

**OPCIÓN DE GRADO III**

**PROPIHORIZONTAL S.A.S.**

**ARGENIS QUIQUE ORTIZ**

**KAREN LORENA CHAPARRO GAITAN**

**JEISSON DAVID CUELLAR GUTIERREZ**

**ROBERTO CARLOS VASQUEZ DIAZ**

**CORPORACION UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR CUN**

**BOGOTÁ, NOVIEMBRE 2016**

## **TABLA DE CONTENIDO**

<b>RESUMEN</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>7</b>
<b>OBJETIVOS</b>	<b>9</b>
<b>Objetivo específico</b>	<b>9</b>
<b>MISIÓN</b>	<b>11</b>
<b>VISIÓN</b>	<b>11</b>
<b>MARCO REFERENCIAL</b>	<b>12</b>
<b>MARCO ESPACIAL</b>	<b>14</b>
<b>ESTUDIO DE MERCADO</b>	<b>15</b>
<b>PRODUCTO</b>	<b>15</b>
<b>MERCADO</b>	<b>15</b>
<b>DEMANDA</b>	<b>15</b>
<b>OFERTA</b>	<b>16</b>
<b>PRECIO</b>	<b>16</b>
<b>COMERCIALIZACIÓN:</b>	<b>16</b>
<b>ESTUDIO</b>	

<b>ADMINISTRATIVO</b>	<b>16</b>
<b>ESTUDIO TÉCNICO</b>	<b>17</b>
<b>Localización</b>	<b>18</b>
<b>Distribución interna</b>	<b>18</b>
<b>ESTUDIO FINANCIERO</b>	<b>19</b>
<b>1. RECURSOS</b>	<b>19</b>
<b>2. FUENTES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>20</b>
<b>ASPECTO TRIBUTARIO</b>	<b>20</b>
<b>ESTUDIO LEGAL</b>	<b>24</b>
<b>ESTUDIO AMBIENTAL</b>	<b>26</b>
<b>LEY 1739 DEL 23 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>	<b>27</b>
<b>CONCLUSIÓN</b>	

**LISTA DE FIGURAS**

<b>Tabla 1</b>	<b>12</b>
<b>Tabla 2</b>	<b>14</b>
<b>Tabla 3</b>	<b>17</b>
<b>Tabla 4</b>	<b>17</b>
<b>Tabla 5</b>	<b>17</b>
<b>Tabla 6</b>	<b>17</b>
<b>Tabla 7</b>	<b>23</b>
<b>Ilustración 1</b>	<b>16</b>
<b>Ilustración 2</b>	<b>16</b>
<b>Ilustración 3</b>	<b>24</b>

## **RESUMEN**

El presente proyecto busca contribuir en el trabajo de las empresas denominadas propiedad horizontal, prestando nuestros servicios en administración a nivel general junto con nuestro selecto personal calificado para cada una de las áreas que requiera la empresa; principalmente estamos enfocados en las propiedades horizontales del sur de Bogotá y Soacha ya que actualmente son las locaciones donde más se están realizando este tipo de proyectos.

Trabajaremos de la mano de la asamblea general de dichas empresas buscando que siempre se encuentren organizados en su labor, legalmente controlados y cumpliendo con todos los requisitos de ley y lo que establezcan en sus estatutos.

Buscamos ser una empresa que escatima los recursos de cada empresa en la que trabajamos cumpliendo con sus presupuestos donde no solo buscamos ser líderes en el mercado a mediano plazo si no también dejar huella en cada propiedad en la que trabajamos dar un trabajo de buena calidad donde nuestros clientes nos prefieran por excelentes ejecutores de proyectos administrativos a partir de nuestro buen trabajo.

Para el desarrollo de las actividades de acuerdo a las necesidades de cada empresa se cuenta con administradores los cuales son de planta en nuestra empresa y un staff donde tenemos Contadores, administradores, auxiliares y comerciales, este personal está altamente calificado para brindar un buen y excelente servicio en cada propiedad.

## **INTRODUCCIÓN**

En este proyecto se busca plantear la puesta en marcha de la idea de negocio con el cual se busca ser un apoyo para las organizaciones de propiedad horizontal, ya que tendremos a disposición del cliente el personal adecuado para afrontar las distintas adversidades del ciclo normal de la operación.

Se busca examinar la viabilidad del proyecto para minimizar el riesgo y la incertidumbre de aplicación, estructurando todos los campos de aplicación y analizando factores internos y externos para buscar la opción que genere mayor beneficios, lo anterior para facilitar la toma de decisiones y evitar el riesgo incertidumbre.

## JUSTIFICACIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### **¿Cómo contribuir con el buen manejo de los recursos y el bienestar de los copropietarios de propiedad horizontal en Soacha y Bosa?**

Al evidenciar el alto crecimiento de la propiedad horizontal en la ciudad de Bogotá que es de aproximadamente un 70%, en el caso del municipio de Soacha el crecimiento de la propiedad horizontal oscila entre el 50% o 60%. Por lo tanto, este tipo de propiedades, deben contar con un sistema completo y eficaz, que permita un manejo adecuado y efectivo de los recursos que disponen, deben tener políticas claramente definidas, mediante las cuales se logró, estar preparados para cualquier eventualidad. Todas estas características, las debe ofrecer un administrador que tenga la experiencia y conocimientos necesarios para cubrir todas estas necesidades.

Teniendo en cuenta que en muchos de los casos la administración de la propiedad horizontal, es llevada a cabo por personas que no cuentan con la experiencia o conocimientos necesarios para desarrollar esta labor, se generan problemas financieros, estructurales, falta de atención a temas de gran relevancia como lo son la seguridad interna y externa, aseo y organización eficiente de las áreas comunes, atención oportuna a las necesidades de cada copropietarios, entre otros. De acuerdo a lo anterior, se busca garantizar y cubrir eficazmente las necesidades que se generen en las propiedades horizontales, apoyadas en un sistema integrado de administración, atención y asesoría oportuna a cada una de las personas miembros de la propiedad horizontal. Se garantizará el manejo y destino eficaz de los recursos disponibles, atención oportuna a los requerimientos de los copropietarios, y hacer valer los derechos que tienen los copropietarios.

## **OBJETIVOS**

### **Objetivo General:**

Identificar la viabilidad y la aceptación que va a generar la empresa de asesorías y administración de propiedad horizontal, generando diagnósticos de acuerdo al estudio de mercado implementado para minimizar riesgos e incertidumbre.

### **Objetivo específico:**

1. Estructurar y establecer planes de acción para constituir la empresa
2. Identificar las falencias y dudas más frecuentes que se presentan en conjuntos residenciales en el sur de la ciudad (Bosa y Soacha) para tener una idea global y enfocar la aplicación para lograr la satisfacción.
3. Conocer los estándares legales con los cuales la compañía tendrá que tomar como base para el desarrollo de la actividad





## **MISIÓN**

**PROPIHORIZONTAL S.A.S.** busca brindar servicios de asesorías y administración de propiedad horizontal, para las copropiedades ubicadas en la localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá y en el municipio de Soacha, apoyados en personal altamente calificado en todo lo relacionado a las copropiedades residenciales, mediante un oportuno servicio al cliente, logrando de esta manera satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

## **VISIÓN**

En el 2020 **PROPIHORIZONTAL S.A.S** será líder en el mercado de asesorías y administración de propiedad horizontal, siendo así un punto de referencia a nivel local en cuanto a la prestación servicios eficientes, oportunos y alto compromiso con la comunidad de copropietarios. Logrando de esta manera manejo eficaz y optimización de los recursos pertenecientes a cada uno de las copropiedades.

## MARCO REFERENCIAL

### MARCO TEÓRICO

- **ACEIS S.A.:** Es quizá una de las empresas más reconocidas en este campo, prestando servicios integrales en administración de propiedad horizontal, teniendo como cliente grandes empresas como Bancolombia, McDonald entre otros; se destaca más en la administración de centros comerciales y edificios empresariales, están ubicados en Bogotá, Medellín y Cúcuta, esta empresa está desde el año 1982 y nació en Medellín.
  
- **A.I.P.H. LTDA.:** Presta servicios integrales completos en administración de propiedad horizontal de manera mixta es decir que prestan sus servicios en edificios empresariales, centros comerciales y conjuntos residenciales, están ubicados en Bogotá desde el año 1993.
  
- **GERISPROH S.A.S.:** Presta servicios integrales completos en administración y la parte financiera de las empresas denominadas propiedad horizontal en edificios corporativos y conjuntos residenciales, son reconocidos más en el centro de la ciudad ya que administran varios edificios del sector, están Ubicados en Bogotá desde el año 1996.

### TERMINOLOGÍA

- **PROPIEDAD HORIZONTAL:** Es la propiedad colectiva con dos o más dueños, que permite por una parte el ejercicio del dominio privado exclusivo sobre una sección y por la otra, participa porcentualmente del derecho de uso de unos bienes comunes a todos los dueños. Su integración es absoluta y no pueden ser materia de enajenación, transferencia o embargo en forma separada.



- **SERVICIOS INTEGRALES:** Son un conjunto de servicios (contables, administrativos, operativos, financieros etc.) que se prestan para la administración de un conjunto residencial.
  
- **ADMINISTRAR:** Es el proceso de planificar, organizar, dirigir y controlar el uso de los recursos y las actividades de trabajo con el propósito de lograr los objetivos o metas de la organización de manera eficiente y eficaz.
  
- **COPROPIETARIO:** Tiene dominio en algo de manera juntamente con otro y otros y por antonomasia a los que posee bienes o inmuebles bajo la propiedad horizontal bajo la modalidad de condominio, en la misma edificación compartido con dos o varias personas.
  
- **CONTABILIDAD:** Sistema de control y registro de los gastos e ingresos y demás operaciones económicas que realiza una empresa o entidad.
  
- **TRABAJO IN HOUSE:** Es el trabajo que se realiza dentro de la empresa, sin tener que desplazarse a otros campos.

Nuestra innovación frente a las otras empresas dedicadas a la administración de la propiedad horizontal es que nuestro nicho del mercado son las propiedades del sur de Bogotá, brindando un servicio completo frente a las necesidades que puedan presentar, estamos dedicados 100% a los conjuntos residenciales y zonas comunes.





## **ESTUDIO DE MERCADO**

El mercado que se va abordar es el de la administración de propiedad horizontal ubicadas en el sector de Bosa y Soacha.

Se espera en el primer año manejar un promedio de 12 administraciones en esta zona, a un precio de \$2.000.000 C/U.

### **PRODUCTO**

Administrar de manera eficaz y oportuna el manejo de sus copropiedades, buscando que su patrimonio cada día se valore más sus propiedades.

### **MERCADO**

El mercado donde se va a dar nuestra oferta y nuestra demanda, va hacer en el área metropolitana de Bogotá como lo es Bosa y Soacha.

### **DEMANDA**

A la fecha ponemos a consideración las edificaciones que están en el municipio de Soacha como lo es de ciudad verde donde hay más de 200 unidades residenciales, donde anualmente hacen licitaciones para el manejo de la administración.

## **OFERTA**

Al momento de apertura de la empresa tendríamos capacidad de empezar con la administración de unas 15 unidades residenciales.

## **PRECIO**

Cada administración tiene un precio de \$2.000.000, dependiendo del tamaño de la unidad residencial.

## **COMERCIALIZACIÓN:**

Los canales de comercialización se manejan a través de constructoras que van a ser nuestros aliados estratégicos, como los presidentes de juntas de acción comunal.

## **ESTUDIO ADMINISTRATIVO**

Inicialmente el personal requerido para ser contratados por nuestra empresa y que estén en función de ella será:

**Tabla 2**





**GERENTE:** Es quien dirigirá la compañía evaluando cada proyecto en el que se trabajará, delegando funciones a nivel general, y quien será la parte más importante en la toma de decisiones.

**ASISTENTE DE OFICINA:** Está bajo la subordinación del gerente y el contador apoyándolos en los procesos requeridos por ellos, además será quien dirija y coordine el trabajo de los asesores comerciales.

**ASESOR COMERCIAL:** Serán los encargados de dar a conocer los servicios que presta nuestra compañía, buscando clientes y fidelizando.

**ADMINISTRADORES:** Serán las personas delegadas para brindar los servicios de asesoría y administración de las copropiedades, tendrán la responsabilidad de prestar la atención en las instalaciones de la Copropiedad a los residentes, visitantes y usuarios.

**Tamaño óptimo:**

Los clientes que aspiramos a tener para obtener un punto de equilibrio son 20 clientes, para inicialmente sostener la empresa y se debe realizar una gran campaña para obtener más clientes.

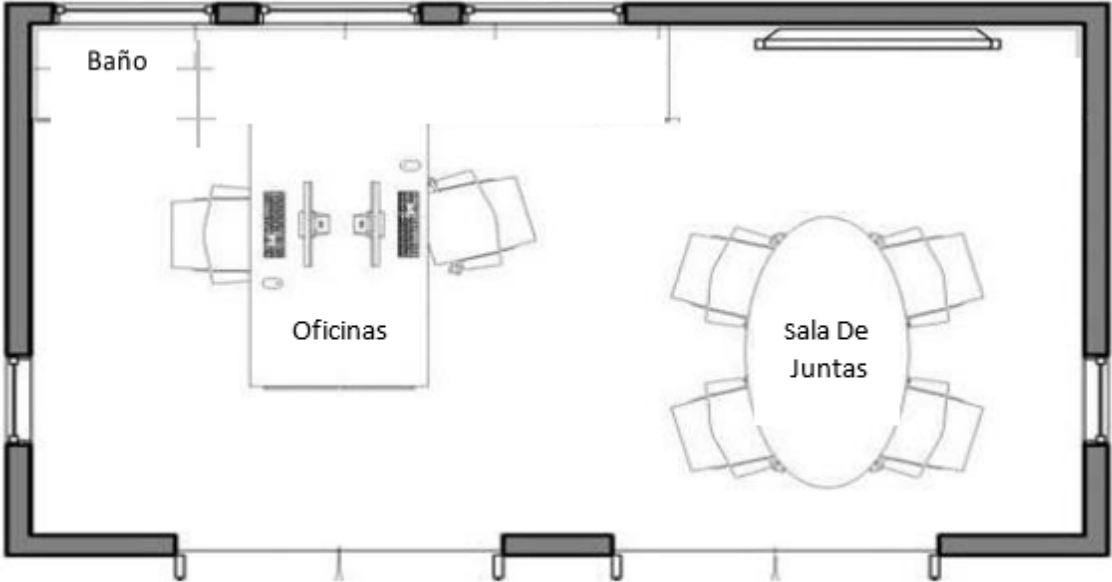
**Localización:**



- Micro: Estaremos ubicados entre las localidades de Bosa y Soacha

**Distribución interna:**

**Ilustración 2**





## ESTUDIO FINANCIERO

## ESTUDIO TÉCNICO

### 1. RECURSOS

**CAPITAL REQUERIDO \$ 34.192.500**

**Tabla 3**

INVERSIÓN FIJA	
Equipos Computo y comunicación	\$ 8.150.000,00
Muebles y Enseres	\$ 4.500.000,00
<b>Total</b>	<b>\$ 12.650.000,00</b>

**Tabla 4**

Empleado	Sueldo	Aux Trans
GERENTE	\$ 2.000.000,00	\$ -
ASESOR CONTABLE Y FINANCIERO	\$ 1.000.000,00	\$ 77.700,00
ASESOR COMERCIAL	\$ 700.000,00	\$ 77.700,00
ASESOR INHOUSE	\$ 1.200.000,00	\$ 77.700,00
ASESOR INHOUSE	\$ 1.200.000,00	\$ 77.700,00
ASESOR INHOUSE	\$ 1.200.000,00	\$ 77.700,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 7.300.000,00</b>	<b>\$ 388.500,00</b>

**Tabla 5**

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	
Concepto	Valor Mes
Otros Gastos de personal (externos)	\$ 700.000,00
Honorarios Contador	\$ 3.000.000,00
Servicios Públicos	\$ 1.000.000,00
Gastos papelería y otros	\$ 500.000,00
Publicidad	\$ 500.000,00
Arriendo Oficina	\$ 2.000.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 7.700.000,00</b>

**Tabla 6**

GASTOS PREOPERATIVOS	
GASTOS DE PAPELERÍA	\$ 35.000,00

TRANSPORTES	\$ 235.000,00
ESTUDIO DE LEGALIDAD	\$ 5.250.000,00
INSCRIPCIÓN LIBROS	\$ 634.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6.154.000,00</b>

## 2. FUENTES DE FINANCIAMIENTO

El financiamiento para el proyecto de administración de propiedades horizontales para bosa y el municipio de Soacha, se basará en las siguientes opciones;

- ✓ Apalancamiento mediante entidades financieras,
- ✓ Presentar el proyecto a fondo emprendedor del SENA para lograr recursos para el proyecto,
- ✓ Capital propio de los asociados

## 3. EVALUACIÓN FINANCIERA: Revisar Excel adjunto

### ASPECTO TRIBUTARIO

El primer beneficio tributario que consagra la ley 1429 es la progresividad en el pago del impuesto sobre la renta para pequeñas empresas que inicien su actividad económica principal a partir de la promulgación de la presente ley. Esta “progresividad” funciona como un descuento tributario porque resta directamente del impuesto, se aplica por cinco o diez años luego del inicio de la actividad económica principal según corresponda, así:

- ✓ En toda Colombia, excepto Amazonas, Guainía y Vaupés, para el tercer año la progresividad es del veinticinco por ciento (25%) de la tarifa general del impuesto de renta, es decir se aplica un “descuento” del 75% sobre el impuesto de renta.
- ✓ En todo Colombia, excepto Amazonas, Guainía y Vaupés, para el cuarto año, la progresividad es del cincuenta por ciento (50%) de la tarifa general del impuesto de renta, es decir se aplica un “descuento” del 50% sobre el impuesto de renta. En Amazonas, Guainía y Vaupés esta progresividad aplica el noveno año.
- ✓ En toda Colombia, excepto Amazonas, Guainía y Vaupés, para el quinto año la progresividad es del setenta y cinco por ciento (75%) de la tarifa general del impuesto de renta, es decir se aplica un “descuento” del 25% sobre el impuesto de renta. En Amazonas, Guainía y Vaupés esta progresividad aplica el décimo año.
- ✓ En el sexto o undécimo año, según corresponda, finaliza la progresividad.

Si finalizada la progresividad, las pequeñas empresas beneficiarias que en el año inmediatamente anterior –al año en que finaliza- hubieren obtenido ingresos brutos totales provenientes de las actividades inferiores a 1.000 UVT (\$25.132.000), se les aplicará el 50% de la tarifa del impuesto sobre la renta. Es decir, el beneficio se le extiende un año más.

El segundo beneficio tributario que consagra la ley 1429 es que los beneficiarios de la progresividad en el pago del impuesto sobre la renta no se someten a retención en la fuente por este impuesto, así:

- ✓ Para las pequeñas empresas ubicadas en el Amazonas, Vaupés y Guainía, la exoneración de la retención en la fuente por impuesto de renta es por 10 años, contados desde el inicio de su actividad económica principal.
  
- ✓ Para las pequeñas empresas ubicadas en el resto del país la exoneración de la retención en la fuente por impuesto de renta es por 5 años, contados desde el inicio de su actividad económica principal.

El tercer beneficio tributario que consagra la ley 1429 es que los beneficiarios de la progresividad en el pago del impuesto sobre la renta no se someten al sistema de renta presuntiva, así:

- ✓ Para las pequeñas empresas ubicadas en el Amazonas, Vaupés y Guainía, por 10 años,
- ✓ Para las pequeñas empresas ubicadas en el resto del país. por 5 años.

El cuarto beneficio tributario que consagra la ley 1429 es la progresividad en el pago de los parafiscales y otras contribuciones de nómina. Las pequeñas empresas que inicien su actividad económica principal a partir de la promulgación de la presente ley, aplicarán la progresividad que se detalla a continuación:

- ✓ En toda Colombia, excepto Amazonas, Guainía y Vaupés, para los dos primeros años la progresividad es del (0%), es decir se aplica un “descuento” del 100%. En Amazonas, Guainía y Vaupés esta progresividad aplica los primeros ocho años.

- ✓ En todo Colombia, excepto Amazonas, Guainía y Vaupés, para el tercer año la progresividad es del veinticinco por ciento (25%), es decir se aplica un “descuento” del 75%.
- ✓ En toda Colombia, excepto Amazonas, Guainía y Vaupés, para el cuarto año, la progresividad es del cincuenta por ciento (50%), es decir se aplica un “descuento” del 50%.  
En Amazonas, Guainía y Vaupés esta progresividad aplica el noveno año.
- ✓ En toda Colombia, excepto Amazonas, Guainía y Vaupés, para el quinto año la progresividad es del setenta y cinco por ciento (75%), es decir se aplica un “descuento” del 25%. En Amazonas, Guainía y Vaupés esta progresividad aplica el décimo año.
- ✓ En el sexto o undécimo año, según corresponda, finaliza la progresividad.

El quinto beneficio tributario que consagra la ley 1429 es la progresividad en el pago del impuesto de industria y comercio y otros impuestos cuya reglamentación dependerá de cada municipio y del gobierno nacional, el cual promoverá y creará incentivos para los entes territoriales que aprueben la progresividad.

El sexto beneficio tributario que consagra la ley 1429 es la progresividad en la matrícula mercantil y su renovación. Estas tasas serán progresivas de acuerdo con los siguientes parámetros:

- ✓ Cero por ciento (0%) del total de la tarifa establecida para la obtención de la matrícula mercantil en el primer año de desarrollo de la actividad económica principal.
- ✓ Cincuenta por ciento (50%) del total de la tarifa establecida para la renovación de la matrícula mercantil en el segundo año de desarrollo de la actividad económica principal.
- ✓ Setenta y cinco por ciento (75%) del total de la tarifa establecida para la renovación de la

matrícula mercantil en el tercer año de desarrollo de la actividad económica principal.

- ✓ La progresividad acaba en el cuarto año.

El séptimo beneficio tributario que consagra la ley 1429 es la posibilidad de manejar como descuento tributario del impuesto de renta los aportes parafiscales y otras contribuciones de nómina efectivamente pagadas de los siguientes nuevos empleados (no se incluyen las CTA'S):

- ✓ Menores de veintiocho (28) años, el descuento procede por dos años para cada empleado.

Deben ser cabeza de familia de los niveles 1 y 2 del Sisbén.

- ✓ Personas en situación de desplazamiento, en proceso de reintegración o en condición de discapacidad. El descuento procede por años para cada empleado. Deben ser cabeza de familia de los niveles 1 y 2 del Sisbén.

- ✓ Mujeres mayores de 40 años y que durante los últimos doce (12) meses hayan estado sin contrato de trabajo, El descuento procede por dos años para cada empleada.

- ✓ Trabajadores de bajos ingresos que devenguen menos de 1.5 salarios mínimos mensuales legales vigentes. El descuento procede por dos años para cada empleado.

- ✓ Se debe llevar un control por empleado y no son concurrentes, si el mismo empleado cumple todos los parámetros, tomo uno solo.

## **ESTUDIO LEGAL**

Ya habiendo realizado la verificación de que no exista una empresa en la actualidad con este nombre los socios y accionistas deciden llamar a esta prestigiosa compañía PROPIHORIZONTAL S.A.S, los accionistas se reúnen y realizan los estatutos de la compañía

los cuales son radicados en la cámara de comercio junto con los formularios diligenciados y los documentos que esta entidad requiere para tramitar el PRE-RUT, se decide iniciar el estudio de legalidad por lo cual se debió pagar en efectivo la módica suma de **\$5.250.000**.

Se realiza una apertura de la cuenta corriente No. 003-176-895 del banco HELM BANK para que la DIAN trámite una vez verificada la información el RUT (Registro Único Tributario) posteriormente se lleva el RUT definitivo asignado por la DIAN a la CÁMARA DE COMERCIO para solicitar el certificado de existencia y representación legal de la compañía para que ya no figure como provisional

Se solicitó DIAN una resolución de facturación luego se dirigen a la CÁMARA DE COMERCIO a solicitar la inscripción de los libros ya que estamos obligados a llevarlos por ser una sociedad anónima simplificada los cuales son:

- ✓ Libro de Actas
- ✓ Libro de Accionistas

Posteriormente La empresa se registró ante el sistema de seguridad social para poder hacer contratación de personal para ello se tuvieron por la constitución de la empresa los siguientes gastos:

**Tabla 7**

GASTOS PREOPERATIVOS	
GASTOS DE PAPELERÍA	\$ 35.000,00
TRANSPORTES	\$ 235.000,00
ESTUDIO DE LEGALIDAD	\$ 5.250.000,00
INSCRIPCIÓN LIBROS	\$ 634.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6.154.000,00</b>

## ESTUDIO AMBIENTAL

Se realizará un programa de gestión ambiental en todas las unidades residenciales.

**Ilustración SEQ Ilustración \\* ARABIC 3**







## Objetivo

Tener un sistema de gestión ambiental donde estén involucradas todas las personas que vivan en residencias, y que aporte al sistema.

- ✓ Este programa tendrá un grupo para el reciclaje plástico y de papel con el cual se destinarán recursos de reinversión en los parques de las zonas verdes.
- ✓ Un ahorro eficiente de energía en las zonas comunes.
- ✓ Un sistema de evacuación para posibles terremotos.
- ✓ Todo esto acompañado de una capacitación por medio de los entes distritales.

## ASPECTO TRIBUTARIO

### LEY 1429 DE 2010

**OBJETO.** La presente ley tiene por objeto la formalización y la generación de empleo, con el fin de generar incentivos a la formalización en las etapas iniciales de la creación de empresas; de tal manera que aumenten los beneficios y disminuyan los costos de formalizarse.

Se consideran pequeñas empresas: Para los efectos de esta ley, se entiende por pequeñas empresas aquellas cuyo personal no sea superior a 50 trabajadores y cuyos activos totales no superen los 5.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

**El primer beneficio tributario** que consagra la ley 1429 es la progresividad en el pago del impuesto sobre la renta para pequeñas empresas que inicien su actividad económica principal a partir de la promulgación de la presente ley. Esta “progresividad” funciona como un descuento tributario porque resta directamente del impuesto, se aplica por cinco o diez años luego del inicio de la actividad económica principal según corresponda, así:

- ✓ Por los dos primeros años la progresividad es del (0%) de la tarifa general del impuesto de renta, es decir se aplica un “descuento” del 100% sobre el impuesto de renta.
- ✓ Para el tercer año la progresividad es del veinticinco por ciento (25%) de la tarifa general del impuesto de renta, es decir se aplica un “descuento” del 75% sobre el impuesto de renta.
- ✓ Para el cuarto año, la progresividad es del cincuenta por ciento (50%) de la tarifa general del impuesto de renta, es decir se aplica un “descuento” del 50% sobre el impuesto de renta.
- ✓ Para el quinto año la progresividad es del setenta y cinco por ciento (75%) de la

tarifa general del impuesto de renta, es decir se aplica un “descuento” del 25% sobre el impuesto de renta.

- ✓ En el sexto o undécimo año, según corresponda, finaliza la progresividad.

Si finalizada la progresividad, las pequeñas empresas beneficiarias que en el año inmediatamente anterior –al año en que finaliza- hubieren obtenido ingresos brutos totales provenientes de las actividades inferiores a 1.000 UVT (\$25.132.000), se les aplicará el 50% de la tarifa del impuesto sobre la renta. Es decir el beneficio se le extiende un año más.

Ahora, si durante la progresividad las pequeñas empresas beneficiarias generen pérdidas o saldos tributarios podrán trasladarlos hasta 5 períodos gravables siguientes según corresponda.

El tiempo del beneficio se cuenta desde que se accede a él y la ley no fijó plazo para ello.

**El segundo beneficio tributario** que consagra la ley 1429 es que los beneficiarios de la progresividad en el pago del impuesto sobre la renta no se someten a retención en la fuente por este impuesto, así:

- ✓ Para las pequeñas empresas ubicadas en el resto del país la exoneración de la retención en la fuente por impuesto de renta es por 5 años, contados desde el inicio de su actividad económica principal.

**El tercer beneficio tributario** que consagra la ley 1429 es que los beneficiarios de la progresividad en el pago del impuesto sobre la renta no se someten al sistema de renta presuntiva, así:

- ✓ Para las pequeñas empresas ubicadas en el resto del país. por 5 años.

**El cuarto beneficio tributario** que consagra la ley 1429 es la progresividad en el pago de los parafiscales y otras contribuciones de nómina. Las pequeñas empresas que inicien su actividad

económica principal a partir de la promulgación de la presente ley, aplicarán la progresividad que se detalla a continuación:

- ✓ Para los dos primeros años la progresividad es del (0%), es decir se aplica un “descuento” del 100%.
- ✓ Para el tercer año la progresividad es del veinticinco por ciento (25%), es decir se aplica un “descuento” del 75%.
- ✓ Para el cuarto año, la progresividad es del cincuenta por ciento (50%), es decir se aplica un “descuento” del 50%.
- ✓ Para el quinto año la progresividad es del setenta y cinco por ciento (75%), es decir se aplica un “descuento” del 25%.
- ✓ En el sexto o undécimo año, según corresponda, finaliza la progresividad.

**El quinto beneficio tributario** que consagra la ley 1429 es la progresividad en el pago del impuesto de industria y comercio y otros impuestos cuya reglamentación dependerá de cada municipio y del gobierno nacional, el cual promoverá y creará incentivos para los entes territoriales que aprueben la progresividad.

**El sexto beneficio tributario** que consagra la ley 1429 es la progresividad en la matrícula mercantil y su renovación. Estas tasas serán progresivas de acuerdo con los siguientes parámetros:

- ✓ Cero por ciento (0%) del total de la tarifa establecida para la obtención de la matrícula mercantil en el primer año de desarrollo de la actividad económica principal.
- ✓ Cincuenta por ciento (50%) del total de la tarifa establecida para la renovación de la matrícula mercantil en el segundo año de desarrollo de la actividad económica

principal.

- ✓ Setenta y cinco por ciento (75%) del total de la tarifa establecida para la renovación de la matrícula mercantil en el tercer año de desarrollo de la actividad económica principal.
- ✓ La progresividad acaba en el cuarto año.

**El séptimo beneficio tributario** que consagra la ley 1429 es la posibilidad de manejar como descuento tributario del impuesto de renta los aportes parafiscales y otras contribuciones de nómina efectivamente pagadas de los siguientes nuevos empleados (no se incluyen las CTA'S):

- ✓ Menores de veintiocho (28) años, el descuento procede por dos años para cada empleado. Deben ser cabeza de familia de los niveles 1 y 2 del Sisbén.
  - ✓ Personas en situación de desplazamiento, en proceso de reintegración o en condición de discapacidad. El descuento procede por años para cada empleado. Deben ser cabeza de familia de los niveles 1 y 2 del Sisbén.
  - ✓ Mujeres mayores de 40 años y que durante los últimos doce (12) meses hayan estado sin contrato de trabajo, el descuento procede por dos años para cada empleada.
  - ✓ Trabajadores de bajos ingresos que devenguen menos de 1.5 salarios mínimos mensuales legales vigentes. El descuento procede por dos años para cada empleado.
  - ✓ Se debe llevar un control por empleado y no son concurrentes, si el mismo empleado cumple todos los parámetros, tomo uno solo.



## CONCLUSIÓN

Nuestra empresa va dirigida al sector de las propiedades horizontales, para prestar un mejor servicio en administración y para que estas empresas que están iniciando tengan un mayor control de sus procedimientos internos contables y administrativos nuestro objetivo es brindarles comodidad y de la mano de nuestros especialistas, ayudarlos a empezar con pie derecho y haciendo las cosas bien en su negocio, brindándoles economía y seguridad en los procesos nuestros.

## CIBERGRAFÍA

- Gerencie, (2013). Aspectos generales de la propiedad horizontal, *Gerencie.com*. Recuperado el 10 de Septiembre de 2016, en <http://www.gerencie.com/aspectos-generales-de-la-propiedad-horizontal.html>
- **Aceis, S.A.** Así somos, ACEIS Propiedades de Gestión Integral. Recuperado el 24 de septiembre de 2016, en <http://www.aceis.com.co>.
- A.I.P.H. Ltda. "Administración Integral de Propiedad Horizontal", *A.I.P.H. Ltda.* Recuperado el 24 de Septiembre de 2016, en <http://www.aiph Ltda.com/mejadm.htm>.
- GERISPROH S.A.S. ¡Somos una nueva forma de administración de propiedad horizontal en Colombia! *GERISPROH S.A.S.* Recuperado el 24 de septiembre de 2016, en <http://www.gerisproh.com>.
- Blade Media LLC, Contabilidad. *Degerencia.com*. Recuperado el 6 de Noviembre de 2016, en <http://www.degerencia.com/tema/contabilidad>.
- El diario bogotano. “El crecimiento de la propiedad horizontal en Bogotá”. Recuperado el 16 de Octubre de 2016, en [www.eldiariobogotano.com](http://www.eldiariobogotano.com)
- Periodico Público. “Propiedad horizontal: un desafío para el municipio de Soacha”, Recuperado el 16 de octubre de 2016 en [www.periodicopublico.com](http://www.periodicopublico.com).