

Como estaba el punto 4.3 inicialmente en el Manual de Políticas

4.3 Efectivo y Equivalentes al efectivo	17
4.3.1 Objetivo	17
4.3.2 Alcance	17
4.3.3 Normativa aplicable	17
4.3.4 Definiciones	18
4.3.5 Reconocimiento	18

Manual de Políticas Contables

1

4.3.6 Mediciones.....	18
4.3.7 Revelaciones	18
4.3.8 Presentación en los estados financieros	19
4.3.9 Directrices.....	19

Como quedó el punto 4.3 una vez fue modificado el Manual de Políticas

4.3 Efectivo y Equivalentes al efectivo	17
4.3.1 Objetivo	17
4.3.2 Alcance	17
4.3.3 Normativa aplicable	17
4.3.4 Definiciones	18
4.3.5 Reconocimiento	18

Manual de Políticas Contables

1

4.3.6 Mediciones.....	18
4.3.7 Revelaciones	18
4.3.8 Presentación en los estados financieros	19
4.3.9 Directrices.....	19
4.3.10 Efectivo y equivalentes de uso restringido.....	19

Como estaba el punto 4.3 inicialmente en el Manual de Políticas

disponible en los fondos restringidos del activo. Este procedimiento evita que el presupuesto del siguiente período se vea afectado por la existencia de fondos de uso restringido en las cuentas de efectivo o por la existencia de excedentes en período que no hayan sido apropiados como reservas en el patrimonio.

f. 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. La Asamblea o el Consejo de administración, deberá determinar si estos rendimientos incrementan el valor del fondo o si estos son de libre disponibilidad para atender expensas necesarias de la copropiedad.

4.4 Instrumentos Financieros

4.4.1 Objetivo

Definir los criterios que El CENTRO COMERCIAL PANORAMA aplicará en la clasificación, reconocimiento, medición y baja en cuentas de sus instrumentos financieros básicos.

Como quedó el punto 4.3 una vez fue modificado el Manual de Políticas

f. 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. La Asamblea o el Consejo de administración, deberá determinar si estos rendimientos incrementan el valor del fondo o si estos son de libre disponibilidad para atender expensas necesarias de la copropiedad.

4.3.10 Equivalentes y efectivo de uso restringido

Dentro de los estados financieros debe reconocerse los activos de uso restringido. Estos corresponden a los recursos correspondientes al fondo de imprevisto y estos son depositados en una cuenta bancaria diferente a la utilizada para el recaudo de expensas comunes de la copropiedad. Estos recursos no pueden ser utilizados previa autorización por parte del máximo órgano de la copropiedad. Su contabilización se hace de la siguiente manera:

Contabilización: Se debita la cuenta contable del efectivo de uso restringido y se acredita la cuenta contable del banco de donde se traslada el recurso.

Esta efectivo de uso restringido aumenta con los traslados que recibe de manera mensual de acuerdo a la cuota establecida en el presupuesto, así como también por los rendimientos financieros que la entidad financiera reconoce. Por otro lado, disminuye por los retiros realizados de dicha cuenta bancaria, previa autorización por parte del máximo órgano de la copropiedad.

Como estaba el punto 4.6 inicialmente en el Manual de Políticas

4.6 Activos Intangibles.....	28
4.6.1 Objetivo	28
4.6.2 Alcance	28
4.6.3 Normativa aplicable	29
4.6.4 Reconocimiento	29
4.6.5 Medición	29
4.6.6 Medición posterior	29
4.6.7 Baja en cuentas	30
4.6.8 Revelaciones	30
4.6.9 Presentación en los estados financieros	30
4.7 Provisiones y Contingencias	33
4.7.1 Objetivo	33
4.7.2 Alcance	33

Como quedo el punto 4.6 una vez fue modificado el Manual de Políticas

4.6 Gastos Pagados por Anticipado	
4.6.1 Objetivo	34
4.6.2 Alcance	34
4.6.3 Normativa aplicable	35
4.6.4 Reconocimiento	35
4.6.5 Medición	35
4.6.6 Medición posterior	35
4.6.7 Baja en cuentas	36
4.6.8 Revelaciones	36
4.6.9 Presentación en los estados financieros	36
4.7 Provisiones y Contingencias	36
4.7.1 Objetivo	36

Como estaba el punto 4.6 inicialmente en el Manual de Políticas

4.6 Activos Intangibles

4.6.1 Objetivo

Establecer los criterios que debe aplicar el CENTRO COMERCIAL PANORAMA, para:

- ✓ La identificación de los activos que se consideran intangibles.
- ✓ La medición en el reconocimiento, la medición posterior, los cargos por amortización y por pérdidas por deterioro que deben reconocerse con relación a los mismos.

4.6.2 Alcance

Esta política se aplicará a la contabilización de todos los activos intangibles distintos de la plusvalía y activos intangibles mantenidos por una entidad para su venta en el curso ordinario de sus actividades.

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA, enmarca como intangibles:

- ✓ Programas informáticos

Si un elemento intangible no cumple con las condiciones de reconocimiento como activo, el CENTRO COMERCIAL PANORAMA, lo reconoce como gasto.

Como quedó el punto 4.6 una vez fue modificado el Manual de Políticas

4.6 Gastos Pagados por Anticipado

4.6.1 Objetivo

Establecer los criterios que debe aplicar el CENTRO COMERCIAL PANORAMA, para:

- ✓ La identificación de los activos no financieros que se consideran gastos pagados por anticipado.
- ✓ La medición en el reconocimiento y la medición posterior que deben reconocerse con relación a los mismos.

4.6.2 Alcance

Esta política se aplicará a la contabilización de todos los activos no financieros que El CENTRO COMERCIAL PANORAMA, enmarca como gastos pagados por anticipado.

4.6.3 Normativa aplicable

Anexo Marco Técnico Normativo para los Preparadores de Información Financiera para PYMES Sección 18 - Activos intangibles distintos a la plusvalía.

4.6.4 Reconocimiento

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA, reconoce un Activo Intangible cuando solo se logre identificar que:

- ✓ sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida llegue y
- ✓ el elemento tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

4.6.5 Medición

4.6.5.1 Medición inicial

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA medirá inicialmente un activo intangible al costo.

El costo de un activo intangible adquirido de forma separada comprende el precio de adquisición, incluyendo los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas pie factura, y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.

Cuando la entidad adquiera activos intangibles con un plazo para pago que exceda los períodos normales de crédito, el componente de financiación no hará parte del costo del activo intangible se reconocerá como un gasto por intereses durante el período de financiación de acuerdo con la política de cuentas por pagar.

Los activos intangibles correspondientes a aplicaciones informáticas y programas de software, su reconocimiento contable se realizará inicialmente a su costo de adquisición. Estos activos se amortizan en su vida útil que se ha estimado en 4 años.

4.6.6 Medición posterior

Posteriormente, el CENTRO COMERCIAL PANORAMA, mide los activos intangibles al costo de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

4.6.3 Normativa aplicable

Anexo Marco Técnico Normativo para los Preparadores de Información Financiera para PYMES Sección 18 - Activos intangibles distintos a la plusvalía.

4.6.4 Reconocimiento

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA, reconoce un gasto pagado por anticipado cuando solo se logre identificar que:

- ✓ sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida cubra varios períodos, como por ejemplo, los seguros.
- ✓ el elemento tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

4.6.5 Medición

4.6.5.1 Medición inicial

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA medirá inicialmente un gasto pagado por anticipado al costo.

El costo de un gasto pagado por anticipado adquirido de forma separada comprende el precio de adquisición, incluyendo los impuestos no recuperables.

4.6.6 Medición posterior

Posteriormente, el CENTRO COMERCIAL PANORAMA, amortiza de manera mensual los valores que se estima tendrán los beneficios futuros hasta agotar la cantidad de meses establecidos. El gasto por amortización es reconocido en los resultados del período de manera mensual.

Se realizará una revisión del período y método de amortización cuando existan cambios significativos en el uso, avances tecnológicos y cambios de mercado que indiquen cambios en el valor residual de sus activos intangibles, cuando éstos lo contemplen. Tales cambios se reconocerán en el resultado. Lo anterior constituirá únicamente un cambio en estimación contable.

El reconocimiento de la amortización de un bien intangible se hace de forma sistemática a lo largo de su vida útil, determinada conforme a una estimación fiable y será parte de las revelaciones correspondientes. La amortización inicia su reconocimiento desde el momento en que el bien esté disponible para su uso (sea o no utilizado) y cesará únicamente cuando se haya reconocido totalmente el valor amortizable o cuando se dé de baja el activo amortizable.

El gasto por amortización es reconocido en los resultados del período de manera mensual.

4.6.7 Baja en cuentas

Un activo intangible se dará de baja cuando se disponga para su venta o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

4.6.8 Revelaciones

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA revelará, para cada clase de activos intangibles, lo siguiente:

- ✓ Las vidas útiles o las tasas de amortización utilizadas.
- ✓ Los métodos de amortización utilizados.
- ✓ El valor en libros bruto y cualquier amortización acumulada (junto con el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor), tanto al principio como al final de cada período contable
- ✓ El valor de la amortización acumulada reconocida en el resultado durante el período.

4.6.9 Presentación en los estados financieros.

Estado de Situación Financiera

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA clasificará los activos intangibles como activos no corrientes.

4.6.7 Baja en cuentas

Un gasto pagado por anticipado se dará de baja cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

4.6.8 Revelaciones

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA revelará, para cada clase de gasto pagado por anticipado, lo siguiente:

- ✓ Las vidas útiles o las tasas de amortización utilizadas.
- ✓ Los métodos de amortización utilizados.
- ✓ El valor en libros bruto y cualquier amortización acumulada, tanto al principio como al final de cada período contable
- ✓ El valor de la amortización acumulada reconocida en el resultado durante el período.

4.6.9 Presentación en los estados financieros.

Estado de Situación Financiera

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA clasificará los gastos pagados por anticipado como activos no financieros.

Como estaba el punto 4.8 inicialmente en el Manual de Políticas

4.8 Ingresos de Actividades Ordinarias	37
4.8.1 Objetivo	37
4.8.2 Alcance	37
4.8.3 Normativa aplicable	37
4.8.4 Reconocimiento	37
4.8.5 Medición.....	38
4.8.6 Revelaciones.....	38
4.8.7 Presentación en los estados financieros.....	38

Como quedo el punto 4.8 una vez fue modificado el Manual de Políticas

4.8 Ingresos de Actividades Ordinarias y Extraordinarias	43
4.8.1 Objetivo	43
4.8.2 Alcance	43
4.8.3 Normativa aplicable	43
4.8.4 Reconocimiento	43
4.8.5 Medición.....	44
4.8.6 Revelaciones.....	44
4.8.6.1 Ingresos Ordinarios.....	44
4.8.6.2 Ingresos Extraordinarios.....	44

Como estaba el punto 4.8 inicialmente en el Manual de Políticas

4.8.6 Revelaciones

El CENTRO COMERCIAL PANORAMA deberá revelar en los estados financieros o por medio de notas que serán parte integral del juego de estados financieros:

- ✓ Las políticas contables adoptadas para el reconocimiento de los ingresos, incluyendo la metodología utilizada para la determinación del grado de avance de las operaciones incluidas en la prestación de servicios;
- ✓ La cuantía y el origen de cada categoría material de ingresos por venta de bienes prestación de servicios, intereses, regalías, dividendos o participaciones, comisiones y arrendamientos, entre otras; y
- ✓ El valor de los ingresos producidos por intercambios de bienes o servicios si los hubiere.

Como quedó el punto 4.8 una vez fue modificado el Manual de Políticas

4.8.6.1 Ingresos de Actividades Ordinarias

El incumplimiento del pago de las expensas 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 (Artículo 30 de la Ley 675 de 2001).

Los propietarios de los bienes privados de la copropiedad están obligados al pago de las expensas necesarias y habrá solidaridad para el pago de estas entre el propietario y el tenedor del bien a cualquier título, entre un propietario anterior y un nuevo propietario al momento de la transferencia del derecho de dominio y entre todos los propietarios cuando el dominio de un bien privado pertenece a más de una persona. En las unidades inmobiliarias cerradas las expensas se denominan cuotas de administración y sostenimiento (Artículos 3, 29, 78 y 79 de la Ley 675 de 2001).

Cuando se origina 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:

- a. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (débito) a cada uno de los propietarios y el ingreso (crédito).
- b. 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).

- c. Cuando se reciben en efectivo las cuentas por cobrar, los registros contables son:
- i. De las expensas comunes ordinarias, la cuenta por cobrar (crédito) a cada uno de los propietarios y al efectivo y equivalentes de efectivo (débito).
 - ii. 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).

Otros aspectos que se recomienda tener en cuenta al contabilizar las cuotas ordinarias y extraordinarias son:

- 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, pueden generarse diferencias entre los saldos de libros oficiales y los extractos bancarios. En este caso, mientras se realizan los procedimientos de conciliación y se ajustan las diferencias, éstas deberán ser reconocidas en los libros y estados financieros, ya sea en una cuenta separada de cuentas por cobrar “consignaciones pendientes por identificar” (saldo crédito) 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.
- El reconocimiento de los recaudos debe tener como soporte el recibo de caja u otro equivalente. Este se hará con base en los dineros recibidos directamente por la copropiedad o en los comprobantes de depósito o documentos bancarios, cuando los propietarios realicen los pagos directamente en las cuentas de las entidades financieras de las que la copropiedad es titular. Le corresponderá a la administración de la copropiedad establecer los procedimientos internos necesarios para contabilizar oportunamente las causaciones cuando son exigibles y los cobros de las expensas comunes, así como determinar la estimación de las contingencias de pérdida por cuotas e intereses de mora de períodos anteriores no cancelados.

4.8.6.2 Ingresos de Actividades Extraordinarias

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 las que incurre la copropiedad. Su monto y destinación solo podrán establecerse y aprobarse por la Asamblea de

Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causara intereses de mora (Numeral 4°, Artículos 30 y 38 de la Ley 675 de 2001).

La forma de contabilización de las cuotas extraordinarias dependerá del origen y destino que se les asigne. Si las cuotas extraordinarias se establecen para cubrir el déficit generado por la atención de las expensas comunes ordinarias de la copropiedad, o para financiar el mantenimiento o construcción de nuevos bienes comunes, esenciales o no esenciales, desafectados o no desafectados (de los cuales se hablará más adelante), podría haber diferencias en la forma de registro y contabilización.

A continuación, se establecen una serie de lineamientos que pueden ser considerados por la administración al contabilizar las cuotas extraordinarias causadas, recaudadas y utilizadas por la copropiedad:

- Cuota extraordinaria recibida para ser devuelta en un periodo posterior: Se clasifica como pasivo, ya que se trata de un aporte reembolsable a los aportantes, de acuerdo con la definición de pasivo.
- Cuota extraordinaria que será devuelta si no se cumple una condición: Se reconoce inicialmente como pasivo y posteriormente como ingreso si se cumple la condición, o continúa como pasivo si la condición no se ha cumplido.
- Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para adquirir activos depreciables: Se reconoce inicialmente como un pasivo por ingresos diferidos, pero posteriormente se reconoce como ingreso en la medida en que el gasto por depreciación del activo ha sido contabilizado.
- Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para adquirir activos no depreciables: Se reconoce inicialmente como un pasivo por ingresos diferido, y posteriormente se reconoce como ingreso en la medida en que se cumpla con la condición establecida por los aportantes.
- Cuota extraordinaria que no será devuelta y será utilizada para cubrir gastos de la operación Específicos: Se reconoce inicialmente como un pasivo por ingresos diferidos, pero posteriormente se reconoce como ingreso cuando, o en la medida en que, el gasto específico ha sido cubierto.

En el caso de que la cuota extraordinaria tenga 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, esta actividad se asimilaría a un contrato de construcción de margen cero.

En este caso, la copropiedad reconoce los ingresos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con el porcentaje de obra realizada.

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.

Cuando los recursos recaudados por las cuotas extraordinarias comiencen a ser desembolsados para cancelar los compromisos de la obra, la contrapartida por el giro de los recursos será un débito al gasto correspondiente, o a la cuenta de anticipos que forma parte del activo. En la medida en que los gastos sean registrados en el estado de resultados, la entidad amortizará contra el resultado el pasivo por ingresos diferidos que fue registrado en la fecha en que se hizo exigible el cobro de la cuota extraordinaria.

Dado que, en este caso, los bienes comunes no han sido desafectados y que la copropiedad no tiene la titularidad legal de estos activos, no resultará adecuado que la entidad incorpore en sus estados financieros como componentes de propiedades, planta y equipo, intangibles o en otros activos diferidos, los desembolsos realizados por la construcción de las nuevas obras, por la compra de nuevos bienes, o las mejoras por reparaciones de los bienes comunes. Esto no significa que los administradores no sean responsables de mantener el control de los nuevos activos construidos o adquiridos con recursos de la copropiedad.

Salvo que exista un proceso de desafectación para los bienes comunes no esenciales⁶⁸, las nuevas construcciones no deben incorporarse en los activos de la copropiedad ni ser capitalizadas y amortizadas en períodos posteriores a su reconocimiento inicial. Estos bienes forman parte integral de los bienes de los propietarios y tienen efecto en el valor de sus inmuebles, por lo cual no resulta adecuado que se incorporen en los informes financieros de la copropiedad.

En el caso de que la cuota extraordinaria tenga 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 utilizando como contrapartida una cuenta del pasivo que puede denominarse ingresos diferidos pasivo. En este caso, cuando los desembolsos realizados generen beneficios económicos por varios períodos, estos se capitalizarán como activos de la copropiedad y serán 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. Esto significa que la alícuota de amortización del pasivo diferido, que se reconoce gradualmente como ingreso en el estado de resultados, podría ser similar a la alícuota de amortización o depreciación de los nuevos activos.

En el caso de bienes muebles que hayan sido adquiridos por separado, distintos de los inmuebles por destinación o adhesión, el CTCP considera que, para un mejor control, estos bienes pueden registrarse directamente en el gasto del periodo (compra de activos menores) o como un elemento de propiedad, planta y equipo y ser depreciados durante su vida útil.