

penagos

as y tributaria

rsing contable

ria y revisoria fiscal

stracion de riesgos

cacion y entrenamiento

&

penagos

LA PROPIEDAD HORIZONTAL ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES

Facilitador: Luis Alberto Penagos Martinez

Contador Público

Consultor Internacional



LA CONTABILIDAD

-
- La Contabilidad como obligación y sus características especiales.
- Rendición de informes y estados financieros.
- Libros de contabilidad.
- Contabilización de pagos de indemnizaciones.
- Uso de Software especializado.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

LA CONTABILIDAD

- **OBJETIVO:** el reconocimiento, medición y revelación fidedigna de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe satisfacer cualidades de utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

OBLIGACION DE LLEVARLA

- De las funciones establecidas por el art. 51 de la Ley 675/de 2001 para el administrador que se refieren, por una parte a “Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias y extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior...” y por la otra a “Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales... el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal” es que fluye la obligatoriedad de llevar contabilidad.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

PERSONA JURIDICA SIN ANIMO DE LUCRO

- La persona jurídica relativa a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, se constituyen como Personas Jurídicas sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, no contribuyentes de impuestos nacionales, ni de Industria y Comercio, en relación con las actividades Art.20 Ley 675/2001 DESAFECTACION DE BIENES COMUNES.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

CÓMO DEBE LLEVARSE?

- Establecida la obligatoriedad de llevar contabilidad, con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal, procede la aplicación del Art. 2º del Decreto 2649/93 con lo cual además se garantiza que la contabilidad llevada de esa manera es oponible como prueba a favor de quien la prepara.

LA PERSONA JURIDICA

- Considero importante hacer alusión no a las copropiedades si no a las personas jurídicas de la propiedad horizontal , sin olvidar que también dentro de este régimen tenemos las unidades inmobiliarias cerradas del titulo III de la Ley 675/2001 y las parcelaciones artículo 85 denominadas mas jurídicamente **CONDOMINIOS** o régimen de comunidad , que tienen diferencia con la propiedad horizontal.

penagos

&

penagos

LIBROS Y PAPELES CONTABLES

- Con la constitución de la Persona Jurídica en Propiedad Horizontal y la unidades inmobiliarias cerradas, éstas adquieren de inmediato el carácter de ente económico, es decir, una actividad económica organizada, definida e identificada de manera que se distingue de los copropietarios que las conforman .
- En todos los libros y documentos contables de la copropiedad se deben observar las normas sobre la forma de llevarlos, prohibiciones , corrección de errores y conservación que se han establecido en el Título III, en especial los Artículos 126,128,132, 134 y 135 del Decreto 2649 de 1993.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

LIBROS

- Conforme lo señalado en el Título III del Decreto 2649 de 1993, son obligatorios y necesarios los siguientes libros:

- **LIBROS PRINCIPALES**

Registro cronológico de transacciones

Resumen por cuentas, movimientos y saldos

Libro de copropietarios

Libro registro de mascotas

Inventario y balance

Mayor y Balances

Actas

- **LIBROS AUXILIARES**

Códigos y series cifradas de las cuentas

Códigos o símbolos de las transacciones

Transacciones individuales

Ejecución presupuestal



penagos

&

penagos

REGISTRO DE LOS LIBROS DE CONTABILIDAD

- Adicionalmente, los libros de contabilidad deben diligenciarse “a más tardar en el mes siguiente a aquél en el cual las operaciones se hubieren realizado”, la conducta de esperar aprobaciones para realizar los asientos en los libros, estaría lejos de ajustarse a las disposiciones legales, impediría la realización de algunas de las actividades propias del revisor fiscal, como es el caso de la emisión del dictamen, teniendo en consideración que, como se ha dicho, éste se emite sobre estados financieros certificados, vale decir, sobre los cuales el representante legal y el contador (que debe ser contador público) hayan declarado que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.

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.

penagos

&

penagos

ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS

- Son estados financieros certificados aquellos que, firmados por el Representante Legal y el Contador Público, bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado, declaren que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento y que las mismas se han tomado fielmente de los libros. Serán certificados aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros. Sin excepción, los estados financieros de propósito general de los entes objeto de esta orientación, deben ser certificados.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

INFORME DE GESTIÓN:

- El informe de gestión debe contener una exposición fiel sobre la situación económica, jurídica y administrativa de la copropiedad, destacando además, los acontecimientos importantes acaecidos después del cierre del ejercicio y con descripción de las operaciones celebradas con los administradores. Este informe, junto con la información financiera, sus soportes y demás documentos de la copropiedad, incluidos sus libros, deberá ponerse a disposición de los copropietarios con anticipación no inferior a quince días previos a la celebración de la sesión en la cual se aprueba el informe, o un periodo mayor si así lo determinan los estatutos y el reglamento, con el objeto de que estos puedan ejercer su derecho de inspección. La Ley 603 de 2000 exige a los administradores incorporar en el informe de gestión una manifestación acerca del cumplimiento de normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor cuyos contenidos específicos fueron descritos en la actualización de la Orientación Profesional 001 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, y que deben ser parámetros atendidos por los responsables de éste, en el contexto de la propiedad horizontal.

ELEMENTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- **Activos:** *Se entienden como activos los recursos disponibles* representados en bienes muebles adquiridos por la copropiedad para su uso, que, teniendo el carácter de propiedad común, contribuyen a la generación de beneficios económicos y son necesarios para el cabal cumplimiento de sus obligaciones, funciones y responsabilidades financieras, operativas, administrativas y de control, entre los cuales podemos mencionar los aparatos y utensilios destinados al aseo y mantenimiento de las áreas comunes (Brilladoras, aspiradoras, etc.) y los muebles y enseres utilizados para la oficina de la administración (Equipos de oficina, teléfonos, computadores, software, etc.), cuando esta gestión sea realizada directamente.

CONTABILIZACION DE PAGO DE INDEMNIZACIONES

- En mi concepto el registro contable de las indemnizaciones, si las llegare haber, por cuanto en la mayoría de los conjuntos residenciales de casas, apartamentos o condominios, se contrata personal por el sistema de servicios no dando pie al pago de indemnizaciones por no tener relaciones laborales con dichos empleados.
- En los centros comerciales donde si se contrata por la modalidad de empleo laboral, al operar estas condiciones, la propiedad horizontal entra en el cumplimiento de todas las normas laborales como si fuera una empresa cualquiera del sector real de la economía y por consiguiente el pago de las indemnizaciones se hará conforme a la legislación laboral vigente.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

SOFTWARE ESPECIALIZADO

- En la propiedad horizontal, aunque no hay un estándar generalizado de software para el manejo contable y de presupuesto, desde luego las casa desarrolladores de estos programas, se ponen a tono con la evolución del tema y lanzan al mercado toda clase de productos con el fin de satisfacer esa necesidad sentida en el sector.
- En mi opinión lo importante es que ese software tenga incorporado además de la contabilidad, los módulos de facturación, cartera e inventarios y en la propiedad horizontal que maneja una nómina de mas de cinco empleados ,incluir el modulo de nómina.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

MARCO LEGAL

La ley 182 de 1948, sobre régimen de propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio se dio como respuesta a la búsqueda de soluciones más convenientes a problemas como el déficit de vivienda, disminución de costos en la instalación de servicios públicos, constitución de sistemas de seguridad y de un régimen de convivencia urbana, y su expedición se ubica en los hechos ocurridos el 9 de Abril de 1948 a raíz de la destrucción de inmuebles que se produjeron.

MARCO LEGAL

- Posteriormente se expidieron las Leyes 16 de 1985 y 428 de 1998 con su respectivo decreto reglamentario.
- LEY 675 DE 2001
- Unificar y actualizar la legislación vigente dispersa en varias leyes y decretos reglamentarios y hacer una serie de reformas para actualizar el régimen de propiedad horizontal con fuentes tales como la doctrina y la jurisprudencia

penagos

&

penagos

ESTADOS FINANCIEROS BASICOS

a. BALANCE GENERAL

b. Otras Denominaciones

- Estado de situación Financiera
- Estado de Inversiones
- Estado de Recursos y Obligaciones
- Estado de Activo, pasivo y capital

b. EL ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

c. Otras Denominaciones

- Estado de Rentas y Gastos
- Estado de Ingresos y Egresos
- Estado de Resultado

• EN COLOMBIA

- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Flujos de Efectivo
- Estado de Cambios en la posición financiera.
- Estado de cambios en el patrimonio.
- Notas a los estados financieros.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Estado de Utilidades

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE PROVENZA

BALANCE GENERAL COMPARATIVO

Por los años terminados en Diciembre 31 de 2008 y 2007

• ACTIVO

<u>CORRIENTE</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
• Efectivo	XXX	XXX
• F. Imprevistos	XXX	XXX
• Inv. Temporales	XXX	XXX
• Deudores	XXX	XXX
• Inventarios	XXX	XXX
• Otros Act. Ctes	XXX	XXX
• TOTAL ACT CTE	XXX	XXX

• PASIVOS

<u>CORRIENTE</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
• Oblig. Bancarias	XXX	XXX
• Proveedores	XXX	XXX
• Iptos. por Pagar	XXX	XXX
• F. Imprevistos	XXX	XXX
• Otros Pasivos	XXX	XXX
TOTAL PASIVO CTE	XXX	XXX

penagos

&

penagos

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE PROVENZA

BALANCE GENERAL COMPARATIVO

Por los años terminados en Diciembre 31 de 2008 y 2007

FIJO	2008	2007
• Terrenos	XXX	XXX
• Edificios	XXX	XXX
• Maq y Equipo.	XXX	XXX
• Equip oficina	XXX	XXX
• Vehículos	XXX	XXX
ACTIVO FIJO BRUTO	XXX	XXX
Dep. Acumulada	(XXX)	(XXX)

ACTIVO FIJO NETO XXX XXX

OTROS ACTIVOS

• Diferidos	XXX	XXX
• Otros Activos	XXX	XXX
• Valorizaciones	XXX	XXX

• TOTAL OTROS ACTIVOS XXX XXX

• **TOTAL ACTIVOS XXX XXX**

A LARGO PLAZO	2008	2007
• Oblig.Fcieras	XXX	XXX
• Cesantías no Ctes	XX	XXX
• Otros Pasivos a L.P.	XX	XXX

PASIVOS A L.P XXX XXX

PATRIMONIO

• Result Ejercicio	xxx	xxx
• Valorizaciones	xxx	xxx

TOTAL PATRIMONIO XXX XXX

TOTAL PASIVO + PATRIM. XX XXX

penagos

&

penagos

CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE PROVENZA

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

De Enero 1 a 31 de Diciembre de 2008 Y 2007

• INGRESOS	2008	2007
• Operacionales	xxx	xxx
• No Operacionales	xxx	xxx
• Total Ingresos	xxx	xxx
• EGRESOS		
• Operacionales		
• Gastos de Admón	xxx	xxx
• Gastos de Ventas	xxx	xxx
• Total egresos operacionales	xxx	xxx
• Utilidad (pérdida) Operacional	xxx	xxx
• No operacionales		
• Gastos Financieros	xxx	xxx
• Gastos Extraordinarios	xxx	xxx
• Gastos Diversos	xxx	xxx
• Total egresos No Operacionales	xxx	xxx
• Utilidad(Pérdida) del Ejercicio	xxx	xxxx

penagos

&

penagos



ORIENTACION PROFESIONAL PAA EL EJERCICIO DE LA PROFESION

• BASES PARA LA EMISION DE ESTADOS FINANCIEROS

- Tamaño del sector
- Problemas disciplinarios de los contadores
- Problemas disciplinarios de los revisores fiscales
- Carencia de información sobre ejercicio profesional en el sector
- Necesidad de optimizar la administración
- Incremento de la confianza como factor de convivencia

FACTOR PRESUPUESTAL

- Concepto de presupuesto
- Presupuesto de ingresos
- Costos y expensas
- Fondo de Imprevistos
- Módulos especiales de contribución

penagos

&

penagos

ORIENTACION PROFESIONAL PAA EL EJERCICIO DE LA PROFESION

OBLIGACIONES CONTABLES

- Obligatoriedad
- Elementos de la contabilidad
- Soportes
- Comprobantes de contabilidad
- Libros de contabilidad
- Correspondencia relacionada con la actividad
- Plan de cuentas aplicable
- Conservación de libros y papeles

LIBROS DE CONTABILIDAD

- LIBROS PRINCIPALES
 - Registro cronológico de transacciones
 - Resumen por cuentas, movimientos y saldos
 - Libro de copropietarios
 - Inventario y balance
 - Actas
- LIBROS AUXILIARES
 - Códigos y series cifradas de las cuentas
 - Códigos o símbolos de las transacciones
 - Transacciones individuales
 - Ejecución presupuestal
 - Otros auxiliares necesarios

ORIENTACION PROFESIONAL PARA EL EJERCICIO DE LA PROFESION

ESTADOS FINANCIEROS

- CLASES
 - Certificados
 - Dictaminados
- PROPÓSITO GENERAL
 - Balance General
 - Estado de resultados
 - Cambios en el patrimonio
 - Cambios en la situación financiera
 - Flujo de efectivo
- PROPÓSITO ESPECIAL
 - Inventario y Balance
 - Ejecución presupuestal

REVISORIA FISCAL

- Obligatoriedad
- Requisitos para ejercer el cargo
- Inhabilidades e incompatibilidades
- Designación y período
- Funciones
- Informes
- Responsabilidades

EL PRESUPUESTO

❖ Un presupuesto puede definirse como *la presentación ordenada de los resultados previstos de un plan, un proyecto o una estrategia.*



www.penagosconsultores.net

penagos

&

penagos



FUNCION DE LOS PRESUPUESTOS

- ✓ **Herramienta analítica, precisa y oportuna.**
- ✓ **Capacidad para pretender el desempeño.**
- ✓ **Soporte para la asignación de recursos.**
- ✓ **Capacidad para controlar el desempeño real en curso.**
- ✓ **Advertencias de las desviaciones respecto a los pronósticos.**
- ✓ **Indicios anticipados de las oportunidades o de los riesgos venideros.**
- ✓ **Capacidad para emplear el desempeño pasado como guía o instrumento de aprendizaje.**
- ✓ **Concepción comprensible, que conduzca a un consenso y al respaldo del presupuesto anual.**

penagos

&

penagos

CLASIFICACION DE LOS PRESUPUESTOS

Clasificación del Presupuesto

1. Según la Flexibilidad.
 - Rígidos, Estáticos, Fijos o Asignados
 - Flexibles o Variables.
2. Según el período que cubran
 - A Corto Plazo.
 - A Largo plazo.
3. Según el campo de aplicabilidad en la empresa
 - De Operación o Económicos.
 - Financieros (tesorería - capital).
4. Según el sector en el cual se utilicen
 - Público.
 - Privado.

ELABORACION DE LOS PRESUPUESTOS

- **Determinación de las características de la entidad.**
- **Evaluación del entorno**
 - **Variables controlables**
 - **Variables no controlables**
- **Organización del trabajo presupuestal**

penagos

&

penagos

ELABORACION DE LOS PRESUPUESTOS

1. Planeación
2. Preparación
3. Ejecución
4. Control
5. Evaluación
6. Requisitos legales (acta)

penagos

&

penagos



CLASES DE PRESUPUESTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

➤ DE OPERACION

- Es aquel que con los recursos ordinarios que genera la operación, cubre los gastos regulares del funcionamiento normal de la copropiedad.

DE INVERSION

- Es aquel que con los recursos extraordinarios con que cuenta la copropiedad, (Reservas, Fondo imprevistos y/o Cuotas Extraordinarias) se destina a inversión en mejoras o en inversiones financieras.

CLASES DE PRESUPUESTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

➤ DE OPERACION

- Es aquel que con los recursos ordinarios que genera la operación, cubre los gastos regulares del funcionamiento normal de la copropiedad.

DE INVERSION

- Es aquel que con los recursos extraordinarios con que cuenta la copropiedad, (Reservas, Fondo imprevistos y/o Cuotas Extraordinarias) se destina a inversión en mejoras o en inversiones financieras.

NORMATIVIDAD

- **Por la naturaleza jurídica de las copropiedades sometidas al régimen de Propiedad horizontal, existen una serie de normas y entidades que tienen incidencia directa en los presupuestos como son:**
 - **Ley 675 de 2001 (Fondo de imprevistos)**
 - **Ley 675 de 2001 (Personas jurídicas sin ánimo de lucro)**
 - **Superintendencia de vigilancia (tarifas vigilancia)**
 - **Código laboral (contratación y prestaciones sociales)**
 - **DIAN (RUT, Retenciones, IVA)**

EDIFICIO ABC Propiedad

Horizontal PRESUPUESTO DE INGRESOS

PRESUPUESTO DE INGRESOS PARA EL AÑO 2.010

INGRESOS FIJOS	Pres mes 2009	Pres año 2009	Pres mes 2010	Pres año 2010	VARIACION
Cuotas de Administración	\$ 30.000.000	\$ 360.000.000	\$ 33.567.000	\$ 402.804.000	11,89%
Descuento por pronto pago	-\$ 3.000.000	-\$ 36.000.000	-\$ 3.356.700	-\$ 40.280.400	11,89%
Arrendamiento zonas comunes	\$ 360.000	\$ 3.600.000	\$ 400.000	\$ 4.800.000	33,33%
SUBTOTAL	\$ 27.360.000	\$ 327.600.000	\$ 30.610.300	\$ 367.323.600	12,13%
INGRESOS VARIABLES	Pres mes 2006	Pres año 2006	Pres mes 2007	Pres año 2007	VARIACION
Intereses de mora	\$ 125.600	\$ 1.507.200	\$ 140.000	\$ 1.680.000	11,46%
Alquiler salón comunal	\$ 450.000	\$ 5.400.000	\$ 550.000	\$ 6.600.000	22,22%
Rendimientos financieros	\$ 210.000	\$ 2.520.000	\$ 234.959	\$ 2.819.508	11,89%
Otros	\$ 160.000	\$ 1.920.000	\$ 170.000	\$ 2.040.000	6,25%
SUBTOTAL	\$ 945.600	\$ 11.347.200	\$ 1.094.959	\$ 13.139.508	15,80%
TOTAL INGRESOS	\$ 28.305.600	\$ 338.947.200	\$ 31.705.259	\$ 380.463.108	12,25%

Dependencia	Coeficiente	Cuota S/D 2010	Cuota neta 2010	retroactividad
LOCAL 101	1,2677%	\$425.529	\$382.976	\$40.697
LOCAL 102	2,2042%	\$739.884	\$665.895	\$70.761
OFICINA 101	2,2042%	\$739.884	\$665.895	\$70.761
OFICINA 102	9,9447%	\$3.338.137	\$3.004.324	\$319.255
OFICINA 201	10,1137%	\$3.394.866	\$3.055.379	\$324.680
OFICINA 202	5,5498%	\$1.862.901	\$1.676.611	\$178.165
OFICINA 301	4,3948%	\$1.475.203	\$1.327.682	\$141.086
OFICINA 302	2,6294%	\$882.611	\$794.350	\$84.412
OFICINA 303	7,3232%	\$2.458.179	\$2.212.361	\$235.097
OFICINA 401	10,1137%	\$3.394.866	\$3.055.379	\$324.680
OFICINA 402	6,7075%	\$2.251.507	\$2.026.356	\$215.331
OFICINA 501	1,2083%	\$405.590	\$365.031	\$38.790
OFICINA 502	0,8208%	\$275.518	\$247.966	\$26.350
OFICINA 503	0,8025%	\$269.375	\$242.438	\$25.763
OFICINA 601	0,5840%	\$196.031	\$176.428	\$18.748
OFICINA 602	5,6957%	\$1.911.876	\$1.720.688	\$182.849
OFICINA 701	4,4180%	\$1.482.990	\$1.334.691	\$141.831
OFICINA 702	6,8423%	\$2.296.755	\$2.067.079	\$219.658
OFICINA 801	3,2304%	\$1.084.348	\$975.914	\$103.706
OFICINA 802	10,2639%	\$3.445.283	\$3.100.755	\$329.502
OFICINA 901	3,6814%	\$1.235.736	\$1.112.162	\$118.184
TOTAL	100,00%	\$33.567.067	\$30.210.360	\$3.210.306

PRESUPUESTO DE GASTOS PARA EL AÑO 2.010

1. GASTOS FIJOS

CUENTAS	Pres mes 2009	Pres año 2009	Ejecución mes 2009	Ejecución 2009	Pres mes 2010	Pres año 2010	VARIACION
Vigilancia	\$9.932.626	\$119.191.512	\$10.213.783	\$122.565.396	\$11.364.721	\$136.376.652	14,42%
Aseadoras	\$3.111.280	\$37.335.360	\$3.111.280	\$37.335.360	\$3.306.980	\$39.683.760	6,29%
Administrador planta	\$1.145.456	\$13.745.472	\$1.145.456	\$13.745.472	\$1.217.505	\$14.610.060	6,29%
Administración	\$1.494.923	\$17.939.076	\$1.494.923	\$17.939.076	\$1.588.954	\$19.067.448	6,29%
Revisor fiscal	\$258.270	\$3.099.240	\$258.270	\$3.099.240	\$274.515	\$3.294.180	6,29%
Seguros	\$550.000	\$6.600.000	\$833.215	\$9.998.580	\$845.000	\$10.140.000	53,64%
Mantenimiento ascensores	\$1.619.342	\$19.432.104	\$1.664.506	\$19.974.072	\$1.769.204	\$21.230.448	9,25%
Mantenimiento planta elec.	\$173.000	\$2.076.000	\$241.110	\$2.893.320	\$181.000	\$2.172.000	4,62%
Mantenimiento ventilación	\$336.962	\$4.043.544	\$318.750	\$3.825.000	\$340.000	\$4.080.000	0,90%
Mantenimiento equipos segur	\$90.000	\$1.080.000	\$31.745	\$380.940	\$90.000	\$1.080.000	0,00%
Mantenimiento bombas	\$70.000	\$840.000	\$349.167	\$4.190.004	\$73.000	\$876.000	4,29%

2. GASTOS VARIABLES

CUENTAS	Pres mes 2010	Pres año 2010	enero	febrero	Acumulado	% ejecutado	por ejecutar
Productos de aseo	\$360.000	\$4.320.000	\$356.700	\$325.890	\$682.590	15,80%	\$3.637.410
Jardinería	\$85.000	\$1.020.000	\$85.000	\$123.000	\$208.000	20,39%	\$812.000
Acueducto áreas comunes	\$630.000	\$7.560.000	\$612.300	\$598.700	\$1.211.000	16,02%	\$6.349.000
Energía eléctrica	\$5.130.000	\$61.560.000	\$5.089.700	\$5.101.340	\$10.191.040	16,55%	\$51.368.960
Teléfonos	\$185.000	\$2.220.000	\$178.900	\$186.770	\$365.670	16,47%	\$1.854.330
Lavado vidrios y fachadas	\$890.000	\$10.680.000	\$0	\$0	\$0	0,00%	\$10.680.000
Instalaciones eléctricas	\$150.000	\$1.800.000	\$90.000	\$0	\$90.000	5,00%	\$1.710.000
Arreglos ornamentales	\$80.000	\$960.000	\$0	\$320.000	\$320.000	33,33%	\$640.000
Reparaciones locativas	\$740.000	\$8.880.000	\$756.592	\$98.000	\$854.592	9,62%	\$8.025.408
mantenimiento cubierta	\$250.000	\$3.000.000	\$0	\$3.129.500	\$3.129.500	104,32%	(\$129.500)
mantenimiento sótanos	\$140.000	\$1.680.000	\$0	\$0	\$0	0,00%	\$1.680.000
Papelería	\$20.000	\$240.000	\$19.465	\$23.000	\$42.465	17,69%	\$197.535
Gastos bancarios	\$117.000	\$1.404.000	\$116.722	\$111.345	\$228.067	16,24%	\$1.175.933
Imprevistos	\$250.000	\$3.000.000	\$91.667	\$89.000	\$180.667	6,02%	\$2.819.333
Total gastos	\$30.077.879	\$360.934.548	\$28.447.925	\$31.157.424	\$59.605.349	16,51%	\$301.329.199
Reserva (3%)	\$902.336	\$10.828.036	\$902.336	\$902.336	\$1.804.672	16,67%	\$9.023.364
Totales:	\$30.980.215	\$371.762.584	\$29.350.261	\$32.059.760	\$61.410.021	16,52%	\$310.352.564

REVISOR FISCAL

- Comercial y mixto – obligatorio
- Residencial y mixto – potestativo
- Lo nombra la asamblea
- Funciones previstas ley 43 de 1990
- Observar normas de ética
- Cumplir normas vigentes
- Principios de contabilidad
- No puede ser propietario o tenedor
- No puede tener vínculos comerciales ni parentesco – miembros del Consejo

penagos

&

penagos



• **ASPECTOS**

• **TRIBUTARIOS**

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

En la ley 675 de 2001:

Art. 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

penagos

&

penagos

- **En el Estatuto Tributario:**

Art. 23. Otras entidades que no son contribuyentes. No son contribuyentes del impuesto sobre la renta, los sindicatos..... “ las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de copropietarios de conjuntos residenciales,
.....”



Estatuto Tributario:

Art. 598. Entidades obligadas a presentar declaración. Por los años gravables 1987 y siguientes, están obligados a presentar declaración de ingresos y patrimonio, todas las entidades no contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios, con excepción de las siguientes:

a. La Nación, los Departamentos, las Intendencias y Comisarías, los Municipios y el Distrito Especial de Bogotá.

b. Las juntas de acción comunal, y las juntas de copropietarios administradores de edificios organizados en propiedad horizontal.

En el Estatuto Tributario:

Art. 368. Quienes son agentes de retención. Son agentes de retención ó percepción, las entidades de derecho público, los fondos de inversión, los fondos de valores, los fondos de pensiones de jubilación e invalidez, los consorcios, las comunidades organizadas, y las demás personas naturales ó jurídicas, sucesiones ilíquidas y sociedades de hecho, que por sus funciones intervengan en actos u operaciones en los cuales deben, por expresa disposición legal, efectuar la retención ó percepción del tributo correspondiente.

- Las normas tributarias colombianas NO tipifican a los entes jurídicos sometidos al régimen de propiedad horizontal como agentes de retención en el impuesto sobre las ventas. (Artículo 437-2 del Estatuto Tributario).

penagos

&

penagos

Objeto previsto en la ley.- Incidencia Tributaria.

De acuerdo con la ley 675 del 2001, artículo 32 el OBJETO es:

Administración correcta y eficaz de bienes y servicios comunes.

Manejo de asuntos de interés común de propietarios de bienes privados.

Hacer cumplir la ley y el Reglamento.

penagos

&

penagos

Objeto previsto en la ley.- Incidencia Tributaria.

No contribuyente de renta en relación con el OBJETO. (artículo 33 de la ley 675 del 2001)

La generación de rentas para sufragar EXPENSAS COMUNES no desvirtúa su calidad jurídica ni tributaria. (parágrafo artículo 33 de la ley 675 del 2001)

Bienes y rentas adquiridas a CUALQUIER TITULO, utilizadas en el objeto no generan renta. (artículo 34 de la ley 675 del 2001)

Objeto previsto en la ley.- Incidencia Tributaria.

Que significa la Administración correcta y eficaz de bienes y servicios comunes?

Todas aquellas actividades tendientes a la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender por su armónica convivencia.

penagos

&

penagos

penagos



penagos

as y tributaria
rsing contable
ria y revisoria fiscal
stracion de riesgos
cacion y entrenamiento

PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA CIERRE CONTABLE y FISCAL

Facilitador: Luis Alberto Penagos Martinez
Contador Público
Consultor Internacional

CIERRE CONTABLE Y FISCAL

- Se indican aspectos generales que deben aplicarse para la obtención de Estados Financieros que nos den una información confiable y real acerca de la situación de la COPROPIEDAD y permita la planeación de la información presupuestaria, financiera y fiscal para la vigencia del año 2009.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

ESTADOS FINANCIEROS BASICOS

- **Conforme al Artículo 21 del Decreto 2649 de 1993 las entidades adscritas al régimen de propiedad horizontal deberán preparar Estados Financieros de propósito general:**
- **Balance General**
- **Estado de Resultados**
- **Estado de Cambios en el Patrimonio**
- **Estado de Cambios en la Situación Financiera**
- **Estado de Flujos de Efectivo.**

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

ESTADOS FINANCIEROS CERTIFICADOS

- Son estados financieros **CERTIFICADOS** aquellos que, firmados por el Representante Legal y el Contador Público, bajo cuya responsabilidad se hubiesen preparado, declaren que se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento y que las mismas se han tomado fielmente de los libros.
- Serán certificados aquellos que se pongan a disposición de los asociados o de terceros.
- Sin excepción, **LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPOSITO GENERAL DE LOS ENTES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEBEN SER CERTIFICADOS POR EL ADMINISTRADOR Y EL CONTADOR**

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

- Son Estados Financieros **DICTAMINADOS** aquellos previamente **CERTIFICADOS** que se acompañen del juicio profesional del Revisor Fiscal.
- Estos Estados Financieros deben ser suscritos por dicho profesional, anteponiendo una expresión que remita a consultar su juicio profesional.
- El sentido y alcance de su firma, será el que se indique en el dictamen correspondiente.
- Siempre que exista la obligación de proveer el cargo de Revisor Fiscal o que el cargo sea provisto, los Estados Financieros deben ser **DICTAMINADOS**.

penagos

&

penagos

LIBROS DE CONTABILIDAD Y OTROS LIBROS

Tenga los Libros de Contabilidad al día:

- Libro de Inventarios y Balances.
- Libro de Mayor y Balances.
- Libro de Diario.
- Libro de Actas de Asamblea.
- Libro de Actas del Comité de Convivencia.
- **OTROS LIBROS**
- Libro de Actas del Consejo Administrativo.
- Libro de registro de mascotas
- Libro de registro de residentes.
-

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

INFORME DE GESTION

- **El Informe de Gestión debe contener una exposición fiel sobre la situación económica , jurídica y administrativa de la copropiedad, destacando además, los acontecimientos importantes acaecidos después del cierre del ejercicio y con descripción de las operaciones celebradas con los administradores.**
- **Este informe junto con la información financiera, sus soportes y demás documentos de la copropiedad, incluidos sus libros, deberá ponerse a disposición de los copropietarios con anticipación no inferior a quince días previos a la celebración de la asamblea en la cual se apruebe el informe, o un periodo mayor si así lo determinan los estatutos y el reglamento, con el objeto de que estos puedan ejercer su derecho de inspección.**

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

SITUACION DE CARTERA

- Como uno de los elementos mas importantes de los Estados Financieros lo constituye precisamente la Cartera, el Administrador debe presentar a la asamblea un estado detallado por edades de la misma.
- Debe presentar un detalle de la gestión de cartera que se encuentre en poder de los abogados.
- Debe presentar el estado de cartera discriminando los conceptos de tal manera que se separen unos de otros, es decir, las cuotas de administración, los intereses de mora, las sanciones por insistencia a las asambleas, las cuotas extraordinarias y otros conceptos deben, no solo facturarse por separado sino presentarse en el estado de cartera también en forma abierta y explicada.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

CONCILIACIONES

- **Todas las cuentas de Balance que manejen terceros deben ser sometidas al proceso de conciliación y depuración, entre las mas importantes se encuentran:**
- **Caja**
- **Bancos**
- **Cuentas de ahorro**
- **Cuentas por cobrar**
- **Inventarios**
- **Activos fijos**
- **Cargos diferidos y gastos pagados por anticipado**
- **Proveedores**
- **Cuentas por pagar**
- **Retención en la fuente**
- **Fondo de imprevistos**

penagos

&

penagos

PRESUPUESTO

- El presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia del 2009 debe presentarse a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de copropietarios, dicho presupuesto debe haberse preparado con las técnicas de reconocido valor probatorio, es decir, debe contener todos los soportes que dieron origen a las cifras presupuestadas:
- Contratos de mantenimiento de maquinaria, equipos de oficina, equipos de computo, equipos de vigilancia, cámaras de video, equipos de citofonía, circuito cerrado de televisión, etc.
- Contratos laborales o de servicios.
- Contratos con las firmas de vigilancia.
- Contratos con las firmas de administración de propiedad horizontal.
- Contratos con el todero.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

CONSEJO DE ADMINISTRACION Y EL ADMINISTRADOR

- Usualmente en las copropiedades se elige un Consejo de Administración por periodos de un año y este consejo a su vez nombra un administrador por el mismo período, de ahí que es muy importante que tanto consejo de administración como administrador preparen los informes completos ya que nadie les garantizara que vayan a ser reelegidos y por lo tanto el empalme con la nueva administración será mas expedita, mas rápida y transparente en cuanto los informes se presenten a tiempo y completos.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

CIERRE FISCAL

- Como ya es sabido en los conjuntos residenciales donde no se tenga previsto explotar ningún bien común o que no se generen actividades diferentes a la consecución de las expensas comunes a través de las aportaciones de los copropietarios de todos modos deben conciliar la cuenta de retenciones en la fuente efectuadas durante el periodo fiscal a fin de cumplir con el requisito de la información exógena del formato 1002.
- Expedir los certificados de retención en la fuente a mas tardar el 15 de marzo de 2010.
- En los conjuntos residenciales mixtos y en los centros comerciales es muy importante tener en cuenta que estos entes son responsables además de la retención en la fuente también del IVA así como del Impuesto de Industria y Comercio (ICA), aportes parafiscales de sus empleados.
- Deben expedir los certificados de retención en la fuente a mas tardar el 15 de marzo del año 2010.
- Presentar información exógena en el formato 1002

GRACIAS

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

