

penagos

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



penagos

PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA ORGANOS DE CONTROL Y ADMINISTRACION

Facilitador: Luis Alberto Penagos Martínez
Contador Público
Consultor Internacional

ÓRGANOS DE DIRECCION, ADMINISTRACION Y CONTROL

-
- El control y sus responsables.
- Junta Administradora.
- Administrador y funcionarios
- Revisoría fiscal.
- Auditoría.
- El Contador.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

ÓRGANOS DE DIRECCION, ADMINISTRACION Y CONTROL

-
- En la escritura pública de protocolización del reglamento de propiedad horizontal de las copropiedades invariablemente se establece la **estructura organizacional de las copropiedades**, en las cuales genéricamente aparecen la **Asamblea de copropietarios; el Consejo o Junta de Administración; el Comité de Convivencia; el Administrador y el Revisor Fiscal**, pero en contadas excepciones en los reglamentos internos de las mismas se tienen en cuenta las particularidades de cada edificio o conjunto para establecer el ámbito de acción y responsabilidad de cada uno de los órganos que intervienen dentro de la copropiedad

ORGANOS DE DIRECCION ADMINISTRACION Y CONTROL

-
- Una copropiedad comercial podrá contar con un “Comité de Mercadeo” como un organismo asesor para definir las políticas y rumbos de las estrategias comerciales, en beneficio de los copropietarios y usuarios de los servicios del centro comercial.
- Una copropiedad con campos deportivos y recreativos debería formarse un “Comité de Deportes” en forma análoga como en una copropiedad de uso residencial existe el “Comité de Convivencia”.
- **El máximo organismo de dirección de la copropiedad es la Asamblea, la cual puede ser Ordinaria o Extraordinaria y sus mandatos son ley, siempre y cuando no contravengan disposiciones legales o normas contempladas en los reglamentos del edificio o conjunto.**

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

ORGANOS DE DIRECCION ADMINISTRACION Y CONTROL

- La representación legal del edificio o conjunto como persona jurídica, esta a cargo del **ADMINISTRADOR** en forma similar como las empresas cuentan con un gerente.
- El Consejo o Junta de Administración es para las copropiedades como lo es la Junta Directiva para las sociedades.
- **“No coadministración”** una forma de minimizar este riesgo es el de establecer claramente el alcance de las funciones del Administrador y del Consejo, fijar unos montos razonables de atribuciones económicas para el manejo de fondos de la comunidad, siempre teniendo en cuenta los valores aprobados dentro de los presupuestos anuales.
- Una protección especial es considerar la contratación de una póliza de seguro que cubra el buen manejo de los fondos de la copropiedad.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

EL ADMINISTRADOR

-
- Como Representante Legal, Gerente y Tesorero de la Copropiedad, el Administrador puede definirse como la primera Autoridad Civil de la Comunidad de copropietarios o como el Órgano Ejecutivo de la Copropiedad.
- La Asamblea y el Consejo, en donde éste exista, serian entonces el "Poder Legislativo" y el Comité de Convivencia el jurisdiccional encargado de solucionar los conflictos internos y mediador al presentarse diferencias que surjan entre miembros de la copropiedad o entre ellos y terceros.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

EL ADMINISTRADOR

- *"Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001, Artículo 50)*

penagos

&

penagos

NOMBRAMIENTO

- El nombramiento del Administrador lo hace la Asamblea General, excepto en aquellas copropiedades en las que existe el "Consejo de Administración" donde será este quien haga el nombramiento, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 675 de 2001. Sin embargo, en mi concepto, esto no implica que no pueda la Asamblea nombrarlo o removerlo si así lo desea.
- El legislador consideró, para otorgar tal atribución al Consejo, que así se facilitaba el nombramiento y remoción del Administrador al no tenerse que convocar una Asamblea General, como se hacía bajo el imperio de la anterior legislación.

COMITES

-
- Los comités asesores deben obedecer a las necesidades de cada edificio o conjunto, el único que es **obligatorio es el de convivencia** en las copropiedades de uso residencial, otro comité que puede ser importante contemplar en cualquier edificio o conjunto es el de seguridad y como organización accesoria a este comité podrían constituirse las brigadas contra incendios y de primeros auxilios, es necesario tener en cuenta que las estadísticas en Colombia del Cuerpo de Bomberos, muestran un altísimo porcentaje de accidentes en las viviendas, sobre los eventos que se presentan en otras actividades.

EL REVISOR FISCAL

- **El Revisor Fiscal es el órgano de control para las copropiedades.**
- Para los edificios y conjuntos de uso comercial y mixto es obligatorio su nombramiento por parte de la Asamblea.
- En las copropiedades de uso residencial el nombramiento del Revisor Fiscal y su suplente es discrecional del edificio o conjunto, pero de acuerdo con la legislación vigente (ley 675 de 2001) es importante porque es quien certifica el cumplimiento estricto de los requisitos de forma y de fondo para las decisiones tomadas en este tipo de reuniones .
- En algunas copropiedades residenciales han considerado oportuno establecer un organismo de control alternativo, como el **“Comité Financiero”** o se encarga a uno de los copropietarios la revisión de los informes presentados por la administración, para suplir la falta del Revisor Fiscal, ya que muchas de ellas no cuentan con los recursos financieros para cubrir los honorarios de este profesional.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

EL REVISOR FISCAL

-
- La gestión del Revisor Fiscal en una copropiedad no debe ser diferente a cualquiera de sus clientes, es decir, la documentación, pruebas de auditoria, conciliaciones, circularizaciones, revisiones de información financiera, contratos y elaboración del dictamen, entre otras actividades, deben contar con la calidad profesional y condiciones técnicas acorde con las normas y procedimientos generalmente aceptados y en concordancia con las disposiciones locales sobre la materia.

penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

LA CONTABILIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

MARCO LEGAL

- *Ley 190/95 Art. 45*
- *Est. Tributario Art. 364*
- *D.R. 2500/86*
- *Ley 675/01 Art. 51*

MARCO LEGAL

- *Todas las personas jurídicas y las naturales que cumplan los requisitos deberán llevar contabilidad de acuerdo con los PCGA.*
- *Las entidades sin ánimo de lucro deberán llevar libros de contabilidad, en la forma que indique el gobierno.*
- *A partir de Enero 1/87 las entidades sin ánimo de lucro deberán llevar libros de contabilidad registrados.*
- *El administrador de la copropiedad debe llevar bajo su responsabilidad la contabilidad*

OBJETIVOS DE LA CONTABILIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- Reportar la situación financiera real de la copropiedad.
- Cuanto tiene (recursos y derechos) y cuanto debe: **El informe es el Balance General.**
- Reportar el excedente o déficit de un período: **El informe es el Estado de Resultados.**
- Reportar como obtiene sus recursos y la destinación de los mismos: **El informe es el Estado de Cambios en el Flujo de Efectivo.**

penagos

&

penagos

GRACIAS



penagos

&

penagos

www.penagosconsultores.net

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright