

**ELABORACION DE LOS SISTEMAS PRESUPUESTAL, CONTABLE Y TRIBUTARIO
AL EDIFICIO VARGUT**

NIXON HERNAN PEÑA MARTINEZ

**UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO
FACULTAD DE CONTADURIA PÚBLICA**

TUNJA

2020

**ELABORACION DE LOS SISTEMAS PRESUPUESTAL, CONTABLE Y TRIBUTARIO
AL EDIFICIO VARGUT**

NIXON HERNAN PEÑA MARTINEZ

Trabajo de grado para optar el título de Contador Publico

LAURA KATHERINE SUAREZ CARO

Docente de Trabajo de Grado

UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

FACULTAD DE CONTADURIA PÚBLICA

TUNJA

2020

INTRODUCCION

El presente trabajo, tiene como finalidad diseñar el sistema presupuestal, contable y tributario del Edificio Vargut ubicado en el municipio de Garagoa – Boyacá. Esta copropiedad no tiene implementado ninguno de estos sistemas, y al estar acogido al régimen de propiedad horizontal, está ejerciendo su actividad de manera inapropiada a lo que la ley lo requiere.

La ley marco de estas propiedades horizontales es la Ley 675 de 2001, la cual es la que establece dicho régimen y por la cual se dictan los parámetros que requieren este tipo de propiedades para que puedan regir de manera correcta. De la misma manera el edificio al ser de uso residencial, tendrá obligaciones específicas diferentes a las propiedades de uso comercial, industrial o mixto, y el objetivo primordial de esta investigación es definir y dar solución a estas obligaciones que se presenten.

A su vez con la aplicación de este proyecto se aprenderá más sobre la contabilidad e impuestos que manejan las copropiedades, y por consiguiente adquirirá conocimiento referido a la normatividad que aplican, lo que nos servirá como ayuda y experiencia al momento de portar el título de contadores públicos y empezar a ejercer la profesión.

RESUMEN

En el presente trabajo se elaboró el Sistema Presupuestal, Contable y Tributario al Edificio Vargut. Dichos sistemas fueron elaborados mediante los métodos de análisis y síntesis puesto que, para poder iniciar el desarrollo del proyecto fue necesario analizar la situación actual de la copropiedad, la cual esta acogida al régimen de propiedad horizontal y es de uso residencial; con dicha información recopilada se investigó la normatividad requerida y se establecieron los procedimientos necesarios para que la copropiedad se encontrará en regla de acuerdo a los conceptos legales y normativos que deben cumplir este tipo de propiedades.

También se dio solución a varias necesidades del edificio, puesto que desde su construcción y constitución no se le había elaborado un presupuesto, no manejaban la contabilidad de la manera correcta, y también desconocían las obligaciones tributarias que se contraían. Al elaborar los sistemas mencionados anteriormente, se pudo conocer cuál es la proporción real de cuotas de administración que deben pagar los propietarios del edificio, basándonos en los coeficientes de propiedad correspondientes y en el presupuesto de gastos diseñado; en cuanto al sistema contable con el presupuesto de ingresos y gastos, se diseñaron también los formatos en que estos se ejecutan, con el fin de tener un control óptimo de las entradas y salidas de dinero en que se incurran a lo largo del periodo contable, además se diseñó una propuesta de plan de cuentas y se establecieron las políticas contables para manejar de manera óptima y acertada la contabilidad; finalmente para el aspecto tributario se establecieron las obligaciones contraídas por el Edificio Vargut, siendo una persona jurídica acogida al régimen de propiedad horizontal de uso residencial.

ABSTRACT

In the present work, the Budget, Accounting and Tax System for the Vargut Building was elaborated. Said systems were developed by means of analysis and synthesis methods since, in order to start the development of the project, it was necessary to analyze the current situation of the joint co-property, which is under the horizontal property regime and is for residential use; With this information collected, the required regulations were investigated and the necessary procedures were established so that the co-property is in order according to the legal and regulatory concepts that this type of properties must comply with. A solution was also given to various needs of the building, since since its construction and constitution a budget had not been drawn up, they did not handle the accounting in the correct way, and they were also unaware of the tax obligations that were contracted. When developing the aforementioned systems, it was possible to know what is the real proportion of administration fees that the building owners must pay, based on the corresponding property coefficients and the designed expense budget; Regarding the accounting system with the income and expenses budget, the formats in which these are executed were also designed, in order to have an optimal control of the inflows and outflows of money incurred throughout the accounting period, In addition, a proposed chart of accounts was designed and accounting policies were established to optimally and correctly manage accounting; Finally, for the tax aspect, the obligations contracted by the Vargut Building were established, being a legal person under the horizontal property regime for residential use.

TABLA DE CONTENIDO

<i>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</i>	<i>1</i>
<i>FORMULACION DEL PROBLEMA</i>	<i>4</i>

SISTEMATIZACION DEL PROBLEMA	4
OBJETIVOS	5
OBJETIVO GENERAL	5
OBJETIVOS ESPECIFICOS	5
JUSTIFICACION	6
MARCO REFERENCIAL	8
MARCO TEÓRICO	8
MARCO CONCEPTUAL	15
MARCO ESPACIAL	21
MARCO LEGAL	24
METODOLOGIA	26
TIPO DE ESTUDIO	26
METODO DE INVESTIGACION	26
FUENTES DE RECOLECCION DE INFORMACION	27
LINEA DE INVESTIGACION	28
CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	29
PRESUPUESTO	30
DESARROLLO DEL PROYECTO	31
1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA COPROPIEDAD	31
1.1. CONTEXTO ACTUAL:	31
1.1.1 Condición legal:.....	31
1.1.2. Condición administrativa:.....	34
1.1.3. Condición financiera:	35
1.1.4. Condición tributaria:	37
1.2. OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	37
1.2.1. Obligaciones administrativas:	37
1.2.2. Obligaciones financieras:	39
1.2.3. Obligaciones legales:	41
1.2.4. Obligaciones tributarias:	41
2. DISEÑO DEL SISTEMA PRESUPUESTAL:	42
2.1. PRESUPUESTO DE GASTOS	42
2.1.1. Metodología aplicada:	42
2.1.2. Gastos presupuestales:	43
2.1.2.1. Gastos de Personal:.....	43

2.1.2.2. Gastos por Aseo:.....	45
2.1.2.3. Gastos de Mantenimiento:.....	45
2.1.2.4. Gastos de Servicios Públicos:.....	47
2.1.2.5. Reserva o Fondo de Imprevistos:.....	48
2.2. PRESUPUESTO DE INGRESOS:.....	49
2.2.1. Metodología Aplicada:.....	49
2.2.2. Modelo Acta de Adopción del Presupuesto:.....	50
2.2.3. Modelo de Ejecución Presupuestal de Ingresos y Gastos:.....	53
2.2.3.1. Ejecución Presupuestal de Ingresos:.....	53
2.2.3.1.1. Propuesta de Recibo de Caja:.....	54
2.2.3.2. Ejecución Presupuestal de Gastos:.....	55
3. DISEÑO DEL SISTEMA CONTABLE Y TRIBUTARIO:.....	58
3.1. Propuesta plan de cuentas:.....	58
3.2. Políticas Contables:.....	61
3.2.1. Marco Normativo:.....	61
3.2.2. Reconocimiento de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos:.....	62
3.2.3. Medición de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos:.....	63
3.2.4. Base de Contabilidad:.....	63
3.2.5. Presentación de los Estados Financieros:.....	64
3.2.6. Medición de los rubros:.....	69
3.3. ASPECTO TRIBUTARIO:.....	74
CONCLUSIONES.....	78
RECOMENDACIONES.....	80
REFERENCIAS.....	81

TABLA DE GRÁFICAS E ILUSTRACIONES

<i>Tabla 1 - Cronograma de Actividades</i>	29
<i>Tabla 2 - Presupuesto del Proyecto</i>	30
<i>Tabla 3 - Coeficientes de Propiedad</i>	33
<i>Tabla 4 - Organigrama Administrativo</i>	37
<i>Tabla 5 - Gastos de Personal</i>	43
<i>Tabla 6 - Gastos por Aseo</i>	45
<i>Tabla 7 - Gastos de Mantenimiento</i>	45
<i>Tabla 8 - Gastos de Servicios Públicos</i>	47
<i>Tabla 9 - Reserva o Fondo de Imprevistos</i>	48
<i>Tabla 10 - Proporción de las Cuotas de Administración</i>	49
<i>Tabla 11 - Ejecución Presupuestal de Ingresos</i>	53
<i>Ilustración 12 - Propuesta de Recibo de Caja</i>	54
<i>Tabla 132 - Ejecución Presupuestal de Gastos</i>	55
<i>Tabla 143 - Propuesta Plan de Cuentas</i>	58
<i>Tabla 15 – Diagrama de flujo del Ciclo Contable</i>	73

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Desde la construcción y terminación del edificio Vargut en Marzo del año 2019, el manejo del ámbito presupuestal, contable y tributario no se ha hecho de manera correcta, por lo que no se tiene control en lo referido a los movimientos de dinero que hace la copropiedad en el transcurso de su operación, ni control en cuanto a sus responsabilidades tributarias ante los entes de control.

En el Edificio Vargut se presentan las siguientes situaciones:

- ✓ Según los artículos 32 y 33 de la ley 675 de 2001, todas las propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad, lo cual no se está haciendo correctamente.
- ✓ *Al no tener un sistema presupuestal* el control financiero está manejando de manera incorrecta puesto que las cuotas de administración y demás costos y gastos no son equitativas para los habitantes del edificio, todo debido a que los propietarios no conocen su coeficiente de propiedad.
- ✓ Además se podrían generar problemas ante la DIAN puesto que, si no se tiene un presupuesto implementado, el sistema contable no es preciso y por consiguiente no hay como establecer con exactitud cuáles son las obligaciones tributarias que se contraen.
- ✓ Dado un caso hipotético de que se presente algún daño en la infraestructura y dado el caso los copropietarios tengan algún tipo de responsabilidad a esta situación, no se podrá determinar de manera correcta lo que estos deban pagar por los daños incurridos dependiendo su grado de responsabilidad según el coeficiente de propiedad que les corresponda.

En el caso del edificio Vargut, no existe ningún sistema presupuestal establecido, lo que genera que no se pueda constituir un sistema contable, y al no tener control en los movimientos financieros

de la copropiedad no se puede establecer las obligaciones tributarias que se requieran. Para que la copropiedad pueda regir correctamente debe cumplir con el marco técnico normativo establecido para estas propiedades.

Para ello se debe tener en cuenta lo que establece la ley 675 de 2001, el pronunciamiento No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría, el Estatuto Tributario, el Decreto 2706 de 2012, el Decreto 3019 de 2013 y el Decreto 2420 de 2015; dadas las circunstancias, la copropiedad lleva cerca de un año haciendo un manejo empírico de su presupuesto y su contabilidad. Esta situación conlleva a que se presenten problemas descritos anteriormente, los cuales afectan la parte administrativa, contable y legal de la copropiedad.

Para dar solución a la problemática que se ha venido presentando, se debe hacer la debida y oportuna aplicación de las leyes para el manejo contable, presupuestal y tributario de las entidades sin ánimo de lucro establecidas como propiedad horizontal.

Según lo dicta la Orientación Técnica No.15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, ya habiendo determinado que este edificio solo es de uso residencial, y yendo de la mano con la ley 675 de 2001, se requiere que se elabore un presupuesto basado en módulos de contribución, definiendo también el coeficiente de propiedad de los propietarios sobre los bienes de dominio particular que integran el edificio, ya que estos determinan:

- ✓ La proporción de derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio.
- ✓ El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
- ✓ El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y

extraordinarias de administración, lo que se determina y señala en los módulos de contribución que se reglamenten en la copropiedad.

Habiendo establecido un presupuesto mediante el sistema de módulos de contribución y coeficientes de propiedad, se podrá determinar el sistema contable más adecuado, que a su vez es algo que se requiere en esta propiedad; por consiguiente se examinará y evaluará el aspecto tributario que sea requerido para las propiedades horizontales de uso residencial, y específicamente las obligaciones tributarias que posea el Edificio Vargut.

FORMULACION DEL PROBLEMA

¿Cómo elaborar el sistema presupuestal, contable y tributario al edificio Vargut?

SISTEMATIZACION DEL PROBLEMA

1. ¿Cuál es la situación jurídica y legal de la copropiedad?
2. ¿Cuál es el procedimiento para elaborar el presupuesto para la copropiedad basado en los sistemas de módulos de contribución y coeficientes de propiedad?
3. ¿Cómo elaborar el sistema contable y tributario adecuado para el edificio?

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Elaborar el sistema presupuestal, contable y tributario del Edificio Vargut, teniendo en cuenta la normatividad que se requiera para cada sistema.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Establecer la situación jurídica de la copropiedad, con el fin de definir las obligaciones legales, contables y tributarias de las propiedades horizontales, y específicamente cuales son las obligaciones contrae el Edificio Vargut al ser una propiedad de uso residencial.
2. Diseñar el presupuesto basado en el sistema de módulos de contribución y coeficientes de propiedad, con el que se establece la proporción real de abonos en cuotas de administración.
3. Proponer un sistema contable y tributario adecuado para el Edificio Vargut, teniendo en cuenta la información compilada del presupuesto que se haya elaborado y de acuerdo con la normatividad que sea requerida.

JUSTIFICACION

Este estudio es conveniente puesto que el Edificio Vargut desde su construcción y constitución en Marzo de 2019 no tiene un sistema presupuestal, contable ni tributario acogido a la normatividad requerida para propiedades horizontales; por esta razón lleva alrededor de un año manejando un presupuesto empírico, lo que causa que se tenga un control erróneo presupuestal y por consiguiente las contribuciones en abonos o cuotas de administración no son equitativas para sus propietarios; por otra parte esto hace que no se sepa exactamente cuál es el pago real que se debería realizar lo que conlleva a problemas en el aspecto contable, ya que los valores pagados a la administración no sean los correctos.

El establecimiento y diseño del sistema presupuestal, se hará mediante el sistema de módulos de contribución y el coeficiente de propiedad, con el cual se podrá conocer el presupuesto real que se debe manejar, ya que hasta la fecha se ha realizado de manera empírica, lo que podría generar problemas administrativos y contables puesto que no se conocen cuáles son las contribuciones que deberían estar realizando realmente los copropietarios; además que, al no acogerse a la normatividad establecida para propiedades horizontales, se podría incurrir en problemas legales.

Con la elaboración de un presupuesto basado en módulos de contribución y coeficientes de propiedad, la copropiedad se regirá de manera legal y a su vez los propietarios sabrán con exactitud la proporción de derechos de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio que les corresponden, y de esta manera sabrán cual es la contribución en pagos o abonos de administración que realmente deberían realizar, lo que hará que la contabilidad se ajuste y sea inequívoca, para así mismo, dar frente a las obligaciones tributarias que sean requeridas de la manera correcta, ya que se tendrán valores reales.

La elaboración de este sistema presupuestal, contable y tributario no solo es requerida para esta copropiedad; sino que cualquier propiedad horizontal debe tenerlos elaborados correctamente. Las propiedades horizontales entran dentro de las entidades sin ánimo de lucro las cuales están obligadas a llevar contabilidad según el marco técnico normativo teniendo en cuenta el tipo de propiedad que es el edificio Vargut, la cual se encuentra regulada por la ley 675 de 2001 y deben acogerse a lo establecido en el Decreto 2420 de 2015 anexo por las Pymes.

Al elaborar el sistema presupuestal, contable y tributario al edificio Vargut, se benefician directamente sus propietarios, gracias a que se dejará una propuesta que les dé solución a conocer cuáles son los pagos reales que deberían estar realizando. A su vez se benefician los administradores, porque como se sabe estos son los que controlan el presupuesto general, y son los que se encargan de que la copropiedad se encuentre en al día y en regla en lo referido al ámbito legal, y teniendo en un sistema contable y tributario apropiado, se evitarán problemas en los que se pueda incurrir.

Con este estudio se dará profundización a lo que se encuentra estipulado en la ley 675 de 2001, la Orientación Técnica No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, el Estatuto Tributario, el Decreto 2420 de 2015, el Decreto 2706 de 2012 y el Decreto 3019 de 2013, los cuales establecen la manera en cómo se deben implementar los módulos de contribución y coeficiente de propiedad, con lo que se podrá realizar una comparativa del presupuesto que se ha venido manejando de manera empírica, al que se debería tener implementado en la copropiedad; y por consiguiente se tendrá un control contable real, con lo que se podrá saber los requerimientos y obligaciones tributarias que se deben solventar para el Edificio Vargut.

MARCO REFERENCIAL

MARCO TEÓRICO

Las propiedades horizontales y todo lo que se refiere a ellas, se encuentra establecido en la ley 675 de 2001, la cual es la que regula la propiedad horizontal actualmente; esta ley es la que establece los derechos privados sobre los derechos comunes de la propiedad respecto a sus propietarios.

No obstante, este tipo de propiedades siempre han existido, por lo que se debe dar un recuento al pasado y entender como fueron sus inicios. Según *Camacho, León (1977, Algunos aspectos prácticos sobre el derecho de propiedad horizontal en Colombia – Pág. 13)* “en los pueblos de la antigüedad se encuentran claros antecedentes de casas divididas en varias partes. En las antiguas civilizaciones de Grecia, Egipto, Caldea y Siria, se permitía que el piso superior de una casa pudiera formar una propiedad distinta y ser objeto de venta”. Este concepto nos da la claridad y certeza que, este manejo que se le hace a las edificaciones que se identifican como propiedades horizontales, se hace desde los inicios de la civilización humana.

Para reforzar esta teoría, *Roa, Raúl (1999, Hacia un nuevo régimen de propiedad horizontal en Colombia – Pág. 45)* nos remonta a la dinastía babilónica, y nos relata que “varias actas suscritas por el rey Inmeroum, de la ciudad de Sippar (Caldea), se registraron ventas de varias casas, en las cuales el vendedor se reservaba el piso superior. Estos actos jurídicos, se realizaron 2000 años antes de Cristo. En los países meridionales, específicamente en Grecia, era muy conocida la superposición de varios pisos, propiedad de distintas personas”.

Desde la perspectiva que nos dan estas teorías se puede determinar que, desde un principio, nuestra civilización ha sabido como establecer sus derechos de sus bienes privados sobre los

derechos comunes que poseían, con la diferencia que, en aquellas épocas no existían leyes que regularan este tipo de actividades, y de esta manera transcurrió el manejo de lo que hoy conocemos como propiedad horizontal durante varios años. Sin embargo, en la cultura romana la figura de propiedad horizontal no existía, sino que se manejaba como un sistema de propiedad comuneros.

El nombre que se le da a estas propiedades se asienta hacia la edad media en las ciudades feudales puesto que, por la construcción de las murallas, construir edificaciones en sentido horizontal se complicaba, por lo que las construcciones en sentido vertical tomaban fuerza, dando origen al régimen de propiedad horizontal, lo cual se hace algo confuso, pero *Ambrossio, Colin (1942, Curso elemental de derecho civil – Tomo II – Pág. 627)* nos lo aclara y nos dice que “en este periodo, el derecho de superficie tuvo amplia difusión y practica porque a partir de él se comienza a cimentar reglas que admiten la propiedad sobre construcciones y los pisos independientes, la cual era distinta a la del suelo sobre el que aquellas se asentaban”. Con esta definición aclara que en la época feudal la apropiación de un piso respecto a una propiedad tomaba fuerza, y estableció las bases de lo que hoy se conoce como propiedad horizontal.

Yendo más adelante en el tiempo en la época moderna, específicamente en la revolución francesa sucedió uno de los acontecimientos más grandes en la evolución de la propiedad horizontal; según *Pabón Núñez, Ciro (1995, La propiedad horizontal, 4ª Edición – Pág. 34)* “la propiedad de las casas división por planos horizontales, que hasta entonces se había desenvuelto de modo esporádico en usos y ordenanzas de carácter local, se impuso en el articulado de las leyes fundamentales, y fue recogida, aunque parcamente, en el Código Civil de Napoleón”. Esta información se encuentra en el artículo 664 del Código de Napoleón en el cual indica: “Cuando los diferentes pisos de una casa permanecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de realizar las reparaciones y reconstrucciones ellas se harán en la siguiente forma.

Las paredes maestras y la cubierta del edificio serán de cuenta de todos los propietarios, cada uno de ellos en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso satisfará los gastos del piso que le pertenece. El propietario del primer piso satisfará los de la escalera que le conduce al mismo, el propietario del segundo piso el tramo del primero al segundo piso, y así en relación con los demás”.

El artículo de Napoleón, es la base de los regímenes de propiedad horizontal que existen en la actualidad, ya que el manejo de propiedad por pisos se difundió por la mayoría de estados del mundo, especialmente después de la primera guerra mundial, ya que el mundo requería su estructura económica e industrial, sumándole el aumento de población y los procesos de producción de las ciudades. Esto dio a lugar que la propiedad horizontal fuera una de las maneras de solucionar los problemas de vivienda que se dieron en aquella época.

Dados estos eventos, *Ruiz Muñoz, Diana (2014, Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia – Pág. 26)* concluye que la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, deriva a diversas teorías debido a la similitud que presenta con instituciones legales, en las cuales se puede encontrar la teoría de la comunidad, la sociedad, la servidumbre y la superficie.

Así mismo, para definir la teoría de la comunidad se cita a *Roa, Raúl (1999, Hacia un nuevo régimen de propiedad horizontal en Colombia – Pág. 52)* en la que define que la propiedad horizontal crea una comunidad de derechos pertenecientes a titulares que ejercen sus facultades simultáneamente, sobre un objeto determinado que es el edificio en su conjunto. Esta teoría, explica el derecho que tienen los propietarios de los bienes comunes sobre los bienes privados de una copropiedad específica, refiriéndose así a que las áreas comunes pueden ser gozadas libremente sin algún tipo de restricción.

Para la teoría de la sociedad se vuelve a citar a *Roa, Raúl (1999, Hacia un nuevo régimen de propiedad horizontal en Colombia – Pág. 54)* el cual dice que “se encuentra representado en el inmueble el coeficiente de propiedad lo constituye el aporte de cada socio, equivale al valor invertido en la adquisición de su piso o apartamento, y la utilidad representada por el uso o disfrute de cada propietario al inmueble”. Para *Ruiz Muñoz, Diana (2014, Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia – Pág. 27)*, en esta teoría se implica que exista una sociedad civil constituida de manera voluntaria diferente a los copropietarios de la entidad, la cual tiene el objeto social de conservar y mejorar un bien en común. Por otro lado, con la aplicación de la ley 675 de 2001 no podría aplicarse ni ajustarse dicha teoría a la actualidad, puesto que la propiedad horizontal se constituye según la decisión que tome el propietario inicial o constructor, y no es requerido el voto de posteriores propietarios para el mantenimiento de la misma.

Según *Salamanca, Gustavo (1960, La propiedad horizontal – Pág. 24)* la teoría de la servidumbre se fundamenta en la combinación entre el dominio individual y la servidumbre, de tal manera que los bienes privados funcionan respectivamente como predios sirvientes y dominantes entre sí de manera simultánea, además establece que “esa noción de servidumbre se limita a sujetos de uso común (escaleras, patios, etc.) mientras que el derecho de propiedad individual impera en cada piso o departamento”.

Finalmente, surge la teoría del régimen especial de dominio, y según *Ruiz Muñoz, Diana*, es la que más se ajusta a la situación actual, puesto que en esta convergen la titularidad de unidades privadas, así como la de bienes comunes que se determinan en la misma proporción del coeficiente de propiedad horizontal, la cuales se encuentran cobijados bajo la figura de persona jurídica constituida como entidad sin ánimo de lucro.

En cuanto al sistema contable se cita a *Kendall y Kendall (1997, Análisis y diseño de sistemas, 3ª Edición, Pág. 1)* en donde nos dice “los administradores necesitan comprender que hay costos asociados con la transformación, distribución, seguridad, almacenamiento y recuperación de toda la información”; información vital ya que no solo los administradores la requieren, sino que nosotros como profesionales de la contaduría, es un concepto que debemos acoger y más en la creación de un sistema contable, ya que se dictan los aspectos que se tienen que tener en cuenta en la creación de dicho sistema.

En los sistemas contables para *Solano, Omar; Sánchez Ximena (2004, El sistema de información en la propiedad horizontal y su relación con los procesos contables, Vol. 4 – Pág. 8)* divide los ciclos contables de practicados en las empresas y los clasifica de la siguiente manera: Ciclo de ingresos, ciclo de compra, ciclo de nómina, ciclo de tesorería, ciclo de información financiera.

El uso de estos ciclos cualquiera diría que se requieren únicamente en el área comercial, pero esto no es del todo cierto; el Edificio Vargut al ser una propiedad de uso residencial no es una entidad que se dedique a actividades industriales y comerciales, pero entonces ¿Por qué es necesario aplicar estos ciclos contables?

La respuesta se puede determinar fácilmente explicando para que servirían cada uno de los ciclos en una propiedad horizontal de este tipo: El ciclo de ingresos lógicamente se utilizaría y se aplicaría a los pagos o abonos en cuotas de administración, para llevar su control de manera correcta y oportuna; el cuanto al ciclo de compra se podría usar al momento de la venta de algún apartamento, ya que sería la única actividad de compra y venta que realizaría esta copropiedad; el ciclo de nómina y tesorería vendrían de la mano ya que con estos se llevaría el control de los pagos al servicio de seguridad, aseo, entre otros, y claramente con la tesorería vendría el control de la

causación de los pagos a las personas encargadas de estas áreas; y finalmente el ciclo de información financiera, el cual compila la información obtenida de los ciclos anteriores la cual se podrá utilizar para la elaboración del sistema tributario y sustentar las obligaciones que se contraigan en la propiedad.

Lógicamente para llevar a cabo la elaboración de los sistemas presupuestal, contable y tributario, y más en estos tiempos es requerido un sistema manejado por software, para lo cual *Acuña (2001, Manual sobre ingeniería y conocimiento de ingeniería, Vol. 1)* establece que los procesos por software son un “conjunto coherente de políticas, estructuras organizacionales, tecnologías, procedimientos y artefactos necesarios para concebir, desarrollar, empaquetar y mantener sistemas de software”.

Los sistemas de software se sostienen con lo dicho anteriormente por *Acuña*, y estos sistemas se tendrán que alimentar de información que sea correcta y precisa, con el fin de obtener resultados concretos y ordenados evitando posibles errores. El establecimiento y diseño de estos sistemas al Edificio Vargut se hará mucho más practico al establecer el sistema de software adecuado; y lo más importante, con la información correcta, lo cual es lo que sostiene estos sistemas y hacen que funcionen correctamente.

A su vez, con la elaboración de estos sistemas, indirectamente se enlazan al control interno de la propiedad, puesto que para *Merten y Severance (1981)* “los aspectos de control interno dentro de la función del procesamiento electrónico de datos en el sistema de información, se puede dar en dos sentidos: 1. Lo que atañe al hardware, la documentación y los datos; y 2. La que corresponde al procesamiento en sí de los datos a través del computador”.

Con esta definición, determinamos que absolutamente todos estos procesos deben ir coordinados, puesto que para que uno funcione siempre depende o se complementa del otro; tomando de ejemplo el caso de esta investigación, no se puede tener un sistema contable sin haber establecido antes un sistema presupuestal, así mismo no podrá tener sistema tributario sin la información que se recopile y almacene en el sistema contable, todos los procesos van relativamente relacionados y conectados.

En el aspecto tributario, al pasar el tiempo las propiedades horizontales de todo tipo han tenido un crecimiento acelerado, por lo que Colombia ha tenido que crear reglamentaciones con el fin de supervisar y garantizar el correcto funcionamiento de dichas propiedades. Esto se evidencia con lo que reglamento la ley 675 de 2001, creando un régimen específico para estas propiedades, con el fin de poder regular las actividades que estas realicen. Esto se soporta según lo investigado por el sitio web *Gerencie (2013, Aspectos generales de la propiedad horizontal)*, el cual define a las copropiedades como “persona jurídica de derecho privado cuyas actividades tienen que desarrollarse con propósitos puramente sociales, lo que las enmarca dentro de las organizaciones sin ánimo de lucro, con obligaciones de tipo contable y tributario señaladas por la ley para las entidades así creadas”.

MARCO CONCEPTUAL

Para esta investigación, es necesario aclarar los términos referidos para estas propiedades los cuales no suelen ser muy comunes; por esta razón es requerido explicar dichos términos para que de esta manera se tenga una mejor comprensión e interpretación del tema que se esté tratando. De la misma manera se podrá evidenciar el conocimiento obtenido acerca de la ley 675 de 2001, en la cual se encuentran términos y definiciones que deben tomar en cuenta y aplicar las propiedades horizontales.

En primer lugar, se debe dar definición a lo que es propiedad horizontal, lo cual se puede encontrar en el primer artículo de esta ley, en la cual la define como una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

Estas propiedades pueden ser edificios o conjuntos, para lo cual se define como conjunto al desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno que comparten áreas y servicios de utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio, industria, estructuralmente independientes.

La propiedad es un edificio dividido en apartamentos, para lo cual hay que aclarar que un edificio es la construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, el cual se somete al régimen de propiedad horizontal. Este régimen es un sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio construido o por construirse.

Dicho anteriormente, las actividades que practiquen las propiedades horizontales se pueden dividir en comerciales, industriales, residenciales o mixtas. Un edificio o conjunto de uso comercial es aquel en cual sus inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a actividades mercantiles de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

De la misma manera aplicará para los edificios o conjuntos de uso residencial, exceptuando que sus bienes de dominio particular se destinan únicamente a actividades residenciales y de vivienda, y los edificios o conjuntos de uso industrial lógicamente será destinado para actividades industriales.

La coexistencia de bienes se define como la relación que se tiene entre bienes comunes privados y comunes, en los cuales lo bienes comunes son destinados al uso o servicio común de la unidad privada o de la copropiedad.

Cuando se habla de edificios o conjuntos de uso mixto, son los cuales sus bienes de dominio particular son destinados para varias actividades como pueden ser vivienda y comercio, industriales u oficinas, según se determine y a conformidad de la normatividad urbanística vigente.

Los bienes privados o de dominio particular son los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. La salida a la vía pública se señala en la ley 182 de 1948, la cual se refiere a la salida directa a la vía pública, por medio de un pasaje o área destinada al uso común.

Los bienes comunes son partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal que pertenecen a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o

destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Los bienes comunes esenciales son los que se determinan como indispensables para la existencia, conservación y seguridad del edificio o conjunto, tales como el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, instalaciones generales, fachadas, techos o losas que sirven de cubierta para cualquier nivel. Los demás bienes comunes se catalogan como no esenciales.

Los edificios o conjuntos cuentan con áreas privadas las cuales se dividen en áreas construidas o áreas libres. Las áreas privadas construidas, es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad a las normas legales; por otro lado, las áreas privadas libres son la extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, a conformidad de las normas legales. Los linderos según *Heras, J.L (23/01/2017)* son los límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o dominio sobre la misma.

Las propiedades horizontales según la ley 675 de 2001 deben regirse bajo el reglamento de propiedad horizontal, el cual es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Para que un edificio o conjunto se acoja al régimen de propiedad horizontal se hace bajo la decisión del propietario inicial, el cual es el titular de derecho de dominio sobre el inmueble, y solo con su decisión y voluntad podrá hacer que el inmueble se acoja a este régimen; esto debe estar contenido en la escritura pública.

Los módulos de contribución son los índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en su relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto.

Los coeficientes de propiedad son índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, además definen la participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por los módulos de contribución. Este concepto se encuentra exequible por la corte constitucional bajo la sentencia C-522 de 2002.

Cuando se hace referencia a que una norma se encuentra exequible, nos quiere decir que su contenido se ajusta a una ley emitida por la constitución política; en este caso se encuentra exequible la sentencia C-522 de 2002 emitida por la corte constitucional, sentencia en la cual establece como se determinará la participación porcentual de los propietarios mediante los coeficientes de propiedad.

De la misma manera, se debe tener en cuenta definiciones del marco técnico normativo para las propiedades horizontales, las cuales aplican NIIF de grupo 3 ya que entran en el grupo de entidades sin ánimo de lucro.

Uno de estos términos es el reconocimiento, el cual se define como la incorporación de partidas en estados financieros que cumplan con la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto, el cual debe satisfacer los siguientes criterios: La probabilidad de que cualquier beneficio económico

futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y que las partidas tengan un costo o valor que puedan ser medidos con fiabilidad.

También se debe tener clara la definición de lo que es activo, pasivo y patrimonio bajo esta norma. Se define como activo a los recursos controlados por la entidad, resultado de sucesos pasados, del cual se espera obtener beneficios económicos en el futuro; los pasivos se definen como obligaciones presentes, surgidas de sucesos pasados de las cuales en su vencimiento se desprenderán recursos que incorporan beneficios económicos; el patrimonio es la parte residual de los activos una vez deducidos todos sus pasivos.

Se define como medición al proceso de determinación de los importes monetarios en los que la entidad mide los activos, pasivos, ingresos y gastos en sus estados financieros, en los que involucra la selección de una base de medición.

El deterioro y valor recuperable se define conforme al párrafo 2.34 del decreto 2706 de 2012, en el que se describe que al final de cada periodo sobre el que se informa, una microempresa evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos, de que trata esta norma. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor.

Este decreto, en su párrafo 2.36 define la reversión como: Se dispone que si en periodos posteriores se disminuye la cuantía de una pérdida por deterioro del valor y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento inicial del deterioro, la entidad revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad. La recuperación del deterioro de valor no puede llevar el valor del activo a un monto neto en libros superior al que

hubiera tenido, si no hubiera sufrido ese deterioro. La entidad reconocerá inmediatamente el monto de la reversión en las cuentas de resultado.

Las políticas contables se definen como el punto de partida para la aplicación de las NIIF, en las cuales se describen los criterios que la entidad adoptará para realizar el reconocimiento, medición, presentación y revelación de su información financiera.

Las revelaciones corresponden a la explicación o la forma como se presentaron las partidas en los estados financieros, necesarias para comprender y evaluar correctamente la situación financiera, los cambios que hubiera experimentado, los cambios en el patrimonio, el resultado de sus operaciones, y la capacidad para generar flujos futuros de efectivo.

Así mismo las revelaciones pueden ser de tipo cuantitativo y cualitativo; las de carácter cuantitativo (cifras, tipos, que permiten comparar) y las cualitativas o de naturaleza de la partida, ejemplo la naturaleza de la contingencia (texto narrativo, descriptivo). Estas se deben documentar, dado que le permite a la empresa que, en los periodos subsiguientes, tenga la justificación y explicación de los efectos de la transición a la NIIF.

Según el decreto 2706 de 2012 en su párrafo 3.4, define el juego completo de estados financieros, para los cuales dicta que las empresas que apliquen NIIF de grupo 3 deberán emitir anualmente, un juego completo de estados financieros que se compondrá de Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Notas a los estados financieros.

MARCO ESPACIAL

El sitio en donde se realizará la investigación de este proyecto es el municipio de Garagoa, capital de la provincia de Neira ubicado al suroriente del departamento de Boyacá, siendo el noveno municipio más poblado del departamento. Su población total aproximada es de 17.000 habitantes, de los cuales en su zona urbana viven un promedio de 14.000, con una extensión superficial de 191, 5 kilómetros cuadrados a una altitud media de 1685 metros sobre el nivel del mar, haciendo que tenga una temperatura promedio de 19 grados; se usa el gentilicio de Garagoense.

Municipio fundado en 1556 por padres dominicos los cuales tenían la misión de difundir la religión católica. La palabra Garagoa deriva del Chibcha “Garagua”, que significa “ga” ciervo del sol, “ra” allá, “gua” monte; es decir “Siervos del sol detrás del cerro”. El nombre de este municipio también puede provenir del anglicismo (Anglicismo: Expresiones procedentes de la lengua inglesa hacia otros idiomas) “Gotta go a”, que al ser traducido lo denomina como lugar de obligatoria vista.

En cuanto a su geografía, Garagoa es la capital de la provincia de Neira en el Valle de Tenza, limitando por el norte con el municipio de Chinavita; por el sur con Macanal sirviendo como límite la quebrada Perdiguíz; por el occidente limita con Tenza y Sutatenza dividiéndolos el río Tibaná; por el oriente limita con Miraflores, teniendo por límite el río Tunjita y el pico de la cordillera más alta. Se sitúa a 5°, 4', y 48" de latitud norte, y a 0°, 43' y 26" de longitud con relación al meridiano de Bogotá; y a 73° grados, 22', 22" longitud Oeste del meridiano de Greenwich.

Las fuentes hidrográficas, como se dijo anteriormente algunas sirven de límite con otros municipios en las cuales se tiene: El río Tibaná, Teatino o Garagoa nace en el embalse Teatinos y

recoge aguas del río Turmequé, Guayas, Bosque, Fusavita, Icabuco y otros que lo surten. Tiene lugares de interés turístico como la Frontera, Puente Ospina, Puente Viejo y la Represa de Chivor; el Río Garagoa recorre la parte occidental del Municipio y es límite con los Municipios de Pachavita, Tenza y Sutatenza, además conecta con vías de acceso en diferentes puntos como la frontera, en límites con Pachavita, Puente Ospina en la vía a Tenza, las Juntas vía a Guateque, además que sobre este Río existen diferentes lugares considerados como atractivos turísticos por los recursos naturales que los rodean.

Entre otras fuentes hídricas se encuentran: La piedra el Baho, Pozo del Piedrón, el Pozo Matacuras, Pozos del Dátil, Puente Cuadras y Pozo La Y. La quebrada Quigua hace parte del río Garagoa., esta nace en la vereda Quigua Arriba, desemboca en el Río Garagoa y tiene como afluente la Quebrada del Hatillo, esta a su vez se desprende de la quebrada las Moyas, ubicada en la parte nororiental del municipio.

El municipio se compone de varias veredas las cuales son: Arada Chiquita, Arada Grande, Bancos de Arada, Bancos de Páramo, Bojacá, Caldera Abajo, Caldera Arriba, Caracol, Ciénega Guarumal, Ciénega Tablón, Ciénega Valvanera, Cucharero, Curial, Fumbaque, Guánica Grande Arriba, Guánica Grande Abajo, Guánica Molino, Guayabal, Hipaquira, Quigua Arriba, Quigua Abajo, Resguardo Arriba, Resguardo Abajo, Resguardo Manzanos Abajo, Resguardo Manzanos Arriba, Resguardo Maciegal, Resguardo Mochilero, Senda Arriba y Senda Abajo.

La economía del municipio se compone de agricultura con el cultivo de productos como maíz, yuca, papa, arracacha, plátano, arveja, fríjol, ahuyama, hortalizas y tomate, siendo este último uno de los más predominantes. Además, fique, caña de azúcar y frutales como mango, chirimoya, naranja, aguacate, piña, mandarina, papaya, maracuyá y guayaba. Por último, el café que se cultiva en pequeñas cantidades para el consumo local.

La ganadería también es muy significativa predominando la ganadería vacuna, también como otras fuentes económicas se encuentran la ganadería porcina y equina; la cría de aves de corral ya es considerada propia de las familias, con la que se abastecen ellos y algunos mercados. La avícola Los Cámbulos es uno de los sitios de ganadería avícola más grandes del país, la cual a su vez genera un buen número de empleos directos e indirectos.

En cuanto a la minería, es un medio económico escaso, cuenta con una cantera en la vereda de Hipaquira en donde se explotan minerales como piedra, arena, arcilla y carbón.

Uno de los factores más favorables en el aspecto económico para este municipio son el sector industrial y el turístico; en el ámbito industrial se destacan las fábricas de calzado, talleres de ornamentación, fábricas de ladrillos, talleres de reparación de vehículos, talleres de ebanistería entre otros; en cuanto al ámbito turístico el municipio es muy conocido por las festividades y eventos que realiza, como lo es el Aguinaldo Garagoense el cual es celebrado del 16 al 23 de Diciembre con comparsas, casillas y luminarias; también se encuentran las fiestas patronales como lo son el Festival de la Cultura en el mes de Octubre, las Fiestas de Mitaca y la Feria Tradicional Ganadera celebrada a finales del mes de Julio, la Feria Agroindustrial celebrada a comienzos del mes de Agosto, y la Feria Empresarial del Valle de Tenza celebrada a mitad de año.

MARCO LEGAL

En el debido proceso y para la realización de esta investigación, se debe tener clara y comprendida la normatividad que sea requerida para la elaboración de los sistemas presupuestal, contable y tributario. Para que esto sea posible hay que acogerse a las siguientes normas:

En general, todas las propiedades horizontales deben acogerse a la ley 675 de 2001, la cual es la ley marco y es la que expide el régimen de propiedad horizontal. Con esta ley se establecerá el diseño del presupuesto y del sistema contable del edificio.

En cuanto al establecimiento de coeficiente de propiedad, se debe tener en cuenta la sentencia C-522 de 2002 la cual establece como debe ser la participación porcentual de los propietarios del edificio o conjunto acogido al régimen de propiedad horizontal.

Las disposiciones legales requeridas en cuanto al diseño del sistema contable y tributario deben estar acogidas a la Orientación Técnica No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública la cual tiene como objetivo orientar al contador en el ejercicio de su profesión, en cuanto a las actividades que realice en propiedades horizontales de uso residencial o mixto.

Además, para el manejo del sistema contable y tributario se deben acoger a las normas establecidas en el Estatuto Tributario Colombiano en su artículo 19-5 el cual señala que las propiedades horizontales de uso residencial no serán responsables de impuesto de renta ni impuesto de industria y comercio, pero si del impuesto a las ventas; el Concepto 507 del 5 de Junio de 2017 dictado por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, en el que se establece la responsabilidad por la elaboración de informes financieros por parte del contador público a las copropiedades; el Decreto 2420 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; el Decreto 2706 de 2012 el cual se encuentra reglamentado por la Ley 1314 de 2009, por medio del cual se expide el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas (entidades que se acogen al grupo 3 de las NIIF); y el Decreto 3019 de 2013 que modifica el Marco Técnico Normativo para Microempresas y se anexa al Decreto 2706 de 2012. .

METODOLOGIA

TIPO DE ESTUDIO

El tipo de estudio que se manejará en la presente investigación es el estudio exploratorio, ya que para elaborar los sistemas presupuestal, contable y tributario al Edificio Vargut, se requiere consultar y recolectar toda la información sobre la reglamentación y la normatividad que requieren las copropiedades acogidas al régimen de propiedad horizontal, y en específico las que netamente son de uso residencial.

Al tener dicha información recopilada, se podrá formular como se podrá elaborar los sistemas propuestos anteriormente, de la manera más adecuada según las necesidades y requerimientos que se establezcan para este edificio.

METODO DE INVESTIGACION

Esta investigación se va a efectuar bajo el método de análisis y síntesis, puesto que se tendrá que investigar y analizar la normatividad, leyes y demás requerimientos que contraen las propiedades horizontales de uso residencial; al adquirir todos estos conocimientos, se podrá determinar y sintetizar la manera más adecuada en que se elaborarán los sistemas presupuestal, contable y tributario para el Edificio Vargut, teniendo en cuenta las necesidades previamente analizadas que se requieran para esta copropiedad.

FUENTES DE RECOLECCION DE INFORMACION

Para lograr esta investigación se requiere de fuentes de información fiables, para que de esta manera no surjan errores en el proceso.

Fuentes de información primarias:

- ✓ Toda la información que se tenga del Edificio Vargut, la cual se encuentra soportada en las escrituras de esta propiedad.
- ✓ El administrador del edificio, así como su representante legal.

Fuentes de información secundarias:

- ✓ Páginas web para contadores públicos que puedan servir de ayuda; así como profesores y profesionales que tengan conocimiento sobre el manejo contable en propiedades horizontales.
- ✓ Al tratarse de una entidad sin ánimo de lucro, acogida al régimen de propiedad horizontal de uso residencial, se tendrá que investigar lo que requiere este tipo de copropiedades según lo que establezca la Ley 675 de 2001, el Estatuto Tributario, la Orientación Técnica No.15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, la Sentencia C-522 de 2002, Concepto 507 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, el Decreto 2420 de 2015, Decreto 2706 de 2012 y el Decreto 3019 de 2013.

LINEA DE INVESTIGACION

La línea de investigación que se acoge a este proyecto, es la Contabilidad Pública y Privada, manejada por la Universidad Antonio Nariño en la Facultad de Contaduría Pública.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Tabla 1 - Cronograma de Actividades

ACTIVIDADES	MES 1				MES 2				MES 3				MES 4			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Recolección de información de la copropiedad	X															
Evaluación de la normatividad requerida para este edificio en cuanto a la elaboración del presupuesto		X														
Diseño del presupuesto según los requerimientos establecidos			X	X	X											
Recolección de información del presupuesto para proceder con el aspecto contable						X										
Evaluación de la normatividad requerida para este edificio en cuanto a la contabilidad							X									
Diseño del sistema contable según los requerimientos establecidos								X	X							
Evaluación de la normatividad requerida en la presentación de impuestos										X						
Recolección y recopilación de información según las obligaciones tributarias que se contraigan											X					
Elaboración del sistema tributario según los requerimientos establecidos												X				
Preparación sustentación final													X			
Sustentación Final del proyecto														X		

Inversión propia

PRESUPUESTO

El presupuesto que se ha fijado para la preparación, desarrollo y culminación de este proyecto provendrá de ingresos propios, por un valor de \$580.000 COP distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 2 - Presupuesto del Proyecto

ACTIVIDAD	JUSTIFICACION	VALOR
Gastos de Papelería	Se usarán para copias de la información recolectada, así como los gastos de impresión de la normatividad requerida y del presente proyecto.	\$ 80,000
Gastos de Viáticos	Se usarán en los gastos de viaje hacia el municipio de Garagoa, donde se encuentra la copropiedad (Se determina que se harán 8 viajes ida y vuelta como máximo, cada tiquete tiene un costo de \$ 46.000); al igual que los gastos de transporte incurridos en la ciudad de Tunja	\$ 368,000
Gastos de Servicios Digitales	Se usarán para el pago del servicio de internet, el cual es algo indispensable para el desarrollo de este proyecto (Tarifa mensual de datos \$ 50.000).	\$ 200,000
TOTAL PRESUPUESTADO		\$ 648,000

Inversión propia

DESARROLLO DEL PROYECTO

1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA COPROPIEDAD

Para el desarrollo del primer objetivo *se describe la situación actual de la copropiedad, con la cual se podrá desarrollar el presupuesto; se enfatizará el contexto actual del edificio* dividiéndolo en las condiciones que lo conforman y así poder determinar las obligaciones que contrae esta propiedad horizontal.

Dentro del contexto actual, las condiciones en las cuales se encuentra este edificio actualmente son: Condición legal, condición administrativa, condición financiera y por último la condición tributaria. De la misma manera las obligaciones y requerimientos que contrae el edificio se basan en estas condiciones dichas anteriormente, por lo que dichas obligaciones se darán entorno a lo administrativo, financiero, legal y tributario.

1.1. CONTEXTO ACTUAL:

1.1.1 Condición legal:

El Edificio Vargut es una copropiedad la cual no ha establecido su presupuesto, tampoco maneja un sistema de contabilidad adecuado y al no tener control del ámbito económico y financiero, no saben con certeza las obligaciones tributarias que le corresponden.

Según lo establecido en las escrituras el edificio se compone de 5 pisos que se distribuyen de la siguiente manera: Su primer piso consta de un hall de entrada, parqueadero, una oficina de

administración, un cuarto de máquinas del ascensor, un ascensor, la escalera del edificio, un cuarto de bombas y un tanque subterráneo; el segundo piso consta de dos apartamentos, zona común de escaleras de acceso, ascensor y hall de entrada a los apartamentos 201 y 202; el tercer piso consta de dos apartamentos, zona común de escaleras de acceso, ascensor y hall de entrada a los apartamentos 301 y 302; el cuarto piso consta de dos apartamentos, zona común de escaleras de acceso, ascensor y hall de entrada a los apartamentos 401 y 402; el quinto piso consta de dos apartamentos, zona común de escaleras de acceso, ascensor y hall de entrada a los apartamentos 501 y 502; el sexto piso consta de un apartamento tipo pent-house, terraza, zona común de escaleras de acceso, ascensor y hall de acceso.

Ante la Superintendencia de Notariado y Registro, los apartamentos y áreas comunes se registraron de la siguiente manera: Registro de escrituras, áreas comunes – Nro. Matrícula 078-3667; Apartamento 201 – Nro. Matrícula 078-40177; Apartamento 202 – Nro. Matrícula 078-40178; Apartamento 301 – Nro. Matrícula 078-40179; Apartamento 302 – Nro. Matrícula 078-40180; Apartamento 401 – Nro. Matrícula 078-40181; Apartamento 402 – Nro. Matrícula 078-40182; Apartamento 501 – Nro. Matrícula 078-40183; Apartamento 502 – Nro. Matrícula 078-40184; Apartamento tipo pent-house – Nro. Matrícula 078-40185.

La Oficina de Registros Públicos y Privados del municipio de Garagoa Boyacá hizo devolución de la escritura pública No. 241 del 2 de abril de 2019 por que los coeficientes de propiedad se consignaron con cinco cifras decimales y el software de la Superintendencia de Notariado y Registro solo acepta una cifra decimal, por lo que se hacía necesaria la corrección y aclaración de esta tabla de coeficientes de copropiedad del reglamento de propiedad horizontal en lo relacionado con la tabla cuadro modelo de contribución, que se encuentra establecido en las escrituras de la copropiedad; la cual fue corregida, y se estableció de la siguiente manera:

Tabla 3 - Coeficientes de Propiedad

ESPACIO	AREA CONSTRUIDA	AREA CONSTRUIDA APARTAMENTOS	AREA PRIVADA	AREAS COMUNES	COEFICIENTES	MODELO CONTRIBUCION
PARQUEADERO	157.65	0.00		157.65		0.00
ADMINISTRACION	34.35	0.00		34.35		0.00
CIRCULACIONES						
ESCALERAS						
APTO 201	74.84	74.84	64.36		10.4%	9.68
APTO 202	80.34	80.34	67.00		10.8%	10.39
CIRCULACIONES	11.60	0.00		11.60		0.00
APTO 301	74.84	74.84	64.36		10.4%	9.68
APTO 302	80.34	80.34	67.00		10.8%	10.39
CIRCULACIONES	11.60	0.00		11.60		0.00
APTO 401	74.84	74.84	64.36		10.4%	9.68
APTO 402	80.34	80.34	67.00		10.8%	10.39
CIRCULACIONES	11.60	0.00		11.60		0.00
APTO 501	75.68	75.68	64.03		10.3%	9.79
APTO 502	81.14	81.14	66.66		10.8%	10.49
CIRCULACIONES	11.60	0.00		11.60		0.00
PENT-HOUSE	107.26	150.85	94.81		15.3%	19.51
TERRAZA	43.59					0.00
CIRCULACIONES	11.60	0.00		11.60		0.00
TOTALES	1023.21	773.21	619.58	250.00	100%	100.00

Tomado de: Escrituras Edificio Vargut PH

El Edificio Vargut en sus escrituras dicta el Reglamento del Propiedad Horizontal según la Ley 675 de 2001, aprobado por la Asamblea General de Copropietarios, celebrada el 26 de Diciembre de 2018, y en su artículo 1, el cual trata del objeto del reglamento y resume este mismo, se establece que: El reglamento consagra los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados; derechos y obligaciones de los propietarios o causahabientes a cualquier título sobre el terreno y los demás bienes comunes del Edificio Vargut ubicado en la Cra. 6 No. 10 16 de la ciudad de Garagoa, Departamento de Boyacá, República de Colombia, con el fin de garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles que integran el edificio, sometidos al régimen de propiedad

horizontal. *El presente reglamento respeta la función social y ecológica de la propiedad*, por ende, se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente, regula lo correspondiente a la dirección, control, vigilancia, aportes y administración de la persona jurídica, establece los coeficientes, contribución a las expensas comunes, solución de conflictos, sanciones, asimismo regula la forma de extinguir la propiedad horizontal, así como su reconstrucción. El Edificio Vargut es una persona jurídica conformada por los propietarios de bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de la propiedad horizontal.

1.1.2. Condición administrativa:

El Edificio Vargut en cuanto a su condición administrativa, se compone de los siguientes cargos: Gerente, administrador y servicios generales. El servicio de seguridad privada no se adopta a esta copropiedad puesto que no se justifica contratar dicho servicio puesto que: La ubicación del edificio es una zona tranquila de la ciudad; el edificio cuenta con chips tipo token para su acceso, sin dichos chips las puertas no se abren; además que cuenta con 12 cámaras de vigilancia que se encuentran conectadas vía internet a los teléfonos del administrador y del gerente, por lo que se monitorean las 24 horas del día.

Las funciones que adopta cada cargo son:

- ✓ Gerencia: La calidad de gerente la adopta su representante legal ya que, al ser dueño de los apartamentos del edificio, los votos decisivos los toma el al tener el total de los coeficientes de propiedad. No obstante, al momento en que alguna persona natural o jurídica desee comprar algún apartamento, se tendrá que organizar la junta directiva respectiva y la responsabilidad de tomar decisiones respecto a la copropiedad se dividirá, dependiendo el porcentaje de participación que represente dicha persona en el Edificio. El gerente aparte de todo es el que maneja las cuentas del edificio.
- ✓ Administrador: Es la mano derecha del gerente, puesto que es el que hace los contratos de arrendamientos, es el que recoge los pagos de arriendo de los respectivos apartamentos, y es el encargado de velar que todo en el edificio se encuentre en óptimas condiciones, por lo que si alguno de los bienes comunes es dañado o se encuentra deteriorado, él se encarga de solucionar dicho problema; no obstante el solo tiene la función de reportar y entregar los informes al gerente, ya que solo el gerente es el que toma las decisiones respecto a la entidad.
- ✓ Servicios generales: Mantiene aseadas las zonas comunes del edificio, tales como parqueaderos, hall de entrada a cada apartamento, escaleras, ascensor, terraza, y demás.

1.1.3. Condición financiera:

Los ingresos del Edificio Vargut provienen exclusivamente de las cuotas de administración, las cuales son pagadas por los propietarios. Esta cuota de administración actualmente se desconoce ya que no se ha establecido un presupuesto; en los contratos de arrendamiento se establece que la

cuota de administración se incluye con el valor del canon de arrendamiento, la periodicidad de pago de los arrendamientos se hace por mes anticipado, y el valor que se cobra por arrendamientos actualmente es:

- ✓ Apartamentos 201 y 202: \$600.000 COP.
- ✓ Apartamentos 301 y 302: \$700.000 COP.
- ✓ Apartamentos 401 y 402: \$700.000 COP.
- ✓ Apartamentos 501 y 502: \$700.000 COP.
- ✓ Apartamento tipo pent-house: \$1.300.000 COP.

En cuanto a los gastos del Edificio Vargut, se tienen los gastos de personal y los gastos por servicios públicos. En cuanto a los gastos de personal se paga:

- ✓ Administrador: \$500.000 COP; se le practica un contrato por prestación de servicios, y se le paga mes vencido.
- ✓ Servicios generales: \$300.000 COP; se le practica un contrato por prestación de servicios, y se le paga mes vencido; esta persona puede contratar su propio personal bajo su exclusiva subordinación; aparte de esto los elementos y herramientas de trabajo como escobas, trapeadores, detergentes, entre otros están a cargo del gerente del edificio.

Para los gastos por servicios se pagan:

- ✓ Servicio de acueducto y alcantarillado: \$20.000 COP mensual en promedio, los cuales corresponden al gasto de agua de áreas comunes.
- ✓ Servicio de electricidad: \$160.000 COP mensual en promedio, los cuales corresponden al servicio de luz de zonas comunes; el gasto de electricidad varía bastante, por lo que el gasto de luz depende en su mayoría al uso del ascensor.

1.1.4. Condición tributaria:

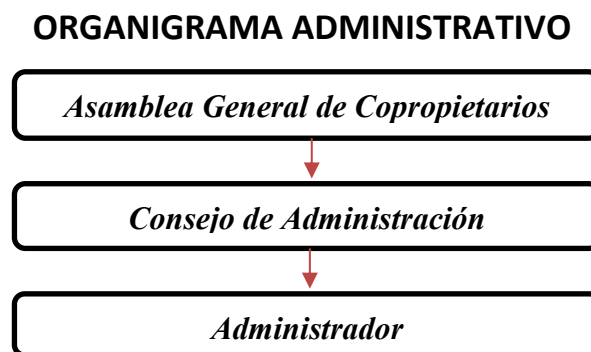
El Edificio Vargut en el ámbito tributario, es responsable de practicar retención en la fuente y del impuesto a las ventas; no obstante, al no llevar un sistema contable ni tributario no se ha practicado ninguna de estas obligaciones tributarias ya que se desconoce la responsabilidad respecto a estas.

1.2.OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

1.2.1. Obligaciones administrativas:

El gerente debe contratar un contador, el cual será el que maneje el sistema contable y tributario que se hará en la presente investigación; además de esto es el que se encargará de ver si hay gastos irregulares en el edificio basándose en el presupuesto que se establecerá en la copropiedad. Además de esto, según se establece en el decreto de propiedad horizontal del Edificio Vargut, se debe tener muy en cuenta los órganos de dirección y administración, los cuales se distribuyen así:

Tabla 4 - Organigrama Administrativo



Tomado de: Reglamento de Propiedad Horizontal Edificio Vargut.
Organigrama (Inversión propia)

La Asamblea General de Copropietarios se conform

que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el

libro de registro de copropietarios. Su asistencia puede ser personal o a través de sus representantes o delegados; esta representación puede hacerse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea. Todos los propietarios de bienes privados del edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de propiedad que le corresponde, únicamente para decisiones de tipo económico según se establece en la Sentencia C-522 de 2002. Las decisiones adoptadas son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, incluyendo también a los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio. Dichas decisiones serán adoptadas por mayoría de votos, y por norma general, los votos deben constituir un setenta por ciento (70%) del total de coeficientes de propiedad, para que se puedan tomar decisiones definitivas.

La asamblea es el órgano supremo de administración, a través de ella se manifiesta la voluntad de los propietarios. Esta asamblea se reunirá ordinariamente por lo menos una vez a año dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. Podrán hacer reuniones de manera extraordinaria si la situación es meritoria; para convocar a este tipo de reuniones se avisará con una antelación no menor a quince días calendario, y podrá ser convocada por el administrador, consejo administrativo, el revisor fiscal, o un número plural de copropietarios de bienes privados que al menos representen una quinta parte de los coeficientes de propiedad.

El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados podrán impugnar decisiones que se hayan tomado por la Asamblea General de Copropietarios, siempre y cuando dichas decisiones no se ajusten a las prescripciones legales, o al reglamento de propiedad horizontal.

El Consejo de Administración del Edificio Vargut, será integrado por tres propietarios de las unidades privadas respectivas, junto con sus delegados o suplentes respectivos. Este consejo tendrá las siguientes funciones:

- ✓ Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente, para periodos de un año y con su respectiva remuneración, según lo establece la Ley 675 de 2001.
- ✓ Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año.
- ✓ Convocar en forma extraordinaria a la Asamblea General de Copropietarios, siempre y cuando la situación lo amerite.
- ✓ Revisar y someter a consideración de la Asamblea General de Copropietarios las cuentas anuales, informe anual, presupuesto de ingresos y egresos, balance general del ejercicio anterior, los balances de prueba y la respectiva ejecución presupuestal.

1.2.2. Obligaciones financieras:

En Colombia, todas las personas jurídicas están obligadas a manejar contabilidad, y según se establece en los artículos 32 y 33 de la ley 675 de 2001, *“Las entidades constituidas en propiedad horizontal dan origen a una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro”*; además en el artículo 364 del Estatuto Tributario se establece que: *“Las entidades sin ánimo de lucro, deberán llevar libros de contabilidad, en la forma que indique el Gobierno Nacional”*.

En lo que respecta al sistema contable y tributario, debe seguir los lineamientos que establece el decreto 2420 de 2015, el cual expide el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información; y los Decretos 2706

de 2012 y 3019 de 2013, los cuales exponen el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para Microempresas (entidades que se encuentran dentro del grupo 3 de las NIIF).

Para la elaboración de los sistemas presupuestal, contable y tributario, se tiene que aplicar lo que establece la Orientación No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública la cual orienta al contador en el ejercicio de su profesión, en cuanto a las actividades realizadas en propiedades horizontales, y el Concepto 507 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, la cual establece la responsabilidad por la elaboración de informes financieros a copropiedades por parte del contador.

La propiedad horizontal debe elaborar lo más pronto posible el presupuesto, ya que con este se sabrá realmente cual debe ser la cuota de administración que debe pagar cada propietario del edificio, y se sabrá de manera más organizada los gastos que se incurren; además de esto, según se establece el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, se tiene que establecer un fondo de imprevistos con al menos el 1% del presupuesto anual que se tenga para la copropiedad, presupuesto que aún no se tiene establecido.

El Edificio Vargut al estar constituida como persona jurídica, está en la obligación de llevar contabilidad conforme a lo que se establece en el artículo 19 del Código del Comercio. El edificio al estar acogido al régimen de propiedad horizontal y ser una propiedad netamente de uso residencial, no está obligada a declarar el impuesto de renta y complementarios, pero si debe presentar declaraciones de retención en la fuente y de impuesto a las ventas (IVA). No obstante, si el edificio decide empezar a explotar las zonas comunes con fines lucrativos, deberá hacer los ajustes respectivos en sus políticas contables, y empezar a responder por las obligaciones tributarias que surjan, por la actividad comercial que estén ejecutando.

La copropiedad al ser de uso residencial no está obligada a tener revisor fiscal, a menos de que la Asamblea General de Copropietarios decida contratarlo. El revisor fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio; esta persona debe ser contador público con matrícula profesional, y vinculado a la Junta Central de Contadores.

1.2.3. Obligaciones legales:

Según se menciona en las escrituras y el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Vargut, ya se tiene implementado el presupuesto cuando realmente no es así; por consiguiente, en el presente trabajo se realizará el sistema presupuestal, contable y tributario, con el fin de contrarrestar esta falencia. Como dato adicional, *el administrador o representante legal del edificio deben estar certificados ante la alcaldía municipal (aplica también para el revisor fiscal cuando sea el caso)*, y el acto administrativo o resolución que certifica a la copropiedad como propiedad horizontal.

Para la elaboración del presupuesto se debe aplicar lo que se encuentra en la Sentencia C-522 de 2002 con la que se establece la manera en que se debe controlar y manejar la participación porcentual de los propietarios del edificio acogido al régimen de propiedad horizontal, lo cual es necesario en la elaboración del presupuesto que se ha planteado.

1.2.4. Obligaciones tributarias:

El Edificio Vargut es una copropiedad que se encuentra acogida al régimen de propiedad horizontal que se encuentra regulada por la Ley 675 de 2001. En cuanto al ámbito tributario, al ser una propiedad de uso residencial no es responsable de pagar el impuesto de industria y comercio

ni el impuesto de renta; sin embargo, si es responsable del impuesto sobre las ventas según lo que se encuentra establecido en el artículo 19-5 del Estatuto Tributario: *“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, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio. **Parágrafo: Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial;** además se debe practicar retención en la fuente.*

2. DISEÑO DEL SISTEMA PRESUPUESTAL:

2.1. Presupuesto de Gastos

2.1.1. Metodología aplicada:

Para el sistema presupuestal del Edificio Vargut, se estableció el sistema de presupuesto gastos, el cual es necesario para establecer el presupuesto de ingresos con el que se determina el porcentaje de cuota de administración que realmente están pagando los habitantes de la copropiedad usando los coeficientes de propiedad que se tienen establecidos, además también se establece el cobro real por arrendamiento que están pagando los arrendatarios del edificio.

En cuanto a los coeficientes de propiedad se encuentran en las escrituras del edificio, dichos porcentajes por coeficientes se aplican sobre el total de los gastos anuales, los cuales se encuentran en el presupuesto de gastos. En cuanto a la elaboración del presupuesto de gastos, se contactó con el administrador de la copropiedad; con su ayuda se pudo elaborar el presupuesto dividiéndolo en diferentes tipos de gastos, los cuales son los gastos de personal, gastos por aseo, mantenimiento y servicios públicos. También se debe constituir el fondo o reserva de imprevistos de la propiedad horizontal, el cual se encuentra reglamentado en el artículo 35 de la ley 675 de 2001, el cual establece que: “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 sobre el presupuesto de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes”.

2.1.2. Gastos presupuestales:

2.1.2.1. Gastos de Personal:

Tabla 5 - Gastos de Personal

GASTOS DE PERSONAL	VALOR	PERIODICIDAD	GASTO ANUAL
Administrador	520,000	Mensual	6,240,000
Servicios Generales	318,000	Mensual	3,816,000
Contador	555,000	Mensual	6,660,000
	<u>1,393,000</u>		<u>16,716,000</u>

Inversión propia

Para los gastos por el pago del administrador, a esta persona se le tiene vinculada por un contrato de prestación de servicios por un valor mensual de COP \$520.000 al cual se le aplica una

retención 4% por prestación de servicios; el administrador declara renta. Se tiene establecido un contrato por prestación de servicios porque esta persona no tiene un horario fijo laboral; su función como administrador consiste en verificar dos veces a la semana el edificio, como también estar siempre disponible para resolución de conflictos y solucionar problemas o fallos que se puedan incurrir a la estructura y demás bienes comunes como privados de la copropiedad. También es el que presenta y celebra los contratos de arrendamiento, y es la mano derecha gerente del edificio. Toda información, dineros percibidos por arrendamientos, quejas, peticiones, recomendaciones y demás el administrador se las entrega al gerente que por el momento es la persona con voto decisivo en el edificio. De la misma manera si el gerente desea hacer algún cambio en el edificio y no puede estar presente, el administrador quedará a cargo y tomará las decisiones siguiendo las indicaciones que le hayan dado.

La persona de servicios generales se le paga mensualmente COP \$318.000, y se aplica una retención del 6%; no declara renta. A esta persona se le practica un contrato por prestación de servicios y su función es ir los Martes y los Viernes a hacer un aseo general al edificio. Los implementos de aseo como jabones, escobas y demás son entregados por la copropiedad.

Actualmente no se cuenta con un contador público, pero para que todo se encuentre en norma es requerido contratarlo. Al contador será vinculado por un valor de COP \$555.000 mensual, y se aplicará una retención del 11% por concepto de honorarios; el contador declara renta. Esta persona se hará cargo de supervisar el sistema contable y tributario que se ha establecido para el edificio, haciendo registro de todos los ingresos y gastos que se incurran a lo largo del periodo contable; así mismo, debe realizar los documentos tributarios que correspondan y presentarlos ante la DIAN para que todo se encuentre totalmente en orden y en regla a lo que la ley requiere.

2.1.2.2. Gastos por Aseo:

Tabla 6 - Gastos por Aseo

GASTOS POR ASEO	VALOR	PERIODICIDAD	GASTO ANUAL
Jabón 3 Kg	15,000	Mensual	180,000
Escobas	8,000	Semestral	16,000
Traperos	9,500	Bimestral	57,000
Galón Clorox	25,000	Trimestral	100,000
Fabuloso	16,500	Bimestral	99,000
Toallas	13,000	Bimestral	78,000
	87,000		530,000

Inversión propia

Estos gastos van directamente relacionados a la persona que se ha contratado para servicios generales, la cual es la que se encarga de mantener limpias las áreas comunes del edificio. Como se había mencionado anteriormente, la copropiedad es la que le da los implementos de aseo a esta persona y en la tabla anterior se muestra cuáles son dichos implementos y cada cuanto son comprados. Los datos de la tabla anterior fueron tomados de los recibos de compra y demás soportes brindados por el administrador del Edificio Vargut.

2.1.2.3. Gastos de Mantenimiento:

Tabla 7 - Gastos de Mantenimiento

MANTENIMIENTO	VALOR	PERIODICIDAD	GASTO ANUAL
Ascensor	225,000	Mensual	2,700,000

Seguridad y Vigilancia	250,000	Trimestral	1,000,000
Electricidad	120,000	Semestral	240,000
Bombas de Agua	300,000	Semestral	600,000
Pintura y estética	2,500,000	Cada 2 años	1,250,000
	3,620,000		5,790,000

Invención propia

Para que la propiedad se mantenga en óptimas condiciones es necesario realizar mantenimiento a sus zonas comunes y demás sistemas que hacen que todo funcione correctamente. Por esta razón se establecen los costos de mantenimiento en la tabla anterior.

Cada mes se le hace mantenimiento al ascensor, puesto que es un bien común que todos los arrendatarios usan diariamente. El plazo de mantenimiento se encuentra reglamentado por la Instrucción Técnica Complementaria de Aparatos de Elevación y Manutención, el cual establece que para los ascensores instalados en edificios comunitarios de uso residencial con un máximo de seis paradas y los ascensores instalados en edificios para uso público de hasta cuatro paradas, el plazo mínimo de mantenimiento es cada seis semanas (Mes y medio) siempre y cuando el ascensor tenga una antigüedad menor a veinte años. Dicha instrucción se ajusta al Edificio Vargut, puesto que es un edificio con seis pisos y fue inaugurado a finales de Marzo del año 2019; lleva en promedio un año ejerciendo como propiedad de uso residencial.

El mantenimiento de los sistemas de seguridad y vigilancia es algo bastante importante ya que no se cuenta con personal de seguridad privada. Como se ha dicho anteriormente no era justificable contratar seguridad privada, y dicho rol pasa a los sistemas de vigilancia y seguridad que se han implementado. Dichos sistemas como lo son las cámaras de vigilancia y las puertas especiales con

sistema de llaves tipo token requieren un mantenimiento constante para evitar que fallen; por esta razón cada tres meses se les hace una revisión con el fin de solucionar fallos o verificar que todo se encuentre en óptimas condiciones para su funcionamiento.

El mantenimiento del sistema eléctrico es vital, ya que sin electricidad el resto de sistemas que hacen parte de los bienes comunes de la copropiedad no funcionan (A excepción de las cámaras de vigilancia y puertas). Por esta razón se le hace mantenimiento cada tres meses.

El edificio cuenta con un sistema subterráneo de bombas de agua que suplen de este servicio al resto de los apartamentos y a las zonas comunes, y por tanto se le hace una revisión y mantenimiento cada seis meses con el fin de verificar si hay fallos o algún problema en estas bombas.

El aspecto estético es algo muy importante para cualquier propiedad; por esta razón cada dos años se aplica una capa de retoque a la pintura y paredes del edificio con el fin de que se mantenga limpio e impecable.

2.1.2.4. Gastos de Servicios Públicos:

Tabla 8 - Gastos de Servicios Públicos

SERVICIOS PUBLICOS	VALOR	PERIODICIDAD	GASTO ANUAL
ACUEDUCTO	25,000	Mensual	300,000
LUZ Y ELECTRICIDAD	160,000	Mensual	1,920,000
	185,000		2,220,000

Inversión propia

El Edificio Vargut únicamente tiene gastos de servicios públicos por conceptos de acueducto y alcantarillado y el servicio de electricidad, gastos los cuales corresponden a lo que se consume en las zonas comunes. Siendo más específicos, el gasto de acueducto se incurre cuando se hace aseo general de la copropiedad y por esta razón el valor y el consumo es menor a comparación del servicio eléctrico, el cual tiene un consumo alto, puesto que el ascensor es lo que más consume energía, está al servicio todo el tiempo y es una máquina que los arrendatarios usan varias veces al día. El costo de servicios públicos es un valor promedio, ya que el consumo no tiene una forma de ser regulado y puede que en un mes se gasten más o se gasten menos servicios.

2.1.2.5. Reserva o Fondo de Imprevistos:

Tabla 9 - Reserva o Fondo de Imprevistos

RESERVA IMPREVISTOS			TOTAL GASTO ANUAL
PORCENTAJE	VALOR		25,256,000
3.5%	883,960		TOTAL MAS RESERVA
			26,139,960

Inversión propia

En cuanto a lo que concierne al fondo de imprevistos, es requerido que toda propiedad horizontal debe formar un fondo de imprevistos con un mínimo del uno por ciento del presupuesto de gastos, lo cual se establece en el artículo 35 de la ley 675 de 2001. El Edificio Vargut estableció un porcentaje del tres punto cinco por ciento (3.5%) sobre el total del presupuesto de gastos como se muestra en la tabla. Dicha reserva se tendrá para atender accidentes de fuerza mayor o caso fortuito que puedan ocurrir.

2.2. Presupuesto de Ingresos:

2.2.1. Metodología Aplicada:

En el presupuesto de ingresos del Edificio Vargut se muestra cual es el valor que se paga por cuotas de administración partiendo de los coeficientes de propiedad, y también el valor restante de lo que se cobra por arrendamiento.

Para el establecimiento de las cuotas de administración, al no estar establecidas actualmente por la copropiedad; se tomó el valor de arrendamiento que se viene cobrando por apartamento, después de esto se multiplicó el porcentaje que muestran los coeficientes de propiedad por el total del presupuesto anual incluyendo la reserva de imprevistos. Ya teniendo este valor se pudo determinar la parte que corresponde a la cuota de administración y la parte que corresponde al canon de arrendamiento, como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 10 - Proporción de las Cuotas de Administración

PROPORCION CUOTAS DE ADMINISTRACION				
APARTAMENTOS	VALOR	COEFICIENTES	VALOR ADMINISTRACION	VALOR ARRENDAMIENTO
APARTAMENTO 201	600,000	10.4%	226,546	373,454
APARTAMENTO 202	600,000	10.8%	235,260	364,740
APARTAMENTO 301	700,000	10.4%	226,546	473,454
APARTAMENTO 302	700,000	10.8%	235,260	464,740
APARTAMENTO 401	700,000	10.4%	226,546	473,454
APARTAMENTO 402	700,000	10.8%	235,260	464,740
APARTAMENTO 501	700,000	10.4%	226,546	473,454
APARTAMENTO 502	700,000	10.8%	235,260	464,740
APARTAMENTO PENT-HOUSE	1,300,000	15.3%	333,284	966,716

TOTALES	6,700,000	100%	2,180,508	4,519,492
		ANUAL	26,166,100	54,233,900

Inversión propia

En la tabla anterior se muestra los valores que corresponden al canon de arrendamiento y el valor de las cuotas de administración que le corresponden a cada apartamento según su coeficiente de propiedad. Es una tabla que brinda bastante utilidad, puesto que para los propietarios de bienes privados, muestra la responsabilidad que tienen con la propiedad (Cuotas de administración), y muestra la ganancia que obtienen por arrendar dicho inmueble (Canon de arrendamiento).

2.2.2. Modelo Acta de Adopción del Presupuesto:

Acta de Presupuesto de Gastos Edificio Vargut PH año 2021

La presente acta, se realiza con el objetivo de adoptar el presupuesto presentado para el Edificio Vargut PH para el año 2021. El administrador será la persona quien presentará el presupuesto de gastos que se ha establecido ante la asamblea de copropietarios tal y como se establece en el artículo 38 de la ley 675 de 2001.

El presupuesto de gastos para el Edificio Vargut PH se ha establecido de la siguiente manera:

GASTOS DE PERSONAL	VALOR	PERIODICIDAD	GASTO ANUAL
Administrador	520,000	Mensual	6,240,000
Servicios Generales	318,000	Mensual	3,816,000
Contador	555,000	Mensual	6,660,000

	1,393,000		16,716,000
GASTOS POR ASEO	VALOR	PERIODICIDAD	GASTO ANUAL
Jabón 3 Kg	15,000	Mensual	180,000
Escobas	8,000	Semestral	16,000
Traperos	9,500	Bimestral	57,000
Galón Clorox	25,000	Trimestral	100,000
Fabuloso	16,500	Bimestral	99,000
Toallas	13,000	Bimestral	78,000
	<u>87,000</u>		<u>530,000</u>

MANTENIMIENTO	VALOR	PERIODICIDAD	GASTO ANUAL
Ascensor	225,000	Mensual	2,700,000
Seguridad y Vigilancia	250,000	Trimestral	1,000,000
Electricidad	120,000	Semestral	240,000
Bombas de Agua	300,000	Semestral	600,000
Pintura y estética	2,500,000	Cada 2 años	1,250,000
	3,620,000		5,790,000
SERVICIOS PUBLICOS	VALOR	PERIODICIDAD	GASTO ANUAL
ACUEDUCTO	25,000	Mensual	300,000
LUZ Y ELECTRICIDAD	160,000	Mensual	1,920,000
	<u>185,000</u>		<u>2,220,000</u>
			TOTAL GASTO ANUAL
			25,256,000

RESERVA IMPREVISTOS	PORCENTAJE	VALOR	TOTAL MAS RESERVA
	5%	1,262,800	26,518,800

Los gastos presentados en el presupuesto fueron establecidos, revisados y entregados por el administrador de la copropiedad, el cual es la persona que tiene el conocimiento y los soportes de todos los gastos que se incurren en los periodos que se han determinado.

Para dar respuesta a la aprobación o desaprobación del presupuesto anual de gastos, márquelo con una **X** en el espacio en blanco que se muestra en el siguiente recuadro según se determine su respuesta.

	Aprobado
	Desaprobado

Si el presupuesto es desaprobado, se le practicarán las correcciones correspondientes; por el contrario, si se aprueba, será publicado y presentado a la vista de los copropietarios del Edificio Vargut.

Firma Administrador

Firma Gerencia

Como información adicional, el presupuesto de gastos será diseñado por el administrador junto con el asesoramiento del contador público cada año, y dicho presupuesto será establecido para periodos de un año. Este presupuesto debe ser aprobado por la Asamblea General de Copropietarios y firmado por el presidente de la asamblea cuando la mayoría de votos lo hayan

aprobado según se establece en el reglamento de propiedad horizontal, dentro de las funciones de la Asamblea General de Copropietarios.

2.2.3. Modelo de Ejecución Presupuestal de Ingresos y Gastos:

Para el modelo de ejecución presupuestal tanto de ingresos como de gastos, se han diseñado unas tablas para cada caso determinado, y la manera en que deberán ser utilizadas dependiendo el caso será de la siguiente manera:

2.2.3.1. Ejecución Presupuestal de Ingresos:

Tabla 11 - Ejecución Presupuestal de Ingresos

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS						
CONCEPTO	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES		PRESUPUESTO DEFINITIVO	RECAUDO	SALDO
		AUMENTOS	DISMINUCIONES			

Inversión propia

La tabla anterior será el modelo a seguir para la ejecución presupuestal de ingresos. En el recuadro de concepto, ya como lo dice su nombre se registrará el concepto que genera el ingreso

y en presupuesto inicial el valor de dicho concepto; si la gerencia lo decide se realizarán aumentos y disminuciones en la casilla de modificaciones; dichas modificaciones alterarán el presupuesto inicial aumentándolo o disminuyéndolo, y este valor restante se anotará en el presupuesto definitivo. Al tener el presupuesto definitivo se registrará el recaudo mensual de ingresos (Es de periodicidad mensual ya que los ingresos provienen del cobro de las cuotas de administración), y al realizar este proceso durante todo el año el saldo final quedará en ceros, o sea totalmente recaudado.

2.2.3.1.1. Propuesta de Recibo de Caja:

Al tener claro cómo se ejecutará el presupuesto de ingresos, se debe tener una forma de soportar cuando se causen y paguen las cuotas de administración por parte de los arrendatarios al Vargut. Por esto se ha propuesto un recibo de caja bastante sencillo, el cual registre de manera correcta los pagos y que sea bastante comprensible:

Ilustración 12 - Propuesta de Recibo de Caja

RECIBO DE CAJA				
No.				
Ciudad y Fecha:				
Recibo de:				\$
Dirección:				
La suma de (en letras):				
Por concepto de:				
Cheque No.		Banco		Sucursal
Efectivo <input type="checkbox"/>				
Código	Cuenta	Débitos	Créditos	Firma y sello del beneficiario
C.C / NIT.				

Tomado de: <http://docenteclaudiamosquera9.blogspot.com/2018/06/recibo-de-caja.html>

Es un recibo bastante sencillo pero muy completo, incluye la ciudad y la fecha donde se ha efectuado el pago, quien efectúa el pago, su respectiva numeración, la dirección donde se ha practicado el pago, la suma en letras y en valor numérico, forma de pago y también incluye una pequeña tabla donde se puede causar el dinero usando un plan de cuentas, y al final un espacio para la firma y sello de la entidad a quien se le paga (En este caso el Edificio Vargut).

2.2.3.2. Ejecución Presupuestal de Gastos:

Tabla 132 - Ejecución Presupuestal de Gastos

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE GASTOS

CONCEPTO	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACIONES		PRESUPUESTO DEFINITIVO	COMPROMISOS	PAGOS	SALDO
		AUMENTOS	DISMINUCIONES				

Inversión propia

La tabla anterior tiene gran similitud a la de ejecución presupuestal de ingresos, con la diferencia que, en lugar de registrar entradas de dinero, registrará las salidas; además tiene una casilla y otra que registra la salida del dinero. Esta tabla tiene una relación totalmente directa al presupuesto de gastos establecido para la copropiedad, porque a diferencia de los ingresos que tienen siempre una periodicidad mensual; los gastos tienen periodicidades distintas dependiendo la necesidad.

Teniendo establecidos los conceptos con su presupuesto inicial, con los aumentos y disminuciones que se hayan establecido para determinar el presupuesto definitivo, se tendrá un saldo por cada gasto independientemente sin importar de cuando ocurran, pero con la diferencia que los gastos pueden ser pagaderos en el momento de que se incurren o pueden pagarse en un determinado plazo.

Para aclarar esto, tomaremos un ejemplo del algún gasto que se haya establecido en el presupuesto del edificio, como puede ser el mantenimiento del ascensor. Según la norma debe practicársele un mantenimiento con un mínimo de tiempo de mes y medio. El Edificio hasta el momento contrata el servicio de mantenimiento de manera mensual, esto no quiere decir que cada mes le paguen a la persona que presta este servicio. La casilla de compromisos se establece para acordar cuando obviamente se tiene una obligación y el pago puede variar. Se dijo que se practica

mantenimiento mensual del ascensor y a la persona de mantenimiento se le puede pagar al cabo de 3 meses por los servicios prestados.

La función de la casilla de compromisos, es establecer cuáles son los gastos y la manera y tiempo en que serán pagados; consecutivamente los abonos serán anotados en la casilla de pagos reduciendo el saldo de las obligaciones que se tengan hasta que estas lleguen a cero. El principio de causación será utilizado para registrar las salidas de dinero, esto quiere decir que se contabilizará los pagos de las obligaciones en el momento en el que ocurran.

3. DISEÑO DEL SISTEMA CONTABLE Y TRIBUTARIO:

Según se establece en los artículos 32 y 33 de la ley 675 de 2001, las entidades legalmente constituidas en propiedad horizontal dan origen a una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro; y basta con recordar que en Colombia todas las personas jurídicas están obligadas a llevar contabilidad, por lo que se requiere que el Edificio Vargut implemente un sistema Contable y Tributario. Así mismo, para el aspecto contable y tributario se deben tener en cuenta los lineamientos que se establecen en la Orientación Técnica No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, la cual ayuda al contador en el ejercicio de su profesión en todo lo que se refiere a la contabilidad en copropiedades.

3.1. Propuesta plan de cuentas:

Para el Edificio Vargut se ha propuesto un plan de cuentas, sugerido para usar en el software contable, el cual el contador adaptará y modificará según sus necesidades; esta propuesta de plan de cuentas se ha establecido de la siguiente manera:

Tabla 143 - Propuesta Plan de Cuentas

1	ACTIVO	11	Disponible	1105	Caja	Esta cuenta será usada para registrar el ingreso de dinero proveniente de los arrendamientos y cuotas de administración
		13	Deudores	1305	Cuentas por Cobrar	Cuenta utilizada para registrar los ingresos que tengan un pago pendiente.

2	PASIVO	23	<i>Cuentas por Pagar</i>	2320	<i>A Contratistas</i>	Se usará en dado caso que la gerencia quiera hacer alguna modificación a la infraestructura de la copropiedad, y se le contrate a un contratista para tal fin; y dependiendo el tipo de contrato, se podría usar esta cuenta.
				2365	<i>Retención en la Fuente</i>	Cuenta usada para causar las retenciones en la fuente por los servicios que terceros presten a la copropiedad.
		24	<i>Impuestos, Gravámenes y Tasas</i>	2408	<i>Impuesto sobre las Ventas por Pagar</i>	Cuenta para el registro del IVA generado, dependiendo si se está vendiendo algún bien o servicio determinado.
3	PATRIMONIO	31	<i>Capital Social</i>	3115	<i>Aportes Sociales</i>	Cuenta que se usará en dado caso que se decida incrementar el valor del edificio, mediante aportes de los asociados.
		32	<i>Superávit de Capital</i>	3210	<i>Donaciones</i>	Al ser una entidad sin ánimo de lucro, no puede repartir utilidades; pero eso no quiere decir que no pueda recibir donaciones. Para estos casos se utilizará esta cuenta.
		33	<i>Reservas</i>	3310	<i>Reservas Estatutarias</i>	En esta se registrará la reserva de imprevistos, la cual se toma como reserva estatutaria porque dicha reserva se establece en la ley 675 de 2001, así como en el reglamento de la propiedad horizontal.

4	INGRESOS	41	Operacionales	4105	Arrendamientos	Cuenta utilizada para registrar los ingresos de cuotas de administración que le correspondan a cada apartamento.
		42	No Operacionales	4220	Arrendamientos	Cuenta utilizada para el registro de los ingresos por concepto de arrendamientos de los parqueaderos, en caso dado que la gerencia y junta directiva los desee arrendar, puesto que estos hacen parte de las zonas comunes del edificio. Al realizar esto puede ser requerido preparar facturación electrónica.
				4248	Utilidad en Venta de Otros Bienes	Cuenta que será utilizada cuando se vendan bienes comunes del edificio a terceros.
5	GASTOS	51	Operacionales de Administración	5110	Honorarios	Cuenta en la que se causará el gasto por honorarios al contador de la copropiedad.
				5115	Impuestos	Cuenta usada para usar el pago del IVA cuando se adquieran bienes o servicios determinados.
				5135	Servicios	Cuenta en la que se registrará los gastos provenientes de los servicios públicos; así mismo se usará para registrar los pagos al personal de administración y de servicios generales, puesto que se encuentran asociados a la copropiedad por medio de un contrato de prestación de servicios.
				5140	Gastos Legales	Cuenta que podría ser utilizada si se desea pagar por algún trámite o licencia que sea requerido.
				5145	Mantenimiento y Reparaciones	Cuentas utilizadas para causar los gastos por reparaciones a las zonas comunes y de derecho privado de la copropiedad.
				5150	Adecuación e Instalación	
				5195	Diversos	Cuenta utilizada para registrar los gastos de aseo, publicidad, entre otros.
				5199	Deterioro Cuentas por Cobrar	Cuenta que será usada para castigar la cartera que por cualquier motivo se sabe que no se recuperará.

3.2. Políticas Contables:

Para poder desarrollar y diseñar el sistema contable y tributario es necesario tener establecidas las políticas contables, ya que con estas se sabrá cuáles serán los procedimientos para usar el sistema contable y tributario. Para ello, se establecerán las políticas contables según se establece en la Orientación Técnica No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, la cual nos especifica y aclara cuales y que artículos del Decreto 2706 de 2001 hay que aplicar dependiendo del tipo de copropiedad que se le esté manejando su sistema de contabilidad.

Para poder establecer un punto de partida de las políticas contables, iremos de un ámbito general a un ámbito específico; esto quiere decir que se establecerán las políticas que se necesitan generalmente en el área contable y a medida que se vaya resolviendo y explicando el tema, se irá explicando rubro por rubro la manera en que se manejarán las cuentas, como se les practicará su medición, entre otros aspectos.

3.2.1. Marco Normativo:

En primer lugar, se establece que el Edificio Vargut al ser una copropiedad de uso residencial acogida al régimen de propiedad horizontal, siendo una persona jurídica sin ánimo de lucro, se debe acoger al grupo 3 de las NIIF dirigido hacia microempresas, lo cual se encuentra establecido en la Orientación Técnica No. 15 del CTCP en las tablas del marco normativo aplicable a las empresas pertenecientes al grupo 3 de las NIIF. En dicho recuadro se menciona que deben ser empleados en las copropiedades los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013, los cuales tienen la normatividad referida a microempresas.

3.2.2. Reconocimiento de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos:

El reconocimiento es el proceso de incorporar en los estados financieros una partida que cumple con la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto; además que tiene que demostrar que cumple con los siguientes criterios:

- ✓ *La probabilidad de que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida entre o salga de la empresa:* El concepto de probabilidad se utiliza, en el primer criterio de reconocimiento, con referencia al grado de incertidumbre con que los beneficios económicos futuros asociados al mismo llegarán a, o saldrán, de la copropiedad. La evaluación del grado de incertidumbre correspondiente al flujo de los beneficios futuros se realiza sobre la base de la evidencia relacionada con las condiciones al final del periodo sobre el que se informa que esté disponible cuando se preparan los estados financieros. Esas evaluaciones se realizan individualmente para partidas individualmente significativas, y para un grupo para un gran número de elementos individualmente insignificantes.
- ✓ *La partida debe tener un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad:* En muchos casos, el costo o valor de una partida es conocido. En otros casos debe estimarse. La utilización de estimaciones razonables es una parte esencial de la elaboración de los estados financieros, y no menoscaba su fiabilidad. Cuando no puede hacerse una estimación razonable, la partida no se reconoce en los estados financieros.

Una partida que no cumple los criterios para su reconocimiento puede cumplir las condiciones para su reconocimiento en una fecha posterior como resultado de circunstancias o de sucesos posteriores.

Una partida que no cumple los criterios para su reconocimiento puede, sin embargo, ser revelada a través de notas, material informativo o cuadros complementarios. Esto es

apropiado cuando el conocimiento de tal partida se considere relevante por los usuarios de los estados financieros para la evaluación de la situación financiera, el rendimiento y los cambios en la situación financiera de la copropiedad.

3.2.3. Medición de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos:

La medición es el proceso de determinar cuantías o valores en los que la copropiedad mide los activos, pasivos, ingresos y gastos en sus estados financieros. La base de medición será el costo histórico, puesto que este representa el monto original consumido u obtenido en efectivo, o equivalente en el momento de realización de un hecho económico. Este costo histórico en la mayoría de casos está representado por el valor pagado más los costos y gastos directamente incurridos para colocar un activo en condiciones de utilización o venta.

3.2.4. Base de Contabilidad:

La copropiedad deberá elaborar los estados financieros usando la base de acumulación o devengo, esto quiere decir que los efectos de transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no cuando se pagan o se recibe dinero u otro equivalente al efectivo en los periodos con los cuales se relacionan.

3.2.5. Presentación de los Estados Financieros:

La copropiedad deberá presentar los estados financieros al menos una vez al año, con corte a 31 de Diciembre, o en periodos anteriores si la administración o los propietarios lo consideran conveniente. Estos estados financieros deben presentar de manera razonable la situación financiera y los resultados de las operaciones que se hayan incurrido, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos descritos anteriormente.

La copropiedad deberá mantener la presentación de los estados financieros de un periodo a otro, a menos que tras un cambio importante en la naturaleza de las actividades de la propiedad o en una reversión de estados financieros, se ponga el manifiesto de que será más apropiada otra presentación o clasificación. Estos cambios deberán informarse en una nota a los estados financieros. La materialidad o importancia relativa es algo muy a tener en cuenta, puesto que cuando un hecho económico es importante, debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

De la misma manera la copropiedad debe revelar en los estados financieros información comparativa respecto del periodo comparable anterior para todos los montos en el periodo corriente. Adicionalmente 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.

Los activos, pasivos, ingresos y gastos deben cumplir unas condiciones para que puedan ser reconocidos en los estados financieros.

- ✓ Los activos serán reconocidos cuando:

- Sea probable que del mismo se obtengan beneficios económicos.
- Tengan un costo o valor que pueda ser medible con fiabilidad.
- Los derechos contingentes (Estos pueden ser bienes y valores entregados en custodia, en garantía, en poder de terceros, litigios y/o demandas, promesas de compraventa) establecidos como activo no serán reconocidos, excepto si en el flujo de beneficios económicos de la empresa tienen un alto nivel de certeza.
- ✓ Los pasivos serán reconocidos cuando:
 - Tienen una obligación actual resultante de un evento pasado y es probable que requieran la transferencia de recursos económicos para cancelar la obligación.
 - El valor de la obligación pueda medirse de manera confiable.
 - Los derechos contingentes establecidos como pasivo no serán reconocidos, puesto que estos son obligaciones posibles pero inciertas, las cuales no cumplen con las condiciones de reconocimiento de pasivos ya mencionadas.

Los ingresos se reconocen de manera simultánea con el reconocimiento de los incrementos en los activos o de las disminuciones en los pasivos, si se pueden medir confiabilidad.

Los gastos se reconocen de manera simultánea con el reconocimiento de la disminución en los activos o el aumento de los pasivos, si estos pueden medirse con fiabilidad.

Los estados financieros deben suministrar información sobre la situación financiera y resultado de operaciones de la copropiedad, que sea útil para la toma de decisiones económicas por parte de los usuarios, los cuales suelen ser los propietarios, sus directores, entidades financieras, acreedores, gobierno nacional y sus organismos entre otros.

Para que la información de los estados financieros sea útil para sus usuarios, deben ser comprensibles, relevantes, con materialidad o importancia relativa, fiables, deben tener esencia sobre forma, ser prudente, integral, comparable y oportuna, y también deben mostrar un equilibrio entre costo – beneficio.

El conjunto completo de estados financieros para la copropiedad comprende:

- ✓ Estado de situación financiera.
- ✓ Estado de resultados integral.
- ✓ Notas a los estados financieros, los cuales son parte integral de los estados financieros y deben prepararse por la administración, sujeto a las siguientes reglas:
 - Cada nota debe aparecer identificada mediante los números o letras y debidamente titulada, con el fin de facilitar su lectura y cruce con los estados financieros respectivos.
 - Cuando sea práctico y significativo, las notas se deben referenciar adecuadamente en el cuerpo de los estados financieros.
 - Las primeras notas deben identificar el ente económico, resumir sus políticas y prácticas contables y los asuntos de importancia relativa.
 - Las notas deben presentarse en una secuencia lógica, guardando en cuanto sea posible el mismo orden de los rubros de los estados financieros. Las notas no son un sustituto del adecuado tratamiento contable en los estados financieros.

Para la información comparativa cuando sea el caso, los estados financieros deben revelar por separado como mínimo la naturaleza y cuantía de los siguientes asuntos:

- ✓ Información del ente económico (Nombre, descripción de la naturaleza, fecha de constitución, duración y actividad de la entidad que reporta).
- ✓ Fecha a la que corresponde la información.
- ✓ Principales políticas y prácticas contables, con expresa indicación de los cambios contables que hubieren ocurrido de un periodo a otro.
- ✓ Activos y pasivos clasificados en corrientes y no corrientes.
- ✓ Depreciación acumulada y deterioro del valor de un activo se presentan asociados al activo respectivo.
- ✓ Clases de ingresos y gastos.
- ✓ La copropiedad debe indicar en una nota adicional a los estados financieros, los movimientos del patrimonio del ejercicio si los hubiere.

A demás de esto, la copropiedad podrá presentar cualquier otro estado financiero que sea considerado necesario para una mejor comprensibilidad de su situación financiera o del resultado de sus operaciones.

La copropiedad revelará en el estado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados en corrientes y no corrientes de acuerdo con lo siguiente:

- ✓ *Activo Corriente*: La copropiedad clasificará como activo corriente a un activo cuando:
 - Espera convertirlo en efectivo o se le mantiene para la venta o para el consumo en el curso normal del ciclo de sus operaciones, que generalmente es de un año. Cuando el ciclo normal de operación no sea claramente identificable, se supondrá que tiene una duración de doce meses.
 - Mantiene el activo principalmente con fines de negociarlo.

- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha que se informa o se trata de efectivo y equivalentes al efectivo.
- Los demás activos que no cumplan con las condiciones ya mencionadas serán tomados como no corrientes.
- ✓ *Pasivo Corriente:* La copropiedad clasificará como corriente a un pasivo cuando:
 - Espera liquidarlo o pagarlo en el curso normal de su ciclo de operación.
 - El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha que se informa.
 - Los pasivos que no cumplan con las condiciones ya mencionadas, serán tomados como no corrientes.

Como mínimo, la copropiedad debe revelar en los estados financieros o en las notas lo siguiente:

- ✓ Efectivo y equivalentes al efectivo.
- ✓ Inversiones.
- ✓ deudores y otras cuentas por cobrar que muestren por separado los montos por cobrar de terceros y cuentas por cobrar procedentes de ingresos causados pendientes de cobro. Cuando no se tenga certeza de poder liquidar una cuenta por cobrar, se debe establecer una cuenta que muestre el deterioro de las cuentas por cobrar.
- ✓ Propiedades, planta y equipo que muestren la depreciación acumulada.
- ✓ Acreedores y otras cuentas por pagar, que muestren por separado los montos por pagar a proveedores, ingresos diferidos y gastos acumulados por pagar.
- ✓ Obligaciones financieras y obligaciones laborales.
- ✓ Pasivos por concepto de impuestos.

- ✓ Cuenta de provisiones, la cuales corresponden al reconocimiento de estimaciones presentes, surgidas de eventos pasados sobre las cuales se desconoce la certeza de su fecha de liquidación o pago.
- ✓ Patrimonio, el cual comprende partidas como capital pagado, y utilidad o pérdida del ejercicio.

La copropiedad presentará el resultado de sus operaciones obtenido en un periodo determinado en el estado de resultados, el cual incluirá todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el periodo.

3.2.6. Medición de los rubros:

Inversiones

Para las inversiones la copropiedad las medirá al costo histórico, el cual incluye todos los costos originados desde su adquisición, los cuales deben ser medidos al final del periodo; así mismo se debe efectuar la causación de los intereses con cobro pendiente, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por concepto de intereses, de acuerdo con la tasa que se haya pactado, causada de manera lineal por el tiempo en que se mantenga la inversión.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar serán medidas a su costo histórico y deben ser registradas por el valor expresado en la factura o documento de cobro equivalente. Así mismo se revelará el valor en libros

de los recursos pendientes de cobro, valor estimado del deterioro de las cuentas por cobrar, monto de los intereses pendientes de cobro. En las notas a los estados financieros se debe mostrar el movimiento de las cuentas estimadas por deterioro durante el año.

Propiedades, Planta y Equipo

La copropiedad reconocerá el costo de las propiedades, planta y equipo de acuerdo con los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos dichos anteriormente. Los terrenos y edificios se contabilizan por separado, incluso si se adquieren de forma conjunta. Ciertos componentes que hacen parte de la propiedad, planta y equipo, como pueden ser los techos pueden requerir su reemplazo a intervalos regulares, por lo que se reconocerán por separado. El costo se añadirá a reemplazar tales componentes al valor en libros de las propiedades, planta y equipo cuando se incurra en dicho costo, si se espera que el componente reemplazado vaya a suministrar beneficios económicos a la entidad.

El valor de estos componentes sustituidos se dará de baja en cuentas de acuerdo con lo siguiente:

- ✓ Si la entidad dispone de él.
- ✓ Cuando no se espera obtener beneficios económicos por su uso o disposición.

Obligaciones Financieras y Cuentas por Pagar

Las obligaciones financieras y las cuentas por pagar serán medidas a su costo histórico; de igual manera se deben efectuar las causaciones por efecto de intereses en forma periódica, registrando

estos valores en el estado de resultados y afectando las cuentas correspondientes del estado de situación financiera.

Para que haya una baja en cuentas de obligaciones financieras y cuentas por pagar se deben cumplir las siguientes condiciones:

- ✓ Cuando haya sido pagada o cancelada en su totalidad, o bien haya expirado.
- ✓ Cuando se realice una permuta entre un prestamista y un prestatario.
- ✓ Cuando se condone la obligación o cuenta por pagar.
- ✓ Cuando se realice su castigo.

A demás de esto, la copropiedad debe revelar el valor en libros de las obligaciones financieras y cuentas por pagar a su cargo y el valor de los intereses correspondientes al periodo contable, que se encuentran pendientes de pago.

La copropiedad reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que tengan derecho como un gasto; a menos que se requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tal como en la construcción de propiedad, planta y equipo.

En cuanto a las obligaciones de corto plazo a los empleados se comprenden las partidas de salarios y aportes a la seguridad social, como las prestaciones sociales básicas (Primas, vacaciones, cesantías e intereses sobre las cesantías).

Puesto que los beneficios por terminación del periodo de empleo no proporcionan beneficios económicos futuros, la copropiedad los reconocerá en resultados como un gasto de forma inmediata. No se reconocerán provisiones para el despido sin causa justa, a menos que se trate de acuerdos de terminación aprobados legalmente con anterioridad e informados a los afectados.

Para las obligaciones laborales de largo plazo, si se llega a presentar el caso dado que es algo muy irregular, la copropiedad las medirá por la mejor estimación probable de desembolso. Para las revelaciones no es requerido que se revelen de manera específica los beneficios a empleados a corto plazo; no obstante, para las obligaciones de largo plazo que la copropiedad proporcione a los empleados, se revelarán la naturaleza de los beneficios y el monto de la obligación.

Ingresos

Para la contabilización de los ingresos, se deberán reconocer:

- ✓ La venta de bienes.
- ✓ Ingresos por arrendamientos.
- ✓ Donaciones, subvenciones y otros ingresos.

La copropiedad incluirá en los ingresos solamente los valores brutos de los beneficios económicos recibidos y por recibir. Los ingresos procedentes de la venta de bienes, se deben reconocer cuando la copropiedad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios sustanciales que con este se incluyen. Al revelar la información en los estados financieros, dependiendo el tipo de ingresos que se hayan contabilizado, se deben explicar por separado en el estado de resultados.

En cuanto a los ingresos por arrendamientos, serán medidos al costo que se estipule en el contrato de arrendamiento; por otro lado, las donaciones y subvenciones que sean recibidas por la copropiedad, serán reconocidas a su valor razonable.

Las donaciones o subvenciones que no imponen condiciones de rendimiento futuras se reconocen como un ingreso en el estado de resultados, cuando los importes de subvención sean

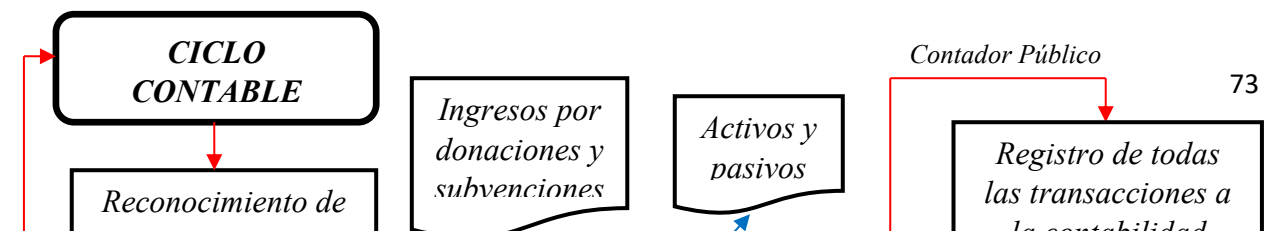
exigibles, y las donaciones o subvenciones que imponen condiciones de rendimiento a futuro se reconocen como ingreso únicamente cuando cumplan las condiciones de rendimiento lo que implica que, hasta que cumplan con dichas condiciones se registren como un pasivo por ingresos diferidos. Si dichas subvenciones están relacionadas con la adquisición, construcción y mejora de activos y existen condiciones de rendimiento futuras, se debe registrar dicha subvención como ingreso diferido y reconocerla en resultados sobre una base sistemática a lo largo de la vida útil del correspondiente activo.

Gastos y Pérdidas

Los gastos y las perdidas deben ser reconocidos y diferenciados, puesto que los gastos ocurren por la disminución de los activos o el incremento de los pasivos, y las perdidas surgen por siniestros, ventas de activos no corrientes, entre otras. Deben presentarse por separado.

Para una mejor comprensión del tema, se ha diseñado un diagrama de flujo explicando el ciclo contable del Edificio Vargut:

Tabla 15 – Diagrama de flujo del Ciclo Contable



3.3. Aspecto Tributario:

El Edificio Vargut en su aspecto tributario, debe establecer cuáles son sus responsabilidades de tributación nacional y territorial ante los entes de control, dependiendo el tipo de contribuyente que sea. La copropiedad siendo una persona jurídica, sin ánimo de lucro acogida al régimen de

propiedad horizontal y siendo propiedad de uso residencial es responsable de declarar y pagar únicamente el impuesto de retención en la fuente y el impuesto a las ventas (IVA). Se excluye el impuesto de renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio al Edificio Vargut, ya que al ser una entidad de uso netamente residencial, no realiza actividades de explotación económica y con esto se resume que no existe concepto ni base gravable que haga responsable a la copropiedad de declarar y pagar los impuestos mencionados. Esto se encuentra establecido en el artículo 19-5 del Estatuto Tributario.

Si la copropiedad llegara a explotar económicamente alguna de las zonas comunes, se deben hacer los ajustes respectivos y empezar a declarar y pagar el impuesto de renta y complementarios y el impuesto de industria y comercio por los conceptos que correspondan a las actividades económicas que se realicen.

Para la declaración y pago por retención en la fuente, se harán por los conceptos de pagos y gastos al personal afiliado, como lo es el administrador, persona de servicios generales y el contador del edificio. Ya que el administrador y el personal de servicios generales se tienen afiliados a la copropiedad mediante un contrato de prestación de servicios, se supone que deberían pagar una misma tarifa de retención; no obstante esto depende directamente también de la responsabilidad que estas personas tienen ante los entes oficiales de tributación en Colombia, el cual es la DIAN.

El administrador al ser una persona responsable de declarar impuesto de renta y complementarios debe practicar retención en la fuente por servicios a una tarifa del 4% sobre la base de pago; por otro lado la persona de servicios generales no es responsable de presentar declaración de renta y complementarios, y por esto practica su retención en la fuente a una tarifa del 6% sobre la base de pago.

Por otro lado, el concepto asociado a la actividad que realiza un contador público en el ejercicio de su profesión son los honorarios. Esta persona al ser responsable de presentar y declarar impuesto de renta y complementarios, debe practicar una retención a una tarifa del 11% sobre la base de pago.

La venta de los bienes comunes debe ser aprobada por la asamblea de copropietarios con un mínimo de aprobación del 70% del total de los coeficientes de propiedad.

La venta de bienes inmuebles no es generadora de IVA, entonces no se debe causar impuesto por dicho concepto. No obstante si la venta del bien inmueble cuyo valor no supere las 26.800 UVT y que sea destinada para realizar actividades agropecuarias, debe pagar impuesto al consumo a una tarifa del 2%. Si se llega a dar el caso, se deben hacer ajustes en las políticas contables y al plan contable establecido, para así dar frente a esta nueva obligación.

En cuanto al impuesto a las ventas (IVA), se generará en el momento de compra o venta de bienes y servicios; por lo general en su mayoría los bienes y servicios se gravan a la tarifa general del 19%. No obstante, la tarifa varía bastante dependiendo el bien o servicio que se esté adquiriendo o vendiendo. Para esto cuando se hagan los registros contables, se realizarán las respectivas cuentas determinando cuando se practicarán por IVA descontable o generado, y también especificando una cuenta por separado si la tarifa del IVA es diferente. Este caso aplica para el arrendamiento de las zonas comunes como lo pueden ser los parqueaderos.

La copropiedad al ser de uso residencial no está en la obligación de tener revisor fiscal, no obstante, si la asamblea a de copropietarios lo desea pueden contratarlo. Si la copropiedad adquiere carácter comercial o mixto por una o más unidades inmobiliarias, se encontrará obligada a tener revisor fiscal.

Para los impuestos territoriales, según el Acuerdo No. 019 del 15 de Diciembre de 2016 por el cual se adopta el Estatuto de Rentas del Municipio de Garagoa, el Edificio Vargut es responsable del impuesto predial, del impuesto de alumbrado público y un impuesto de una sobretasa ambiental del impuesto predial con destino a la Corporación Autónoma Regional.

El impuesto de industria y comercio es otro impuesto territorial, pero como se ha establecido anteriormente solo se será responsable de presentar y pagar este impuesto si la copropiedad hace uso de las zonas comunes para actividades comerciales.

En cuanto a la sobretasa ambiental del impuesto predial con destino a la Corporación Autónoma Regional la cual es Corporchivor, se constituye a base del impuesto predial unificado, la base gravable será el avalúo catastral y su tarifa será del uno punto cinco por mil, sobre la base del valor del avalúo catastral.

Para el impuesto de alumbrado público, será constituido por la prestación del servicio de alumbrado público en el sector urbano o rural del municipio de Garagoa, el cual es cobrado a los beneficiarios pertenecientes a la categoría residencial, comercial, oficial para el sector urbano a una tarifa del 14% del consumo de energía que se cobra sobre facturación.

Para el impuesto predial unificado, el cual es un gravamen real constituido por la posesión de una propiedad urbana o rural, el cual se genera el predio sin importar el uso del suelo, se expide de manera anual por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sobre la base del avalúo catastral, dependiendo el tipo de predio se cobrará una tarifa específica. Este impuesto se causa el primero de Enero del respectivo año gravable.

CONCLUSIONES

- ✓ Al realizar el análisis completo de la situación jurídica del Edificio Vargut, se conocieron las falencias del edificio con respecto a sus obligaciones contables y tributarias, las cuales se solucionaron en el desarrollo del presente proyecto.
- ✓ Con el conocimiento de la situación actual de la copropiedad, se establecieron las obligaciones que se requieren cumplir, tanto las obligaciones administrativas, contables y tributarias; esto fue el punto de partida del desarrollo del proyecto, con el cual se dio solución a dichas obligaciones y requerimientos.
- ✓ Usando los coeficientes de propiedad, se estableció la responsabilidad que tiene cada apartamento en cuanto al pago de la cuota de administración, diferenciándolo así del valor

que se cobra por el canon de arrendamiento. Con esto se pudo proceder a realizar los sistemas de contabilidad, ya que se tiene con exactitud los ingresos y gastos que se incurren en el ciclo contable del edificio.

- ✓ Con el establecimiento del presupuesto de ingresos y gastos se tiene el control de lo que se gastará en el ciclo contable. Al haber establecido este presupuesto, se tendrá con mayor exactitud las salidas e ingresos económicos que se incurren en el periodo, lo que hará que, al practicar la contabilidad los valores sean precisos. Esto ayudará a tener un control interno de las entradas y salidas de dinero, cuando estas se efectúen de manera anormal a lo que se presenta en los presupuestos.
- ✓ Con el establecimiento de las políticas contables, se sabe con certeza el manejo que se le debe dar a las diferentes cuentas contables, puesto que, según su naturaleza y otros aspectos, se le debe dar un manejo específico a cada una de estas.
- ✓ En el presente proyecto, se estableció las responsabilidades que contrae el Edificio Vargut, las cuales pueden cambiar; la copropiedad actualmente es netamente de uso residencial, pero si en algún caso se llega a explotar alguna de las zonas comunes para actividades comerciales, se deberán realizar los cambios correspondientes, como lo son las políticas contables, manejo de facturación electrónica si se requiere, entre otros.

RECOMENDACIONES

- ✓ En el desarrollo de este proyecto, se conocieron temas que poco son mencionados. Las propiedades horizontales poco son vigiladas por entes de control y por esta razón no son muy estudiadas, pero no quiere decir que no tengan que regirse bajo una norma; por esto se recomienda a futuros estudiantes enfatizarse y profundizar más acerca del tema, puesto que cada día las normas cambian y siempre es requerido estar actualizado en lo referido a este tipo de temas.
- ✓ Se espera que con el presente proyecto la universidad incentive a los estudiantes a trabajar más sobre este tema, para que en los futuros proyectos que sean presentados, este trabajo sea un modelo a investigar y se le apoye a este tipo de temas.

- ✓ Se recomienda que este proyecto sea más estudiado, porque este se practicó a una copropiedad de uso residencial, y lo ideal es que se ampliara a un campo comercial o mixto, con el fin de enmarcar las diferencias que existen en cuanto a su manejo presupuestal, contable, políticas y demás temas que se desconozcan.

REFERENCIAS

- ✓ Congreso de la República de Colombia - Ley 675 (Agosto 3, 2001)
- ✓ Corte Constitucional Colombiana - Sentencia C-522 (Agosto 10, 2002).
- ✓ Consejo Técnico de la Contaduría Pública - Concepto 507 (Junio 05, 2017)
- ✓ Consejo Técnico de la Contaduría Pública - Orientación Técnica No. 15 (Octubre 20, 2015).
- ✓ Ministerio de Comercio, Industria y Turismo - Decreto 2420 (Diciembre 14, 2015).
- ✓ Ministerio de Comercio, Industria y Turismo – Decreto 2706 (Diciembre 27, 2012).
- ✓ Ministerio de Comercio, Industria y Turismo – Decreto 3019 de 2013 (Diciembre 27, 2013).

- ✓ DIAN - Estatuto Tributario Colombiano.
- ✓ Camacho, León - Algunos aspectos prácticos sobre el derecho de propiedad horizontal en Colombia (Tesis Pregrado, Maestría; Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio Económicas), Bogotá (1977).
- ✓ Roa, Raúl - Hacia un Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia (Tesis Pregrado; Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio Económicas), Bogotá (1999).
- ✓ Ambrossio, Colin - Curso Elemental de Derecho Civil, Tomo II, Editorial Reus (*Pág. 627*), Madrid, España (1942).
- ✓ Pabón Núñez, Ciro - La propiedad horizontal, 4ª Edición, Ediciones Librería el Profesional (*Pág. 34*), Bogotá (1995).
- ✓ Napoleón - Código Civil Francés (*Art. 664*), Francia (Marzo 21, 1804).
- ✓ Ruiz Muñoz, Diana Carolina - Análisis del Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia (Monografía, Pregrado; Universidad Libre, Facultad de Derecho, Centro de Investigaciones Socio Jurídicas), Bogotá (2014).
- ✓ Salamanca, Gustavo - La Propiedad Horizontal (Universidad Externado de Colombia), Bogotá (1960).
- ✓ Kendall & Kendall - Análisis y Diseño de Sistemas, 3ª Edición, Editorial Pearson Educación (*Pág. 1*), México (1997).
- ✓ Solano Omar; Sánchez Ximena - El Sistema de Información en la Propiedad Horizontal y su Relación con los Procesos Contables, Vol. 4 (Entramado), (Enero - Junio, 2008).
- ✓ Acuña, De Antonio, Ferré, Maté, López - Manual sobre ingeniería y conocimiento sobre ingeniería, Vol. 1, New Jersey, Estados Unidos (2001).

- ✓ Merten y Severance (*pp. 11-32*), (1981).
- ✓ www.gerencie.com - Artículos e información relacionada a las propiedades horizontales.