materialidad (importancia relativa) y agrupación de datos	Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa. Las omisiones o inexactitudes de partidas son significativas si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros. La materialidad (o importancia relativa) depende de la magnitud y la naturaleza de la omisión o inexactitud, juzgada en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido. La magnitud o naturaleza de la partida, o una combinación ambas, podría ser el factor determinante.	Las partidas presentadas en los estados financieros de la copropiedad están debidamente separadas de acuerdo a su naturaleza. La materialidad está definida en las políticas contables aprobadas por la copropiedad, en la que se establece que depende de la cuantía de la partida o del error. Igualmente establecen que no es adecuado cometer o dejar sin corregir desviaciones no significativas de la NIIF, con el fin de conseguir una presentación particular de la situación financiera, del rendimiento financiero o de los flujos de efectivo de la copropiedad.	10%

REQUERIMIENTOS MINIMOS DE INFORMACION A REVELAR EN LA PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS CLASIFICADOS EN EL GRUPO No. 2 - PYMES			
ITEM	DESCRIPCION SEGÚN DECRETO 2420 DE 2015 - ANEXO 2: "Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2"	CUMPLIMIENTO EN EL CASO PARTICULAR PROPUESTO	% DE CUMPLIMIENTO
Conjunto completo de estados financieros Conjunto completo de estados financieros	Un conjunto completo de estados financieros de una entidad incluirá todos los siguientes: (a) Un estado de situación financiera a la fecha sobre la que se informa. (b) Una u otra de las siguientes informaciones: (i) un solo estado del resultado integral para el periodo sobre el que se informa que muestre todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas durante el periodo incluyendo las partidas reconocidas al determinar el resultado (que es un subtotal en el estado del resultado integral) y las partidas de otro resultado integral, o (ii) un estado de resultados separado y un estado del resultado integral separado. Si una entidad elige presentar tanto un estado de resultados como un estado del resultado integral, el estado del resultado integral comienza con el resultado y, a continuación, muestra las partidas de otro resultado integral. (c) Un estado de cambios en el patrimonio del periodo sobre el que se informa. (d) Un estado de flujos de efectivo del periodo sobre el que se informa. (e) Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.	La copropiedad presento para el periodo Ene- Dic de 2016 los siguientes estados financieros: a. Estado de Situación Financiera. b. Estado de Resultados Integral (presentaron un solo estado de resultados integral). c. Flujo de Efectivo Método Directo. d. Notas a los Estados Financieros. e. Políticas contables	1,67%
	Si los únicos cambios en el patrimonio de una entidad durante los periodos para los que se presentan los estados financieros surgen del resultado del periodo, pago de dividendos, correcciones de errores del periodo anterior, y cambios de políticas contables, la entidad puede presentar un estado de resultados y ganancias acumuladas en lugar del estado del resultado integral y del estado de cambios en el patrimonio.	No presento el Estado de Cambio en el Patrimonio y tampoco el estado de resultados y ganancias acumuladas que es la alternativa para suplir este informe. Analizando el patrimonio de la copropiedad, se evidencia que la única cuenta que no tuvo movimiento en el periodo 2016 ni en el anterior fue la de Fondo de Reserva que si traía un saldo en el ESFA, y en las notas a los estados financieros no se hace ninguna alusión sobre este fondo de reservas.	0%
	Si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral en ninguno de los periodos para los que se presentan estados financieros, puede presentar solo un estado de resultados o un estado del resultado integral en el que la "última línea" se llame "resultado".	La copropiedad solo presento el estado de resultados integral de Ene - Dic de 2016, la última línea de este informe no es "resultado" sino "excedentes y/o perdidas del ejercicio", por cuanto es una entidad sin ánimo de lucro y lo que genera son excedentes que no son susceptibles de distribución sino que se deben reinvertir en proyectos o actividades en beneficio de todos sus copropietarios.	0%
	Puesto que se requiere importes comparativos con respecto al periodo anterior para todos los importes presentados en los estados financieros, un conjunto completo de estados financieros significa que la entidad presentará, como mínimo, dos de cada uno de los estados financieros requeridos y de las notas relacionadas.	Los estados financieros de la copropiedad muestra los valores comparativos entre el año 2016 y el periodo anterior 2015, tanto en los informes financieros como en las notas.	1,67%
	En un conjunto completo de estados financieros una entidad presentará cada estado financiero con el mismo nivel de importancia.	Se evidencia que el tratamiento de los estados financieros presentados por la copropiedad tienen la misma relevancia y han sido presentados todos en la asamblea de copropietarios.	1,67%
	Una entidad puede utilizar, para los estados financieros, títulos distintos de los empleados en esta NIIF siempre que ellos no ocasionen confusión.	Los títulos utilizados por la copropiedad para la presentación de los estados financieros son los mismos propuestos en el Dec. 2420 de 2015 - Anexo 2	1,67%

REQUERIMIENTOS MINIMOS DE INFORMACION A REVELAR EN LA PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS CLASIFICADOS EN EL GRUPO No. 2 - PYMES			
ITEM	DESCRIPCION SEGÚN DECRETO 2420 DE 2015 - ANEXO 2: "Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2"	CUMPLIMIENTO EN EL CASO PARTICULAR PROPUESTO	% DE CUMPLIMIENTO
Identificación de los estados financieros	Una entidad identificará claramente cada uno de los estados financieros y de las notas y los distinguirá de otra información que esté contenida en el mismo documento. Además, una entidad presentará la siguiente información de forma destacada, y la repetirá cuando sea necesario para la comprensión de la información presentada: (a) El nombre de la entidad que informa y cualquier cambio en su nombre desde el final del periodo precedente. (b) Si los estados financieros pertenecen a la entidad individual o a un grupo de entidades. (c) La fecha del cierre del periodo sobre el que se informa y el periodo cubierto por los estados financieros. (d) La moneda de presentación. (e) El grado de redondeo, si lo hay, practicado al presentar los importes de los estados financieros.	Los estados financieros de la copropiedad están encabezados por: a. Nombre del informe financiero b. Nombre de la copropiedad c. Fecha de cierre del periodo: Ene-Dic 31 d. moneda de presentación: pesos colombianos Observaciones: - No aclaran si los informes pertenecen a una entidad individual o a un grupo de entidades, aunque por su naturaleza estas entidades son individuales. - Como no usaron redondeo tampoco indican el grado del mismo.	5%
	Una entidad revelará lo siguiente en las notas: (a) El domicilio y la forma legal de la entidad, el país en que se ha constituido y la dirección de su sede social (o el domicilio principal donde desarrolle sus actividades, si fuese diferente de la sede social). (b) Una descripción de la naturaleza de la operación de la entidad, así como de sus principales actividades.	En las notas a los estados financieros no se incluyó esta información, es decir que no presenta la dirección y forma legal, país de constitución, ni la descripción de sus actividades principales. En las notas se aclaran y detallan los valores correspondientes a la mayoría de las partidas de los estados financieros en forma comparativa con el periodo anterior.	0%
Presentación de información no requerida por esta NIIF	Esta NIIF no trata la presentación de la información por segmentos, las ganancias por acción o la información financiera intermedia de una pequeña o mediana entidad. Una entidad que decida revelar esta información describirá los criterios para su preparación y presentación.	Como los estados financieros no fueron elaborados por segmentos ni presentan ganancias por acciones dada su naturaleza, entonces no hay ninguna revelación acerca de este punto.	10%
% TOTAL DE CUMPLIMIENTO EN LA PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS			15,0%

Fuente: Elaboración propia basado en el Decreto 2420 de 2015, Anexo 2¹¹³.

Se analizaron 10 ítem y a cada uno se le asignó un porcentaje del 10% en caso de cumplimiento total del requerimiento, para aquellos ítem con subclasificación se distribuyó equitativamente este porcentaje entre el número de subcategorías para permitir evaluar la participación de cada requerimiento. Se observa entonces que

¹¹³ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2420 de 2015. Op.Cit. Disponible en Internet: <http://cdn.actualicese.com/normatividad/2015/Decretos/D2420-15/Anexo-2-D2420-15.pdf>

en el caso particular de la copropiedad comercial analizada, tuvo un porcentaje de cumplimiento del 86.7% en la elaboración de los estados financieros respecto a los requerimientos mínimos a revelar que plantea el Anexo 2 del Decreto 2420 del 2015, como se puede apreciar en el cuadro anterior.

A continuación se propone el cuadro con el análisis de la información a presentar en el Estado de Situación Financiera de la copropiedad frente a los requerimientos que establece el último decreto normativo:

INFORMACION A PRESENTAR EN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
ITEM	DESCRIPCION SEGÚN DECRETO 2420 DE 2015 - ANEXO 2: "Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2"	CUMPLIMIENTO EN EL CASO PARTICULAR PROPUESTO
Objetivo	Es un estado que presenta la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio de una entidad en una fecha específica.	Cumplen con el objetivo de este estado financiero pues presenta la relación de activos, pasivos y patrimonio durante el periodo: enero - diciembre de 2016
Informacion a presentar en el Estado de Situacion Financiera	Como mínimo, en el estado de situación financiera se incluirán partidas que presenten los siguientes importes: (a) Efectivo y equivalentes al efectivo. (b) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. (c) Activos financieros [excluidos los mencionados en los apartados (a), (b), (j) y (k)]. (d) Inventarios. (e) Propiedades, planta y equipo. (f) Propiedades de inversión registradas al valor razonable con cambios en resultados. (g) Activos intangibles. (h) Activos biológicos registrados al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro del valor. (i) Activos biológicos registrados al valor razonable con cambios en resultados. (j) Inversiones en asociadas. (k) Inversiones en entidades controladas de forma conjunta. (l) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. (m) Pasivos financieros [excluyendo los importes mencionados en los apartados (l) y (p)]. (n) Pasivos y activos por impuestos corrientes. (o) Pasivos por impuestos diferidos y activos por impuestos diferidos (éstos siempre se deberán clasificar como no cte.). (p) Provisiones. (q) Participaciones no controladoras, presentadas dentro del patrimonio de forma separada al patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora. (r) Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora. Cuando sea relevante para comprender la situación financiera de la entidad, esta presentará en el estado de situación financiera partidas adicionales, encabezamientos y subtotales.	El estado de Situación Financiera presentado por la copropiedad cumplen con los siguientes numerales indicados por el Dec. 2420 del 2015 - Anexo 2: a. Efectivo y equivalentes al efectivo: Compuesto por Caja general y menor, bancos y cuentas de ahorro y fondo de imprevistos. Para el periodo 2016 esta partida tuvo un incremento del 1.46% respecto al periodo anterior 2015. b. Cuentas por cobrar comerciales: Este rubro está compuesto por cuotas de administración, intereses, servicios públicos, vigilancia externa, cuota extra, explotación de edificio, explotación locales de fachada, recolección de basuras y sanciones; a las cuales se descontaron los respectivos deterioros excepto para el ítem de recolección de basuras y sanciones. El incremento de esta partida para el año 2016 fue del 15%. c. Otras cuentas por cobrar: Compuesto por préstamos empelados, procesos jurídicos, consumo energía locales con aire acondicionado, fotocopias-consignación y otros; a las cuales se le descontó el deterior correspondiente. El incremento de esta partida para el año 2016 fue de 14.30%. d. Propiedades, planta y equipo: Compuesta por locales, maquinaria y equipo, equipo de oficina y equipo de computación; menos la respectiva depreciación que de acuerdo a las políticas contables establecieron el método de línea recta y la vida útil para cada rubro. Esta partida tuvo una disminución del 9.20% respecto al periodo anterior. e. Impuestos diferidos: No hay nota sobre esta partida que Las partidas que se evidencian en el Estado de Situación Financiera de la copropiedad, adicionales a las mencionadas por el Dec. 2420 del 2015 - Anexo 2, son: Fondo de reservas, fondo de imprevistos y efectos por convergencia NIIF. Estos 3 rubros se encuentran revelados en el patrimonio y no presentan notas aclaratorias sobre la procedencia de esto valores reportados para el periodo 2016 ni el anterior (comparativo).
Distincion entre partidas corrientes y no corrientes	Una entidad presentará los activos corrientes y no corrientes y los pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera, excepto cuando una presentación basada en el grado de liquidez proporcione una información que sea fiable y más relevante. Cuando se aplique tal excepción, todos los activos y pasivos se presentarán de acuerdo con su liquidez aproximada (ascendente o descendente).	El estado de Situación Financiera presentado por la copropiedad hace la distinción entre los activos corrientes y no corrientes y en el caso de los pasivos como son exigibles a corto plazo, entonces solo presentaron pasivos corrientes, no poseen pasivos no corrientes.
Activos corrientes	Una entidad clasificará un activo como corriente cuando: (a) espera realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; (b) mantiene el activo principalmente con fines de negociación; (c) espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la ,que se informa; o (d) se trate de efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses desde de la fecha sobre la que se informa. Una entidad clasificará todos los demás activos como no corrientes. Cuando el ciclo normal de operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses.	En el Estado de Situación Financiera se observa claramente la clasificación del Activo Corriente dentro del cual se encuentran las partidas de: efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Igualmente clasifica los Activos no corrientes así: propiedad, planta y equipo e impuestos diferidos.

INFORMACION A PRESENTAR EN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
ITEM	DESCRIPCION SEGÚN DECRETO 2420 DE 2015 - ANEXO 2: "Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2"	CUMPLIMIENTO EN EL CASO PARTICULAR PROPUESTO
Pasivos corrientes	Una entidad clasificará un pasivo como corriente cuando: (a) espera liquidarlo en el transcurso del ciclo normal de operación de la entidad; (b) mantiene el pasivo principalmente con el propósito de negociar; (c) el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa; o (d) la entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.	En el Estado de Situación Financiera se observa claramente la clasificación del Pasivo Corriente dentro del cual se encuentran las partidas de: cuentas por pagar corrientes, pasivos por impuestos corrientes y beneficios laborales, los cuales se esperan liquidar dentro del periodo anual.
	Una entidad clasificará todos los demás pasivos como no corrientes.	No clasifica dentro del Pasivo los Pasivos no corrientes dado que no posee tales rubros debido a que son exigibles a corto plazo
Ordenación y formato de las partidas del estado de situación financiera	Esta NIIF no prescribe ni el orden ni el formato en que tienen que presentarse las partidas. Simplemente se proporciona una lista de partidas que son suficientemente diferentes en su naturaleza o función como para justificar su presentación por separado en el estado de situación financiera. Además: (a) se incluirán otras partidas cuando el tamaño, naturaleza o función de una partida o grupo de partidas similares sea tal que la presentación por separado sea relevante para comprender la situación financiera de la entidad, y (b) las denominaciones utilizadas y la ordenación de las partidas o agrupaciones de partidas similares podrán modificarse de acuerdo con la naturaleza de la entidad y de sus transacciones, para suministrar información que sea relevante para la comprensión de la situación financiera de la entidad.	Aunque la NIIF no da un formato obligatorio para la presentación de los informes financieros, se observa que la copropiedad siguió en la elaboración del Estado de Situación Financiera el formato propuesto y utilizó las partidas que por su naturaleza eran necesarias para revelar las transacciones realizadas durante el periodo Ene-Dic de 2016, con lo cual se suministra la información necesaria para comprender la situación financiera de la entidad.
	La decisión de presentar partidas adicionales por separado se basará en una evaluación de todo lo siguiente: (a) Los importes, la naturaleza y liquidez de los activos. (b) La función de los activos dentro de la entidad. (c) Los importes, la naturaleza y el plazo de los pasivos.	No presentan partidas adicionales en el Estado de Situación Financiera de la copropiedad.
Información a presentar en el estado de situación financiera o en las notas	Una entidad revelará, ya sea en el estado de situación financiera o en las notas, las siguientes subclasificaciones de las partidas presentadas: (a) Propiedades, planta y equipo en clasificaciones adecuadas para la entidad. (b) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que muestren por separado importes por cobrar de partes relacionadas, importes por cobrar de terceros y cuentas por cobrar procedentes de ingresos acumulados (o devengados) pendientes de facturar. (c) Inventarios, que muestren por separado importes de inventarios: (i) Que se mantienen para la venta en el curso normal de las operaciones. (ii) En proceso de producción para esta venta. (iii) En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. (d) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, que muestren por separado importes por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas, ingresos diferidos y acumulaciones (o devengos). (e) Provisiones por beneficios a los empleados y otras provisiones. (f) Clases de patrimonio, tales como capital desembolsado, primas de emisión, ganancias acumuladas y partidas de ingreso y gasto que se reconocen en otro resultado integral y se presentan por separado en el patrimonio.	A continuación se detallan las subclasificaciones que hace la copropiedad en las notas al Estado de Situación Financiera: a. Propiedades, planta y equipo: Locales, maquinaria y equipo, equipo de oficina, equipo de cómputo, menos la depreciación. b. Cuentas por cobrar comerciales: cuotas de administración, intereses, servicios públicos, vigilancia externa, cuota extra, explotación de edificio, explotación locales de fachada, recolección de basuras y sanciones; a las cuales se descontaron los respectivos deterioros c. otras cuentas por cobrar: prestamos empelados, procesos jurídicos, consumo energía locales con aire acondicionado, fotocopias-consignación y otros; a las cuales se le descontó el deterioro correspondiente. d. Beneficios Laborales: salarios por pagar, cesantías, intereses de cesantías, prima y vacaciones. e. Excedentes ejercicio anterior y Excedentes y/o pérdidas del ejercicio: de acuerdo a la relación de ingresos y gastos del Estado de Resultados Integral.

INFORMACION A PRESENTAR EN EL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA		
ITEM	DESCRIPCION SEGÚN DECRETO 2420 DE 2015 - ANEXO 2: "Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2"	CUMPLIMIENTO EN EL CASO PARTICULAR PROPUESTO
Información a presentar en el estado de situación financiera o en las notas	Una entidad con capital en acciones revelará, ya sea en el estado de situación financiera o en las notas, lo siguiente: (a) Para cada clase de capital en acciones: (i) El número de acciones autorizadas. (ii) El número de acciones emitidas y pagadas totalmente, así como las emitidas pero aún no pagadas en su totalidad. (iii) El valor nominal de las acciones, o el hecho de que no tengan valor nominal. (iv) Una conciliación entre el número de acciones en circulación al principio y al final del periodo. (v) Los derechos, privilegios y restricciones correspondientes a cada clase de acciones, incluyendo los que se refieran a las restricciones que afecten a la distribución de dividendos y al reembolso del capital. (vi) Las acciones de la entidad mantenidas por ella o por sus subsidiarias o asociadas. (vii) Las acciones cuya emisión está reservada como consecuencia de la existencia de opciones o contratos para la venta de acciones, describiendo las condiciones e importes. (b) Una descripción de cada reserva que figure en patrimonio.	Como la entidad analizada es una propiedad horizontal sin ánimo de lucro, no posee capital en acciones y por lo tanto no debe revelar la información requerida en esta sección.
	Una entidad sin capital en acciones, tal como las que responden a una fórmula societaria o fiduciaria, revelará información equivalente a la requerida en el punto anterior, mostrando los cambios producidos durante el periodo en cada una de las categorías que componen el patrimonio y los derechos, privilegios y restricciones asociados a cada una.	En las notas a los estados financieros no se muestran los cambios sufridos en el patrimonio ni de las partidas que lo componen, durante el periodo Ene-Dic de 2016.
	Si, en la fecha sobre la que se informa, una entidad tiene un acuerdo vinculante de venta para una disposición importante de activos, o de un grupo de activos y pasivos, la entidad revelará la siguiente información: (a) Una descripción del activo o activos o del grupo de activos y pasivos. (b) Una descripción de los hechos y circunstancias de la venta o plan. (c) El importe en libros de los activos o, si la disposición involucra a un grupo de activos y pasivos, los importes en libros de esos activos y pasivos.	En las notas a los estados financieros no hay evidencia de intención de venta de alguno(s) de los activos de la copropiedad, por lo tanto no revelan las descripciones sugeridas en esta sección.

Fuente: Elaboración propia basado en el Decreto 2420 de 2015, Anexo 2¹¹⁴.

¹¹⁴ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2420 de 2015. Op.Cit. Disponible en Internet: <http://cdn.actualicese.com/normatividad/2015/Decretos/D2420-15/Anexo-2-D2420-15.pdf>

En el cuadro anterior se podrá observar uno a uno los requerimientos de información planteado por el Decreto 2420 de 2015 para la elaboración del Estado de Situación Financiera y cómo fue su cumplimiento respecto al caso particular de la copropiedad comercial perteneciente al grupo 2.

Por último se presenta el mismo ejercicio con el Estado de Resultado Integral, en el que se analiza el cumplimiento de la copropiedad rente a los requerimientos de información que se debe revelar en este informe financiero:

INFORMACION A PRESENTAR EN EL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL Y ESTADO DE RESULTADOS		
ITEM	DESCRIPCION SEGÚN DECRETO 2420 DE 2015 - ANEXO 2: "Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2"	CUMPLIMIENTO EN EL CASO PARTICULAR PROPUESTO
Presentación del resultado integral total	Una entidad presentará su resultado integral total para un periodo: (a) En un unico estado del resultado integral, en cuyo caso el estado del resultado integral presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el periodo, o (b) En dos estados—un estado de resultados y un estado del resultado integral—, en cuyo caso el estado de resultados presentará todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en el periodo excepto las que se reconocen en el resultado integral total fuera del resultado, como permite o requiere esta NIIF.	La copropiedad presento para el periodo Ene-Dic de 2016 un solo Estado de Resultados Integral, donde presento las partidas de ingresos y gastos que se causaron durante el periodo.
	Un cambio del enfoque de un único estado al enfoque de dos estados o viceversa es un cambio de política contable.	En las políticas contables no aclaran la alternativa de presentacion del Estado de Resultados, pero en la inormacion analizada solo se encontraba el Estado de Resultados Integral, lo cual evidencia que utilizaron un unico informe.
Enfoque de un único estado	Según el enfoque de un único estado, el estado del resultado integral incluirá todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en un periodo a menos que esta NIIF requiera otro tratamiento. Esta NIIF proporciona un tratamiento diferente para las siguientes circunstancias: (a) Los efectos de correcciones de errores y cambios en las políticas contables se presentan como ajustes retroactivos de periodos anteriores y no como parte del resultado en el periodo en el que surgen. (b) Se reconocen tres tipos de otro resultado integral como parte del resultado integral total, fuera del resultado, cuando se producen: (i) Algunas ganancias y pérdidas que surjan de la conversión de los estados financieros de un negocio en el extranjero. (ii) Algunas ganancias y pérdidas actuariales. (iii) Algunos cambios en los valores razonables de los instrumentos de cobertura .	La copropiedad presento un unico Estado de Resultados Integral incluyendo todas las partidas de ingresos y gastos causadas durante el periodo Ene-Dic de 2016. No hay evidencia de circunstancias que pudieran dar origen a otro tratamiento como lo menciona el Dec. 2420 de 2015 en esta seccion.
	Como mínimo, una entidad incluirá, en el estado del resultado integral, partidas que presenten los siguientes importes del periodo: (a) Los ingresos de actividades ordinarias. (b) Los costos financieros. (c) La participación en el resultado de las inversiones en asociadas y entidades controladas de forma conjunta que se contabilicen utilizando el método de la participación. (d) Gasto por impuestos excluyendo los impuestos distribuidos a partidas (e), (g) y (h) a continuacion. (e) Un único importe que comprenda el total de: (i) el resultado después de impuestos de las operaciones discontinuadas y (ii) la ganancia o pérdida después de impuestos reconocida en la medición a valor razonable menos costos de venta, o en la disposición de los activos netos que constituyan la operación discontinuada. (f) El resultado (si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral, no es necesario presentar esta línea). (g) Cada partida de otro resultado integral clasificada por naturaleza [excluyendo los importes del apartado (h)]. (h) Participación en el otro resultado integral de las asociadas y entidades controladas de forma conjunta contabilizadas por el método de la participación. (i) Resultado integral total (si una entidad no tiene partidas de otro resultado integral, puede usar otro término para esta línea como resultado).	El Estado de Resultados Integral de la copropiedad presenta las siguientes partidas: a. Cuotas de administracion: son los ingresos ordinarios de la copropiedad. Esta partida tuvo un incremento para el 2016 del 9.04% respecto al periodo anterior. b. Descuento por pronto pago: Descuento que segun las politicas otorgan a los copropietarios por pagar en los primero 15 dias del mes. Esta partida tuvo un incremento para el 2016 del 3.03% respecto al periodo anterior. c. Intereses: Corresponden a los intereses cobrados a los copropeitarios por mora en el pago de las cuotas de administracion. Esta partida tuvo un incremento para el 2016 del 58.57% respecto al periodo anterior. d. Servicios publicos: Corresponde a los servicios publicos de las zonas comunes del centro comercial. Esta partida tuvo un incremento para el 2016 del 5.28% respecto al periodo anterior. e. Explotacion de Edificios: corresponde a los ingresos por explotacion de ciertas areas comunes destinadas a publicidad, por alquiler de salon social, entre otras. Esta partida tuvo un incremento para el 2016 del 7.65% respecto al periodo anterior. f. Explotacion de locales de fachada: Corresponde a la explotacion de los locales que posee el centro comercial (19 locales) sobre los cuales tiene control. Esta partida tuvo un incremento para el 2016 del 6.75% respecto al periodo anterior.
	Una entidad revelará las siguientes partidas por separado en el estado del resultado integral como distribuciones para el periodo: (a) Resultado del periodo atribuible a (i) Participación no controladora. (ii) Propietarios de la controladora. (b) Resultado integral total del periodo atribuible a (i) Participación no controladora. (ii) Propietarios de la controladora.	El estado de resultados Integral de la copropiedad no refleja ninguna partida como distribuciones del periodo, sino como Excedentes y/o perdidas del ejercicio.

INFORMACION A PRESENTAR EN EL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL Y ESTADO DE RESULTADOS		
ITEM	DESCRIPCION SEGÚN DECRETO 2420 DE 2015 - ANEXO 2: "Marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2"	CUMPLIMIENTO EN EL CASO PARTICULAR PROPUESTO
Enfoques de dos estados	Según el enfoque de dos estados, el estado de resultados presentará, como mínimo, las partidas que presenten los importes descritos en los apartados (a) a (f) del párrafo 5.5 del periodo (vease Dec. 2420 del 2015 - Anexo 2), con el resultado en la última línea. El estado del resultado integral comenzará con el resultado como primera línea y presentará, como mínimo, las partidas que presenten los importes descritos en los apartados (g) a (i) del párrafo 5.5 y el párrafo 5.6 del periodo (vease Dec. 2420 del 2015 - Anexo 2).	No aplica para el caso particular de la copropiedad analiza, dado que utilizaron el enfoque de un solo Estado de Resultados Integral.
Requerimientos aplicables a ambos enfoques	Según esta NIIF, los efectos de correcciones de errores y cambios en las políticas contables se presentarán como ajustes retroactivos de periodos anteriores y no como parte del resultado en el periodo en el que surgen.	En las notas a los estados financieros no se evidencia ninguna revelación de correcciones de errores o cambios en las políticas contables aprobadas por la asamblea, por lo tanto no hay lugar a ajustes retroactivos.
	Una entidad presentará partidas adicionales, encabezamientos y subtotales en el estado del resultado integral (y en el estado de resultados, si se presenta), cuando esta presentación sea relevante para comprender el rendimiento financiero de la entidad.	No se presentan partidas adicionales en el Estado de Resultados Integral.
	Una entidad no presentará ni describirá ninguna partida de ingreso o gasto como "partidas extraordinarias" en el estado del resultado integral (o en el estado de resultados, si se presenta) o en las notas.	No se presentan "partidas extraordinarias" en el Estado de Resultados Integral ni en las notas a los estados financieros.
Desglose de gastos	Una entidad presentará un desglose de los gastos, utilizando una clasificación basada en la naturaleza de los gastos o en la función de los gastos dentro de la entidad, lo que proporcione una información que sea fiable y más relevante.	El Estado de Resultados Integral contiene el desglose de partidas mencionado anteriormente, de acuerdo a la naturaleza del gasto.
	Desglose por naturaleza de los gastos: Según este método de clasificación, los gastos se agruparán en el estado del resultado integral de acuerdo con su naturaleza (por ejemplo depreciación, compras de materiales, costos de transporte, beneficios a los empleados y costos de publicidad) y no se redistribuirán entre las diferentes funciones dentro de la entidad.	La copropiedad utilizó el método de desglose por naturaleza del gasto para clasificar sus partidas
	Desglose por función de los gastos: Según este método de clasificación, los gastos se agruparán de acuerdo con su función como parte del costo de las ventas o, por ejemplo, de los costos de actividades de distribución o administración. Como mínimo una entidad revelará, según este método, su costo de ventas de forma separada de otros gastos.	No aplica porque la copropiedad utilizó el método de desglose por naturaleza del gasto.

Fuente: Elaboración propia basado en el Decreto 2420 de 2015, Anexo 2¹¹⁵.

¹¹⁵ COLOMBIA. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2420 de 2015. Op.Cit. Disponible en Internet: <http://cdn.actualicese.com/normatividad/2015/Decretos/D2420-15/Anexo-2-D2420-15.pdf>

Con este último cuadro se culmina el análisis detallado de los estados financieros (Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral) del caso particular “Centro Comercial XXXX”, que corresponde a una copropiedad comercial que por sus características se ubicó en el grupo No. 2 definido por la Ley 1314 de 2009 para llevar a cabo el proceso de convergencia hacia estándares internacionales de información financiera. En primera instancia se presentó un análisis de cumplimiento con los requisitos generales que deben contener los estados financieros y cómo fue su aplicación en el caso de la copropiedad, adicionalmente se dio un porcentaje para cada requerimiento con el fin de evaluar porcentualmente su cumplimiento con lo que se evidencia un acierto del 86.7% frente a lo dispuesto por la el Decreto 2420 de 2015 en el Anexo 2.

Finalmente se presentó por separado el detalle de requerimientos de información a revelar en el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral, en el que se estableció cual fue la aplicación que hizo la copropiedad en cada uno de estos informes financieros, de acuerdo a lo propuesto en el Anexo 2 del Decreto 2420 de 2015.

10.RECOMENDACIONES

Es necesario generar nuevos estudios relacionados con el impacto contable y financiero de la nueva normatividad contable a partir de la expedición de la Ley 1314 de 2009, en la propiedad horizontal en Colombia, para que se constituyan como base de consulta de estas entidades y puedan aclarar dudas que se presenten en el desarrollo de su actividad, convirtiéndose en una herramienta útil e interesante, que podría suplir en menor medida la carencia de un órgano de inspección y vigilancia con el cual no cuentan actualmente.

A pesar de que el CTCP, emitió el Documento de Orientación Técnica Numero 15 de 2015, esta orientación esta desactualizada dado que para ese mismo año se expidió el Decreto Único reglamentario 2420 de 2015, anexo 1, 2 y 3, que este mismo organismo debería actualizar para sintetizar y recopilar el nuevo marco técnico normativo que deben tener en cuenta todas las entidades en el manejo de la información financiera hacia estándares internacionales.

11.CONCLUSIONES

- Finalmente con lo expuesto en esta investigación, se evidencia que la Ley 1314 de 2009 y las normas que la complementan y aplican para la propiedad horizontal, buscan satisfacer las cualidades de utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad de la información contable y financiera, que proporcione a los copropietarios y demás usuarios de las copropiedades, revelaciones fidedignas de los hechos económicos y financieros del ente, que sirvan de base para la tomar decisiones.
- Con la entrada en vigencia la Ley 1314 de 2009 en Colombia, cambió la reglamentación de la contabilidad y los principios que hasta entonces habían sido guiados por el Decreto 2649 de 1993, generando un nuevo marco técnico normativo orientado hacia estándares internacionales para los 3 grupos definidos por la ley, que han sido reglamentados en 11 decretos expedidos desde entonces, los cuales se han ido ajustando y modificando a las necesidades de la realidad colombiana para lograr un procesos de convergencia satisfactorio, es así como finalmente se emite el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 que simplifica y compila estas normas en un solo documento para mayor comprensión de los usuarios.
- Si bien es cierto que existen 3 tipos de uso para la propiedad horizontal (residencial, mixto y comercial) , la mayoría de las copropiedades en Colombia son de uso residencial y un grupo menor a las mixtas y comerciales. Sus ingresos están constituidos primordialmente por las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria que recaudan de sus copropietarios para llevar a cabo la ejecución presupuestal que ha sido

aprobada previamente por la asamblea. Por sus características, la mayoría de estas entidades se clasifican en el grupo 3 definido por la Ley 1314 de 2009 y otra menor parte en el grupo 2, siendo poco probable que alguna se ubique en el grupo 1, sin embargo si existiera deberá aplicar el marco técnico de NIIF plenas.

- Teniendo en cuenta el comparativo que se realizó entre el Decreto 3022 de 2013 y 2706 de 2012 con el nuevo marco técnico normativo (Decreto 2420 de 2015 – Anexo 2 y 3), se evidenció que no hay diferencias significativas y que la única novedad que se encontró fue en el Anexo 2 donde no se incluyó la Sección 23 correspondiente a , pero se infiere que es una omisión dado que en el índice si aparece detallada. Con lo anterior queda claro que este último decreto único reglamentario es una compilación de las normas preexistentes.
- Los estados financieros analizados del caso particular de la copropiedad comercial catalogada en el grupo 2 definido por la Ley 1314 de 2009, dan cuenta de que esta entidad ya llevó a cabo el calendario de implementación de los nuevos marcos técnicos normativos y ha presentado en debida forma, el estado de situación financiera y el estado de resultados integral, con un cumplimiento del 86.7% de los requerimientos mínimos de información a revelar que indica el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, anexo 2.

12.BIBLIOGRAFIA

BLANCO, Yanel. Ámbito Jurídico. Colombia necesita un mecanismo ágil de armonización, 2002.

CANO PABÓN, Jairo Alberto. Las normas internacionales de contabilidad pública: su aplicación al caso colombiano. Revista visión contable, 2011.

DAZA, José Joaquín. Las Normas Internacionales de Contabilidad, NIC, y su aplicación en Colombia. Gestión y Desarrollo, 2011.

El contador. Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. [En línea], 2012. Disponible en:
www.elcontador.org.hn/.../NIIF_EXPECTATIVAS_Y_REALIDADE

FRANCO, Rafael. Ámbito Jurídico. ¿Adaptar, adoptar o armonizar? el gran dilema, 2002.

GARCÍA DIEZ, Julita, LORCA FERNÁNDEZ, Pedro. La aceptación de las normas internacionales de contabilidad: un proceso no exento de dificultades. Bogotá: Legis del contador, 2011.

GUAJARDO G. Contabilidad Financiera. Editorial Mc. Graw Hill, 2010.

LUNAR RIVERO, Luís Beltrán. (18 de 11 de 2013). Adopción de la NIC 2 “Existencias” en la empresa Molinos Nacionales ca (Monaca), Planta Cumaná. Como una Propuesta de registros contables que rigen los Mercados mundiales. Período: 2007-2008. Universidad de Oriente Núcleo Sucre Escuela de Administración D. [en línea] Disponible en: http://ri.biblioteca.udo.edu.ve/bitstream/123456789/583/1/TESIS_LLyRM--%5B00400%5D--%28tc%29.pdf.

MOLINA M., Ernesto. Incorporación de las normas internacionales en Colombia. Bogotá: Actualidad laboral y seguridad social, 2011.

MONTILLA G, Omar de Jesús y otros. Obstáculos en la adopción e implementación de los estándares internacionales de contaduría. Cali: Universidad Libre, 140 páginas, 2011.

MULLER, GERNON, MEEK. Contabilidad una perspectiva internacional. Cuarta Edición. McGraw Hill, 1999.

OCAMPO SALAZAR, Carmen Alejandra y ECHAVARRÍA PÉREZ, Ruth Yulieth. Armonización contable: más allá de las normas internacionales de información financiera-NIIF. Medellín: Revista Contaduría Universidad de Antioquia. (2014).

PARRA GARRIDO, Daniela A. Estudio Empírico sobre la Implementación de IFRS en una muestra de empresas de la Región del Bío Bío". . Universidad del Bío Bío. Facultad de Ciencias Empresariales Departamento de Auditoria y Administración, 2009.

PÉREZ CARPIO, Mónica Alexandra. Efectos en la situación financiera por implementación de las NIIF'S en la empresa Astinave, periodo 2011 [en línea], 2011. Disponible en: <http://cepra.utpl.edu.ec/bitstream/123456789/4245/1/Perez%20Carpio%20Monica%20Alexandra.pdf>

ROMERO LÓPEZ, Javier. Principios de Contabilidad. Editorial Mc. Graw Hill, 2003.

TÚA PEREDA, Jorge. Hacia el triunfo definitivo de las normas internacionales de contabilidad. Medellín: Revista contaduría Universidad de Antioquia, 2014.

URIBE MEDINA, Luis Raúl. Enfoque a Las Normas Internacionales de Contabilidad en Colombia NIIFs. Bogotá D.C.: Grupo Editorial Nueva Legislación Ltda., 2011.

VARÓN GARCÍA, Leonardo. Nueva arquitectura financiera internacional.
Universidad Surcolombiana, 2012.