

**POLÍTICAS CONTABLES Y ASPECTOS CONTABLES EN EL SECTOR DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.**

Preparado Por:

Lady Johanna Ávila Castaño

Daniel Nicolás Torres Melgarejo

Javier Alfonso Vidal Español

Corporación Unificada Nacional de Educación Superior

CUN



Escuela De Ciencias Administrativas

Programa de Contaduría Pública

Bogotá D.C – Colombia

2018

**POLÍTICAS CONTABLES Y ASPECTOS CONTABLES EN EL SECTOR DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA**

Preparado Por:

Lady Johanna Ávila Castaño

Daniel Nicolás Torres Melgarejo

Javier Alfonso Vidal Español

Asesor:

Nelson Ruíz Pomar

Corporación Unificada Nacional de Educación Superior

CUN



Escuela De Ciencias Administrativas

Programa de Contaduría Pública

Bogotá D.C – Colombia

2018

CONTENIDO

| | | |
|------|---|----|
| 1. | INTRODUCCIÓN | 5 |
| 2. | RESUMEN, ABSTRACT Y KEYWORDS | 7 |
| 2.1 | RESUMEN: | 7 |
| 2.2 | ABSTRACT:..... | 8 |
| 2.3 | PALABRAS CLAVE / KEYWORDS:..... | 9 |
| 3. | JUSTIFICACIÓN | 10 |
| 4. | OBJETIVOS | 11 |
| 4.1 | OBJETIVO GENERAL:..... | 11 |
| 4.2 | OBJETIVOS ESPECÍFICOS:..... | 11 |
| 5. | CONCEPTOS FUNDAMENTALES | 12 |
| 5.1 | ¿QUÉ ES LA CONTABILIDAD?:..... | 12 |
| 5.2. | ¿QUÉ ES LA PROPIEDAD HORIZONTAL?:..... | 13 |
| 5.3. | ¿QUÉ ES EL MANEJO CONTABLE?:..... | 13 |
| 5.4 | ¿QUÉ SON LAS POLÍTICAS CONTABLES?: | 14 |
| 5.5. | ¿QUÉ ES UN ASPECTO CONTABLE?: | 14 |
| 5.6. | ¿QUÉ ES INFORMACIÓN FINANCIERA?:..... | 14 |
| 5.7 | ¿QUÉ SON LAS LEYES?:..... | 15 |
| 5.8 | ¿QUÉ SON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)?: | 16 |
| 6. | GENERALIDADES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL..... | 17 |
| 6.1 | COMO CONSTITUIR UNA PROPIEDAD HORIZONTAL: | 17 |
| 6.2 | EL REGLAMENTO INTERNO COMO ASPECTO FUNDAMENTAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL:..... | 20 |
| 6.3 | RESPONSABILIDAD DE UN ADMINISTRADOR EN EL DESARROLLO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL: | 20 |
| 6.4 | OTRAS GENERALIDADES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA: | 22 |
| 7. | ASPECTOS CONTABLES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA..... | 24 |
| 7.1 | OBLIGATORIEDAD DE LLEVAR CONTABILIDAD: | 24 |
| 7.2 | LOS LIBROS DE CONTABILIDAD: | 25 |
| 7.3 | LOS ESTADOS FINANCIEROS:..... | 28 |
| 7.4 | INFORMACIÓN FINANCIERA: | 35 |
| 7.5 | CUESTIONES TRIBUTARIAS:..... | 36 |
| 7.6 | LOS PRESUPUESTOS Y SU PAPEL EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES | 38 |
| 7.7 | LA NORMATIVA TRIBUTARIA E INTERNACIONAL:..... | 41 |
| 8. | EXPLICACIONES REFERENTES A LAS POLÍTICAS CONTABLES | 46 |

| | |
|---|----|
| 8.1 GENERALIDADES DE LAS POLÍTICAS CONTABLES: | 46 |
| 8.2 EJEMPLOS DE LAS POLÍTICAS CONTABLES: | 49 |
| 8.3. IMPORTANCIA DE LAS POLITICAS CONTABLES EN LA CONTABILIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: | 54 |
| 9. CONCLUSIONES | 55 |
| 10. REFERENCIAS | 56 |
| 10.1 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:..... | 56 |
| 10.2 REFERENCIAS CYBERGRÁFICAS:..... | 56 |

1. INTRODUCCIÓN

En el desarrollo de esta monografía, esperamos que nuestros lectores conozcan y estén informados de temáticas relacionadas a aspectos contables, enfocándonos en explicar conceptos contables y aspectos de relevancia en las políticas contables, teniendo como campo de desarrollo las propiedades horizontales, ya que los anteriores temas son el motor del control y el orden de no solamente el campo en donde nos estamos desarrollando, sino que también de otro tipo de sociedades, es de suma importancia tener en cuenta que en el desarrollo de la temática, se verá involucrada la relación existente entre los aspectos contables, la parte conceptual y las políticas contables, para poder desarrollar una orientación enfocada a estas temáticas de tal manera que la información contenida sea confiable y consistente, y que de la cual se pueda aprender y generar aprendizaje, este contenido plasmado a lo largo del desarrollo del proyecto, va dirigido a los profesionales contables y administrativos, buscando manejar un mismo idioma en el momento de desarrollar, entender y reconocer las operaciones contables, así como dar a conocer los aspectos más relevantes de las políticas contables, las cuales son fundamentales en las propiedades horizontales, todo lo anterior dicho con la finalidad de dar un conocimiento práctico, hermenéutico, y que sea un conocimiento de fácil entendimiento, para que nuestros lectores puedan recordarlo cuando lo necesiten.

A lo largo del desarrollo de los temas, se introducirá a los lectores en un contexto que se denomina metodología de aprendizaje, siguiendo el campo de la propiedad horizontal, el cual se ha convertido en un sector creciente en nuestro país, puesto que en Colombia, dichas propiedades han venido en aumento con el paso de los años, por lo tanto, este campo se convierte en un tema de interés, y nuestra finalidad también es orientar las caracterizaciones de las propiedades horizontales, para poder así dar una explicación de calidad, de manera completa en la cual se genere un aprendizaje en nuestros lectores.

También cabe resaltar que nuestro contenido será de gran ayuda para aquellas personas que pretendan adaptar una políticas contables, ya que muchas veces no comprenden la temática, o

que no conocen del tema, ya que en el contenido de nuestra monografía, se verá reflejado el ser, las generalidades y algunos ejemplos de políticas contables, con lo anterior dicho, se destaca del contenido que define una manera más dinámica de plasmar los conceptos, puesto que es la adaptación del contexto, el desarrollo del tema, la capacidad de brindar información de calidad y la explicación de los temas, un componente grande para el gusto de este proyecto.

A través del paso de la presente temática, se abordarán diferentes conceptos y orientaciones, que en un momento determinado poder servir de guía para el desarrollo de la contabilidad dentro de una propiedad horizontal, teniendo en cuenta dicha contabilidad debe ser la principal fuente de conocimiento y de profundización, dado que para el desarrollo de los temas es necesario enfocarse en temas contables, sin dejar atrás la parte conceptual de la propiedad horizontal y de la contabilidad como tal, es por ello que la orientación y el orden de la temática será de gran calidad, para que los contenidos sirvan como sustentación del horizonte contable en el funcionamiento de la contabilidad de las propiedades horizontales.

2. RESUMEN, ABSTRACT Y KEYWORDS

2.1 RESUMEN:

Inicialmente en el contenido de esta monografía se empieza hablando sobre los conceptos fundamentales, en donde se explica y se da a conocer la definición de algunos conceptos tanto contables, como normativos, se inicia observando la definición de la contabilidad, en donde se define como la ciencia y técnica de recopilación y análisis de información, luego de esto, se contemplan otras definiciones como lo son la definición de la propiedad horizontal, la definición del manejo contable, la definición de un aspecto contable, entre otras, las cuales abarcan un componente conceptual de alta importancia para poder entender los conceptos de la siguiente sección.

Dentro del desarrollo de la temática planteada, también se debe tener en cuenta las generalidades de la propiedad horizontal, la sección 6 nos comenta de aspectos que debemos tener en cuenta de este tipo de sociedades, entre los que resaltan, como se constituye una propiedad horizontal, que da orientaciones legales acerca del proceso de constitución, la responsabilidad del administrador en una propiedad horizontal, y el reglamento de la propiedad horizontal, desde el punto de vista de la integración de este en la propiedad horizontal.

Luego de lo anterior nombrado, se empieza a hablar de los aspectos contables más importantes para el desarrollo de la contabilidad, siempre basándonos en el campo de las propiedades horizontales, en el contenido de esta sección, se observa y se describe cada aspecto, dando a conocer el porque es considerado un aspecto contable, entre los aspectos contables tenemos la obligatoriedad de llevar la contabilidad, los libros de contabilidad, los estados financieros, la información financiera, las cuestiones tributarias, los presupuestos y la normativa tributaria e internacional, dando a conocer en cada aspecto, como influye dentro del desarrollo contable, observando en el contenido, características propias de los aspectos contables, como lo pueden ser, por ejemplo, en el caso de los estados financieros, lo relacionado con los tipos de estados financieros, por otra parte se evidencia también algunas definiciones de las características que

integran a los aspectos contables, buscando la finalidad de entendimiento por parte de los lectores.

Finalmente luego de poder repasar la parte de los aspectos contables, la temática contenida en el punto 8, hace referencia a orientaciones que pueden servir de guía en el desarrollo de unas políticas contables, mas cabe recordar que en ningún momento estamos implementando unas políticas contables, estamos es dando las orientaciones necesarias basándonos en nuestras referencias para ayudar a los profesionales a la implementación de las políticas contables, tomando como ejemplos, políticas contables definidas y que en su contenido, enfocan la temática del campo de la propiedad horizontal, explicamos las generalidades de las políticas contables, como características de estas políticas que deben ser tomadas en cuenta para el desarrollo de las mismas, y también explicamos acerca de la importancia de las políticas contables.

2.2 ABSTRACT:

Initially, in the content of this monograph we start talking about the fundamental concepts, where the definition of some concepts, both accounting and normative, is explained, the definition of accounting begins, where it is defined as the science and technique of information collection and analysis, after this, other definitions are contemplated such as the definition of horizontal property, the definition of accounting management, the definition of an accounting aspect, among others, which include a conceptual component of high importance to be able to understand the concepts of the following section.

As part of the development of the subject, the generalities of horizontal property must also be taken into account, because the section six, tells us about aspects that we must take into account in this type of society, among which we highlight, how a horizontal property is constituted , which gives legal guidance on the process of constitution, the responsibility of the administrator in a horizontal property, and the regulation of horizontal property, from the point of view of the integration of this in the horizontal property.

After the aforementioned, we begin to talk about the most important accounting aspects for the development of accounting, always based on the field of horizontal properties, in the content of this section, we observe and describe each aspect, giving know why it is considered an

accounting aspect, among the accounting aspects we have the obligation to keep accounting, accounting books, financial statements, financial information, tax issues, budgets and tax and international regulations, making known in each aspect, as it influences in the accounting development, observing in the content, characteristics of the accounting aspects, as it can be, for example, in the case of the financial statements, the related to the types of financial statements, on the other In addition, some definitions of the characteristics that integrate the accounting aspects are evidenced, seeking the purpose of understanding by readers.

Finally after being able to review the part of the accounting aspects, the theme contained in point 8, refers to guidelines that can serve as a guide in the development of accounting policies, but it should be remembered that at no time are we implementing accounting policies, we are giving the necessary guidance based on our references to help professionals to the implementation of accounting policies, taking as examples, defined accounting policies and that in their content, focus on the subject of the field of horizontal property, we explain the generalities of accounting policies, as characteristics of these policies that must be taken into account for their development, and we also explain about the importance of accounting policies.

2.3 PALABRAS CLAVE / KEYWORDS:

2.3.1 PALABRAS CLAVE: Política, Contable, Contabilidad, Propiedad horizontal, Aspecto, Norma, Orientación, Definición.

2.3.2 KEYWORDS: Policy, Accounting, Accounting, Horizontal Property, Aspect, Standard, Guidance, Definition.

3. JUSTIFICACIÓN

Es uno de nuestros mayores aspectos explicativos, tener en cuenta que a lo largo del desarrollo de esta monografía, se verán reflejados diversas temáticas sobre el manejo contable, puesto que abarcamos un área fundamental en el funcionamiento de la propiedad horizontal, como lo es la contabilidad, que, en conjunto con sus lineamientos normativos, aporta aspectos significativos a lo largo del desarrollo del tema ya que esto ayudará al profesional contable a tener una explicación más a fondo de como dominar el tema de la propiedad horizontal en Colombia.

La finalidad es plasmar aspectos contables de relevancia y orientar en el desarrollo de unas políticas contables, para brindar una información confiable y de carácter práctico al profesional contable y administrativo, de manera que nuestros lectores se les faciliten los procesos de implementación de políticas contables, y el desarrollo de la contabilidad en la propiedad horizontal, procesos desde el momento de que Colombia empezó con las transiciones de convergencia a normas internacionales son esenciales para el contador público.

Entregar al lector información sobre el área contable en el sector de la propiedad horizontal en Colombia, se convierte en una prioridad para fundamentar aspectos que sirvan en el reconocimiento y medición de las diferentes partidas contables, buscando que el profesional pueda desenvolverse en dichos procedimientos sin limitaciones, conociendo los aspectos contables, y nuestras orientaciones para el desarrollo de unas políticas contables, deseamos que nuestra información contenida les sea de gran ayuda para el ejercicio de sus profesiones.

4. OBJETIVOS

4.1 OBJETIVO GENERAL:

Orientar acerca de aspectos tanto conceptuales, como contables en el sector de la propiedad horizontal en Colombia, haciendo énfasis en las características de información requeridas para el manejo de la contabilidad así como la explicación de aspectos de relevancia en la creación de las políticas contables.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Definir la importancia de los aspectos contables en el desempeño económico de las propiedades horizontal en Colombia.
- Explicar los componentes más significativos, tanto contables, como conceptuales de la propiedad horizontal en Colombia.
- Señalar conceptos fundamentales que sirven como base en el desarrollo de las propiedades horizontales en Colombia
- Orientar aspectos de relevancia de las políticas contables en el sector de la propiedad horizontal en Colombia.

5. CONCEPTOS FUNDAMENTALES

Como primer aspecto y anteriormente al desarrollo de la temática, es necesario entender algunos conceptos que por su manejo e integración dentro de los desarrollos de la temática se tornan muy importantes, los apreciaremos a lo largo y ancho de nuestro contenido, ya que se aplican estos conceptos para el desarrollo de las correspondientes orientaciones que se presentan, haciéndose necesario su entendimiento previo, porque son las herramientas conceptuales que finalmente cumplirán nuestros objetivos planteados.

Son diferentes conceptos los que veremos en esta sección, algunos se refieren al manejo contable, otros se refieren a las políticas contables y unos abarcan el campo de acción en el cual estamos enfocados, como lo es el sector de la propiedad horizontal en Colombia, para empezar a abordar y desarrollar la temática, empezaremos hablando de la contabilidad, puesto que, para un próspero desarrollo de una propiedad horizontal se debe tener una buena contabilidad, que sea organizada, y que cumpla con las condiciones normativas tanto contables, como tributarias.

5.1; QUÉ ES LA CONTABILIDAD?: Se hace importante definir a un concepto tan importante como lo es la contabilidad, antes de sumergirnos a observar los aspectos contables y las políticas contables, es la contabilidad la ciencia y técnica, de recopilación y análisis de información relacionada a una compañía como tal, se vuelve ciencia porque genera conocimiento nuevo a todo tiempo, pues día a día la contabilidad cambia por diversas condiciones, es una técnica también porque aplica fórmulas y soluciones prácticas en las cuestiones de reconocimiento de las partidas contables, recopilamos información con la cual realizamos nuestra labor, pues nuestro desarrollo contable se vuelve base para un análisis, obteniendo diversos puntos de vista, diversos resultados y diversas cifras, las cuales definen la situación y la posición de una compañía en términos financieros.

Hablar de contabilidad es algo fundamental en el desarrollo de nuestra monografía puesto que todo lo que orientamos es basado en temas de contabilidad, por lo tanto, con respecto a la

definición de este concepto podemos también decir que la contabilidad utiliza diversas herramientas para su desarrollo, como lo son las normas internacionales, el profesional de las ciencias y técnicas contables llamado contador público, la información financiera de las empresas, el apoyo de las leyes y las normas y finalmente la colaboración del personal administrativo.

5.2. ¿QUÉ ES LA PROPIEDAD HORIZONTAL?: Como otro de los conceptos fundamentales, nos referimos a la propiedad horizontal, como un conjunto de empresas que cumplen con la condición de tener varios propietarios, que son dueños de una o más unidades que conforman dichas propiedades, a lo cual, las propiedades horizontales se caracterizan por tener áreas específicas en donde todos los propietarios, pueden tener el derecho a usarlas, estas zonas se consideran áreas de uso común o áreas comunes.

La propiedad horizontal puede definirse también como aquel espacio en donde diferentes propietarios comparten unidades ya sea de carácter residencial, o de carácter comercial, regidos por un conjunto de leyes y normas que regulan sus actividades dentro de esta área, pues en el ámbito de una propiedad horizontal, existen reglamentos que sirven como guías establecidas para que las personas que día a día comparten dicho espacio, puedan tener armonía y plenitud.

5.3. ¿QUÉ ES EL MANEJO CONTABLE?: En palabras técnicas, podemos definir el manejo contable como la orientación y la adaptación de la contabilidad que un profesional contable le otorga a un proceso contable específico, y en donde, existe un marco basado en los aspectos normativos para su funcionamiento, por lo tanto, es necesario entender que en el manejo contable, debemos apoyarnos en la norma y en las personas que forman parte de la administración de la propiedad horizontal, puesto que la definición presentada, va enfocada básicamente al sector de la propiedad horizontal en Colombia.

5.4 ¿QUÉ SON LAS POLÍTICAS CONTABLES?: Cuando nos referimos a las políticas contables, estamos hablando del conjunto de lineamientos, procedimientos y principios que adapta una empresa para el funcionamiento de su contabilidad, a lo que podemos explicar también que, son las políticas contables un manual de orden, dado que establece dentro de su contenido, como la propiedad horizontal va a desarrollarse a través del ámbito contable.

Debemos entender que las políticas contables son propias de cada empresa, a lo cual estamos dando a conocer, que no podemos tomar unas políticas contables de otra propiedad horizontal y adaptarlas a nuestra propiedad horizontal, deben ser creadas basándonos en la normativa para así poder emitir las con gran calidad, es importante incluir este aspecto en la definición general porque, son las políticas contables la base de la contabilidad, y como el mismo concepto lo específica, al establecer los principios, procedimientos y lineamientos se arma el conjunto de políticas, dando lugar al motor de la contabilidad con su aplicación dentro de la propiedad horizontal.

5.5. ¿QUÉ ES UN ASPECTO CONTABLE?: Debemos definir a este concepto como una característica de la contabilidad que por sus propiedades, requiere una explicación y por lo tanto, una definición, en cumplimiento de nuestros objetivos y haciendo referencia a nuestro título, estamos en este momento definiendo los aspectos contables, puesto que a lo largo del desarrollo de la temática, encontraremos aspectos contables muy importantes y necesarios para el desarrollo de una propiedad horizontal en Colombia.

5.6. ¿QUÉ ES INFORMACIÓN FINANCIERA?: Como otro de los conceptos fundamentales, y como un concepto que tiene la característica de estar consolidado dentro de la contabilidad, una definición precisa a este concepto es que la información financiera es el conjunto de transacciones, operaciones y estimaciones de carácter financiero que hay en toda organización, soportados por una documentación en donde se evidencia y se reflejan dichas operaciones, por lo tanto, se vuelve información base para el reconocimiento contable, el manejo contable y la determinación de aspectos contables como tal, esta información financiera puede ser medida,

comparada, valuada y reconocida a criterio del profesional del área contable, por lo tanto este se guía de las normas para emitir su validación, así como también nos guiamos de ella para el reconocimiento contable como tal, dentro del desarrollo de la contabilidad en el sector de la propiedad horizontal en Colombia.

La información financiera abarca un componente económico, pues al referirse a las finanzas, hacemos una interpretación a que esta información se compara con aspectos económicos, tales como lo son la información financiera de lo referente a ingresos, ingresos que juegan un papel económico porque son las entradas de dinero que obtiene la propiedad horizontal y sobre estos, podemos realizar diferentes tipos de informes, pero la información financiera va más allá de ser solo simple información, si nos ponemos a estudiarla, resulta siendo un aspecto contable, porque es una característica de la contabilidad, más adelante observaremos porque se puede considerar un aspecto contable, finalmente, la información financiera aporta una medición del desarrollo de la propiedad horizontal con el pasar del tiempo, haciéndola objeto de estudio.

5.7 ¿QUÉ SON LAS LEYES?: Hablar de leyes es hablar de un concepto que no manejamos nosotros los profesionales en el desarrollo de la contabilidad, es el estado, de cada país quien dictamina y establece las leyes y nosotros somos los encargados de cumplirlas, por lo tanto para todo proceso contable es necesario conocer las leyes, y para conocerlas debemos saber que son, una ley es una norma que rige dentro de un territorio nacional y que, por lo tanto es de obligatorio cumplimiento, por lo tanto una ley impone orden y condiciones con las cuales nosotros nos basamos para realizar el reconocimiento contable, porque en esta monografía, debemos guiarnos en leyes contables específicas, al hablar de propiedades horizontales.

En otra parte de nuestro contenido, también hablaremos de las leyes que conforman la normativa del sector de la propiedad horizontal en Colombia, siguiendo con el desarrollo de la definición del concepto, es importante establecer que una ley puede ser modificada en el futuro, y también puede ser eliminada, en un proceso denominado derogación de leyes, a su vez una ley

colombiana, solo puede ser aplicada en el país por lo cual le dimos a nuestra monografía ámbito en el territorio nacional.

5.8 ¿QUÉ SON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)?: Son las normas internacionales aquellas reglas y estándares promulgados por organismos internacionales que tienen la finalidad de generar un entendimiento a nivel universal y que están dictaminadas para que nuestra contabilidad moderna, sea comprensible y entendible a los usuarios de la información financiera, que vienen siendo básicamente las personas que intervienen en la empresa, como lo pueden ser los inversores, los proveedores y los clientes, como algunos de estos usuarios.



ILUSTRACION 1: Conceptos Básicos

FUENTE: <http://cienciassantospalmalemus.blogspot.com/2016/05/generalidades.html>

6. GENERALIDADES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Se tiene en cuenta que se conoce como horizontal a todo aquello que se encuentra alineado con el horizonte, o relativo al mismo, se puede definir la propiedad horizontal como el derecho que se tiene sobre los bienes inmuebles ubicados en uno o más pisos de una edificación, en donde se puede obtener el dominio de todo el edificio o de una parte del mismo (un local comercial), situación que se conoce como propiedad individual, sin embargo también existe la propiedad colectiva conocida como áreas comunes (sala de fiestas, parqueaderos, entre otras).

Para poder ejercer el derecho conocido como dominio, se debe establecer la creación de una persona jurídica, donde varias personas tienen los mismos deberes y derechos sobre un bien común (áreas comunes), la cual es totalmente independiente, pues la propiedad horizontal, está vinculada con la división y organización de los inmuebles provenientes de la división de una edificación, definiéndose como institución jurídica, y su finalidad es la de regular la manera como se divide este inmueble conocido como condominio.

Es necesario plasmar a todos los lectores acerca de todo lo relacionado a las propiedades horizontales, puesto que es de suma importancia conocer todo lo relacionado a este tipo de sociedades antes de entrar en temáticas contables de este sector, empezaremos hablando acerca de la constitución de una propiedad horizontal en Colombia.

6.1 COMO CONSTITUIR UNA PROPIEDAD HORIZONTAL: Constituir una propiedad horizontal es un proceso que requiere conocimiento de los aspectos de la misma, pero para poder hacerlo, basta con conocer y manejar los pasos adecuados.

Teniendo en cuenta que las propiedades horizontales son un tipo de sociedades, debemos apoyarnos en la Ley 675 para poder determinar y resolver la pregunta planteada, entonces se explica que según la ley 675 de 2001, para constituir una propiedad horizontal es necesario realizar una escritura pública, que es un documento es donde se dictamina un hecho, con la finalidad de expresar un evento de una declaración, cuando se realiza esta escritura, se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

- el nombre y la identificación del propietario.
- el nombre distintivo de la propiedad horizontal.
- una determinación del terreno o terrenos en donde se levantará la propiedad horizontal, en esta determinación deben ir todos los detalles del terreno incluyendo los títulos de adquisición y la matrícula inmobiliaria.
- la identificación de cada una de las unidades que conforman la propiedad horizontal de acuerdo a los planos aprobados que se dieron como evidencia.
- una determinación de los bienes comunes, con indicaciones de cuales son esenciales y cuales son de uso específico de sectores de la propiedad horizontal.
- los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución según el caso.
- la destinación de las áreas de uso particular siguiendo las normativas vigentes.
- las condiciones de seguridad y de salubridad que van a aplicarse en la propiedad horizontal.
- el reglamento propio de la propiedad horizontal.

Y es con estos aspectos que se arma la constitución de la propiedad horizontal, sin antes aclarar algunas cosas que aquí se nombran, porque al hacer una orientación de este tipo, todo concepto debe ser aclarado, con la finalidad de que pueda entenderse a fondo de lo que se habla:

- Entre los detalles del terreno se encuentran los linderos, que son las líneas que separan a la propiedad horizontal de las otras, el área que corresponde al espacio que se ocupa en la unidad de medida de metros cuadrados (m²) y la nomenclatura que es utilizada para la determinación y distinción de sectores dentro de la propiedad horizontal.
- Se le denomina a un título de adquisición como un documento legalmente constituido que demuestra la existencia del dominio sobre el terreno en donde funciona la propiedad horizontal, acreditando a el propietario como dueño de este terreno, mientras que se le

denomina matrícula inmobiliaria a la identificación única que posee un bien inmueble, en este caso es la identificación de la propiedad horizontal.

- Cuando hablamos de un coeficiente de copropiedad estamos haciendo referencia a un índice en donde se demuestra el porcentaje de participación de cada uno de los propietarios en las áreas comunes de la propiedad horizontal, mientras que cuando hablamos de un módulo de contribución, estamos haciendo referencia a un índice en donde se demuestra el porcentaje de participación de los propietarios de unidades de la propiedad horizontal en las expensas generadas por el manejo y el uso de las áreas o servicios comunes, explicando a expensa como un desembolso de recursos, como un gasto.
- Definimos a áreas comunes como aquellas zonas dentro de una propiedad horizontal en la que todos los propietarios tienen derecho a utilizar, estas zonas comunes comparten la característica principal de ser áreas destinadas al propietario como tal.

Luego de realizar el proceso de elaboración de la correspondiente escritura pública, procederemos a realizar otro proceso en donde se realiza un trámite para la obtención del certificado de existencia y representación legal de la propiedad horizontal, en la correspondiente alcaldía del municipio o distrito donde se encuentra ubicada esta propiedad, y a su vez, debemos tener en cuenta que la alcaldía nos exige los siguientes documentos:

- La correspondiente escritura pública debidamente diligenciada y registrada.
- Todos los documentos que sean necesarios para demostrar y acreditar los nombramientos del representante legal y del revisor fiscal de la propiedad horizontal.

Cuando se realizan los procesos anteriores, se le da vida a una propiedad horizontal, cabe recordar que estos procesos de registro son para Colombia, puesto que estamos hablando de

propiedades horizontales en Colombia, cuando nace una persona jurídica de características que la denominan propiedad horizontal es necesario tener en cuenta que:

- La propiedad horizontal que se crea está obligada a llevar contabilidad porque es una persona jurídica y como lo contemplan las normas colombianas, deben ser guiadas por un profesional en el área contable.

6.2 EL REGLAMENTO INTERNO COMO ASPECTO FUNDAMENTAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Con base en el sector de la propiedad horizontal, es necesario entender que el reglamento de estas propiedades abarca muchos aspectos que consolidan un conjunto de normas con las cuales se logra que todos los propietarios tengan una sana convivencia, es necesario hablar acerca del reglamento interno, porque en la ley 675 se hace referencia al reglamento de la propiedad horizontal, por lo tanto, este reglamento no solo dictamina aspectos que deben ser cumplidos por los propietarios, sino que también se imponen medidas a aquellos que no lo cumplan como por ejemplo, la imposición de una sanción como medida de castigo.

Es el reglamento de una propiedad horizontal un documento que debe ser acatado y respetado, ya que en él se inculcan características que guían a los propietarios a tener comportamientos éticos ante los demás, así como el reglamento se elabora con base en las contribuciones de los propietarios, por lo tanto es el reglamento un aspecto fundamental dentro del desarrollo de una propiedad horizontal porque es realizado pensando en el bien común, pero también porque en su contenido, abarca diversas situaciones y aspectos que ayudan a mejorar la convivencia y el ambiente de la propiedad horizontal.

6.3 RESPONSABILIDAD DE UN ADMINISTRADOR EN EL DESARROLLO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL: Ahora que sabemos que el administrador es una persona designada como el representante de los propietarios en una propiedad horizontal, y que es

aquella persona encargada de la administración y distribución de los recursos, empezaremos a explicar la responsabilidad que tienen los administradores frente a las propiedades horizontales, empezando por explicar qué, un administrador que comete actuaciones irregulares, puede causar severos perjuicios tanto a los miembros de la propiedad horizontal como a terceros, que repercutan en un deterioro de la propiedad y de los derechos vinculados a ella, si se convoca una asamblea en la que dicho administrador es citado para pronunciarse respecto a las presuntas irregularidades por él cometidas, el administrador está obligado a presentarse, pues ya que si sucediese el caso de ausentarse sin causa justificada, la asamblea podrá cesarlo de inmediato de sus funciones sin la necesidad de que el cese de las actividades del administrador estuviera dentro de la orden del día de la asamblea.

Cuando un administrador manipula la documentación contable de la propiedad horizontal con objeto de modificar informaciones sensibles que atañen a la vida jurídica, social y fiscal de la presente propiedad horizontal, puede suponer la comisión de un delito de fraude, aspecto que por su naturaleza se considera contrario a la ley usando la confianza depositada para cometer estas infracciones, a lo cual, se debe actuar inmediatamente para poder destituirlo de su cargo, ya que no se pueden cometer dichas infracciones.

Con lo anterior delimitado, podemos observar que la responsabilidad de un administrador no solo es su esfera profesional, sino que su responsabilidad puede ir hasta tal punto de responder por los perjuicios ocasionados, así como la presunción de culpabilidad leve en contra de esta persona, la responsabilidad del administrador también conlleva a que se pronuncie respecto a las operaciones que se realizan en la propiedad horizontal, por lo tanto, se torna un derecho de los propietarios saber cómo el administrador actúa, y como se desarrolla la propiedad horizontal, pero la responsabilidad de una administrador puede ser tal que, puede responder con su patrimonio personal.

6.4 OTRAS GENERALIDADES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA:

Los propietarios, dueños de áreas comunes dentro de una P.H, no existe un único propietario que figura como dueño absoluto de todo el condominio, más bien, está formado por un grupo de personas que son propietarias de uno o varios de los inmuebles (apartamentos, locales) que integren esta edificación.

Se debe tomar en cuenta que las áreas comunes, son todas aquellas donde todos los propietarios ejercen derecho sobre las mismas, estas pueden ser, las áreas deportivas, los ascensores, sala de fiestas, parqueaderos, pasillos, entre otros. Ningún área común podrá ser cedida a un solo propietario ya que todos los involucrados tienen derechos y deberes sobre las mismas.

Por último, es de vital importancia señalar que la ley 675 de 2001 establece la existencia de la propiedad horizontal en Colombia, reglamentando todos los aspectos que involucren su creación, dirección y funcionamiento.

Por otra parte, la asamblea general de propietarios, se deberá constituir además la asamblea general, que estará compuesta por todos los propietarios de los bienes individuales, que a su vez son los copropietarios de las áreas comunes, esta asamblea deberá nombrar a un administrador y tendrá que realizar los siguientes registros:

- Elaborar un reglamento interno.
- Elevarlo a escritura pública.
- Inscribirlo en la oficina de instrumentos públicos.

Dentro de las funciones de la asamblea están:

- Nombramiento de la dirección y administración del condominio (propiedad horizontal).
- Manejar y regular los aspectos económicos, financieros y generales de la PH.
- Adoptar las decisiones tomadas por la asamblea, siempre y cuando estén dentro de la ley.

Cuando hay un nombramiento de administradores los conflictos vecinales son un foco de disputas y fricciones que las leyes tratan de ordenar. Los intereses disímiles entre vecinos

pretenden ser limados y encauzados mediante la figura de la Propiedad Horizontal (PH). Pero dada la complejidad de la legislación vigente, las PH suelen acudir a una figura experta en dicha legislación: los administradores.

De manera análoga a las sociedades mercantiles, los miembros de la PH gozan de la facultad de designar libremente al administrador, así como de revocar ese nombramiento y cesarle o sustituirle. Para hacerlo no necesitan alegar más razones que la decisión expresada en una Asamblea que haya sido convocada debidamente.

Esta libertad de nombramiento y cese atañe también a las figuras del Revisor Fiscal y a los integrantes del Consejo de Administración. Tanto unos como otros acceden a sus cargos y permanecen en los mismos por decisión de la Asamblea y es ésta la que puede cesarles en cualquier momento.

7. ASPECTOS CONTABLES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.

La contabilidad es el arte de reconocer y la medir las transacciones económicas de las organizaciones por medio de técnicas y procedimientos siempre aceptados por las leyes, para realizar la presentación y revelación de los estados financieros que se revelan la realidad económica de la empresa y por lo tanto, se convierten en su imagen a los usuarios de la información financiera.

El reconocimiento de las diversas partidas en el estado de situación financiera o en el estado de resultados, debe llevar adecuadamente las mediciones y valores a los cuales corresponda la información puesto que errores en este reconocimiento, o desconocimiento de la norma llevan a la empresa a revelar mal estas partidas, ganando sanciones de las administradoras de impuestos, y desconfianza en los terceros correspondientes.

7.1 OBLIGATORIEDAD DE LLEVAR CONTABILIDAD:

La propiedad horizontal en Colombia y las unidades inmobiliarias cerradas, constituyen de inmediato el carácter de ente económico, es decir, una actividad económica organizada, definida e identificada, estas entidades son denominadas sin ánimo de lucro, obligadas a llevar contabilidad, según el artículo 45 de la ley 190 de 1995 y 364 del Estatuto Tributario la cual deberá adaptarse al título IV del Código de Comercio (Decreto 2500 de 1986). Esta remisión al Código de Comercio determina que estas entidades deben cumplir las normas contables para comerciantes y en tal razón deben utilizar el Plan Único de Cuentas establecido por Decreto 2650 de 1993 y sus posteriores modificaciones. Igualmente, por estar establecida la obligatoriedad de la contabilidad, debe aplicarse el decreto 2649 de 1993.

En materia contable es importante señalar que toda copropiedad está en la obligación como persona jurídica de llevar una contabilidad que registre y deje constancia todos y cada uno de los movimientos financieros que se realice con ocasión del desempeño de la actividad,

sostenimiento, recaudo de expensas, ejecución de presupuesto aprobado, y en general todos los movimientos y transacciones que revistan importancia para la copropiedad.



ILUSTRACION 2: Contabilidad.

FUENTE: <https://cursosgratuitos.es/curso-gratuito-experto-en-contabilidad-fiscal-avanzada/>

7.2 LOS LIBROS DE CONTABILIDAD: Son los libros de contabilidad un aspecto contable que se convierte en un componente fundamental, puesto que dentro del contenido de los diferentes libros, que componen los libros de contabilidad encontramos de una manera detallada las operaciones de la presente propiedad horizontal, los libros de contabilidad hacen parte de las evidencias que se tienen del manejo contable, por lo tanto, son muestra grata y fidedigna de la información con la que se desarrollaron los estados financieros, la parte tributaria, y muchos aspectos que pueden ser comparados, con estos libros de contabilidad.

Para el caso de las entidades sin ánimo de lucro, el tema de los libros de contabilidad está descrito en el artículo 774 del estatuto tributario nacional, en donde se contempla que los libros son prueba del desarrollo de la contabilidad y en el artículo 2 del Decreto 2500 de 1986, en donde se habla de la obligatoriedad de llevar libros se hace una referencia a que los libros deben ser tenidos en cuenta para la elaboración de los estados financieros, y por consiguiente, cumplir con la normatividad vigente, deduciendo que la contabilidad pueda ser comprensible, útil, comparable y fiel, las operaciones de los libros de contabilidad deben ser presentados en forma cronológica.

7.2.1 PROCEDIMIENTO DEL DESARROLLO DE LOS LIBROS DE CONTABILIDAD EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL: Como primer punto del desarrollo de los libros de contabilidad, debemos tener en cuenta que existen requisitos para llevar los libros, como lo son los siguientes:

- Únicamente se registran libros en blanco.
- Cada libro debe llevar una numeración sucesiva y continua.
- Los libros pueden presentarse en formato electrónico o en físico, según como lo determine la respectiva propiedad horizontal.
- Cada libro debe con el nombre e identificación de la entidad a la que pertenecen y su destinación.

Para el desarrollo de los libros, es necesario contar con la información específica con la cual se desarrolla el contenido de dicho libro, puesto que los libros de contabilidad son varios, y abarcan diferentes partidas contables de la propiedad horizontal, por lo tanto, es necesario desarrollarlos según el componente del que traten, en la actualidad los libros de contabilidad pueden ser obtenidos de manera electrónica por medio de los software contables, que son las herramientas de gran ayuda para el desarrollo de las contabilidades, los libros deben ser desarrollados de acuerdo con la norma, que también especifica que estos libros deben ser conservados por un periodo de 6 años, y que, los saldos registrados en los libros deben ser fieles a los estados financieros de la respectiva propiedad horizontal.

7.2.2 EL LIBRO DIARIO: El libro diario es uno de los tipo de libros de contabilidad en donde se diligencian los asientos contables de forma cronológica de todas las operaciones que realiza una sociedad, que en este caso es la propiedad horizontal de forma individual o por resúmenes, cabe resaltar que cuando se lleva un libro diario por resúmenes es necesario tener un libro auxiliar en donde se evidencien las transacciones individuales, como lo indica el decreto 2649 de 1993 en su artículo 125.

7.2.3 EL LIBRO MAYOR Y DE BALANCES: El libro mayor y de balances es otro de los tipos de libros de contabilidad cuyo contenido abarca un resumen de las operaciones que se efectúan en un mes, por lo tanto contiene las cuentas de manera detallada, el movimiento de las cuentas y el saldo, estos libros sirven como referencia en la elaboración de los estados financieros.

7.2.4 EL LIBRO DE ACTAS: Es un tipo de libro en donde se registran las decisiones de la asamblea general, del consejo de administración y del comité de convivencia y en donde se deja una constancia de dichas decisiones en el contenido de este libro, en las propiedades horizontales, es el administrador el responsable de llevar el libro de actas y de llevar el libro de registro de propietarios y residentes.

7.2.5 EL LIBRO DE REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES: Es un libro nato de las propiedades horizontales, en donde se registran los propietarios y residentes con su número de identificación, su coeficiente de propiedad y las restricciones que pesen sobre los bienes privados o de dominio particular, este libro sirve como guía en la administración para las asambleas, y para la identificación de los propietarios.

7.2.6 ASPECTOS NORMATIVOS EN LOS LIBROS: Es importante tener en cuenta algunos aspectos normativos que hacen referencia a los libros de contabilidad, ya que el desarrollo de los libros debe hacerse y orientarse hacia la norma, por lo tanto debemos tener en cuenta que los libros de contabilidad son la historia clara de los eventos de una propiedad horizontal y son necesarios para:

- Establecer el resumen o el detalle de toda la operación por cada movimiento débito y crédito en las cuentas y sus respectivos saldos.
- Determinar la propiedad del ente, los movimientos de capital y sus restricciones.
- Dejar constancia de las decisiones de la administración y del ente económico.

- Conocer las transacciones individuales de la propiedad horizontal.

Con respecto al desarrollo de los libros, es necesario tener en cuenta que el artículo 48 del código de comercio, nos explica la relación entre el procedimiento de registro de las operaciones en los libros de contabilidad, y la evidencia fidedigna de estos registros, por otra parte, el artículo 51 del código de comercio nos habla acerca de que los libros de contabilidad deben estar soportados por los comprobantes y soportes correspondientes.

Entre otras normas a tener en cuenta, evidenciamos el artículo 53 código de comercio, en donde nos hablan de la importancia de la cronología de los libros con la referencia de los comprobantes de contabilidad, el artículo 55 del código de comercio que habla sobre la importancia de conservar los comprobantes que son la evidencia del libro, y el artículo 56 del código de comercio que habla sobre la información de los libros, en la cual se garantice en forma ordenada la inalterabilidad, la integridad y seguridad de la información, así como su conservación.

7.2.7 FORMAS DE LLEVARSE LOS LIBROS Y CONSIDERACIONES: Los libros de contabilidad se pueden llevar tanto manual, como mecanizada o electrónicamente, conservando los medios necesarios para consultar sus asientos contables y su contenido en general, para llevarse en un archivo electrónico es necesario tener en cuenta que se tiene que garantizar que la información está en forma ordenada, y que se cumpla con el artículo 56 del código de comercio que habla sobre la inalterabilidad, la integridad y seguridad de la información, en estos libros se debe anotar el número y la fecha de los comprobantes de contabilidad que los respalda y se debe totalizar los saldos de las cuentas de los respectivos libros de contabilidad, según el decreto ley 19 del 2012, explica que solo se deben registrar los libros de socios o accionistas y las actas de asamblea y junta de socios.

7.3 LOS ESTADOS FINANCIEROS: Uno de los aspectos contables más importantes a tener en cuenta dentro del desarrollo de una propiedad horizontal es sin duda el hecho de los estados

financieros, pues son un componente fundamental dentro del dinamismo de las propiedades horizontales, los estados financieros nos indican la posición financiera de una propiedad horizontal dentro de una economía nacional, además de ser una representación organizada y resumida de los aspectos financieros de la respectiva propiedad horizontal.

Los estados financieros deben ser presentados cumpliendo los estándares internacionales, y deben ser certificados por el revisor fiscal y el contador de la respectiva propiedad horizontal, así como la persona encargada de la representación de la propiedad horizontal que en este caso es el administrador, con la finalidad de expresar que fueron elaborados de acuerdo a las normas contables vigentes y que en realidad son un reflejo fiel de la situación financiera la propiedad horizontal.

7.3.1 ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA: es uno de los estados financieros en donde se muestra la relación existente entre los activos de la propiedad horizontal, con sus pasivos y el patrimonio, en un momento determinado, el balance general demuestra el estado en el cual la propiedad horizontal se encuentra, así como el desempeño de dicha propiedad en un periodo de tiempo, a lo cual podemos determinar que los balances generales podemos hacerlos de una manera que sean comparativos.

A continuación mostraremos un ejemplo de un balance general en una propiedad horizontal, teniendo en cuenta que las diversas partidas que conforman el balance general son las cuentas reales, cuyo saldo se refleja y se consolida con el paso de los periodos, otro aspecto a tener en cuenta en un balance general, es que, con la llegada de las normas internacionales este estado cambió su nombre a “Estado De Situación Financiera”, y que con el nuevo modelo de normas internacionales es necesario hacer la revelación de los estados financieros, que es una forma detallada en donde se hace una explicación más a fondo de cada componente del estado de situación financiera, además de lo anterior resaltado, las normas internacionales establecen que cuando se realiza un proceso de convergencia y transición de la normatividad colombiana de contabilidad a normas internacionales, es necesario realizar un estado de situación financiera de apretura llamado ESFA.

| CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO VERDE DEL CIRUELO AGRUPACION DOS SUPERLOTE TRES NIT. 900.226.914-8 Balance General Comparativo 2015 y 2014 | | | | |
|---|-------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|
| | 2015 | 2014 | Variación | % |
| ACTIVO | | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | |
| Disponible | 10.069.989 | 18.695.531 | (8.125.542) | -43% |
| Deudores | 21.272.205 | 18.516.605 | 2.755.600 | 15% |
| Anticipos y avances | 244.000 | 66.592 | 177.408 | 267% |
| Provision | (7.390.051) | (1.601.031) | (5.789.020) | 637% |
| Total Activo Corriente | 24.706.143 | 36.277.637 | (11.571.494) | -32% |
| PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO | | | | |
| Equipo de Computo | 2.460.000 | 2.460.000 | - | 0% |
| Muebles y Enseres | 1.510.000 | 700.000 | 810.000 | 116% |
| Divis 16 Canales- 11era | 1.716.000 | 1.716.000 | - | 0% |
| Depreciación Acumulada | (5.686.000) | (4.876.000) | (810.000) | 17% |
| Total propiedad planta y equipo | - | - | - | 0% |
| DIFERIDOS | | | | |
| Seguros y fianzas | 8.177.878 | 7.738.147 | 439.731 | 6% |
| Total Diferidos | 8.177.878 | 7.738.147 | 439.731 | 6% |
| TOTAL ACTIVO | 32.883.721 | 44.015.784 | (11.132.063) | -26% |
| PASIVO | | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | | |
| Cuentas por pagar | 1.002.150 | 182.584 | 819.566 | 445% |
| Pasivos Estimados y provisiones | 8.568.719 | 7.523.714 | 1.044.999 | 14% |
| Ingresos recibidos por anticipado | 1.215.000 | 2.144.151 | (929.151) | 21% |
| Otros Pasivos | 3.977.000 | 1.812.500 | 2.164.500 | 119% |
| TOTAL PASIVO | 14.762.869 | 11.662.949 | 3.099.914 | 27% |
| PATRIMONIO | | | | |
| Dotaciones | 1.865.000 | 1.865.000 | - | 0% |
| Resultado del Ejercicio | (14.184.978) | 9.493.430 | (23.618.408) | -250% |
| Resultado de Ejercicios Anteriores | 30.440.837 | 21.054.407 | 9.386.430 | 45% |
| TOTAL PATRIMONIO | 18.120.859 | 32.382.837 | (14.231.978) | -44% |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | 32.883.722 | 44.015.786 | (11.132.064) | -26% |
| ELIZABETH JIMENEZ SERNA | CONSUELO ALMAÑO BLANCO | | | |
| Representante Legal | Contadora | | | |
| | T.P. 136309-T | | | |

ILUSTRACION 3: Balance General.

FUENTE: BALANCE CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO VERDE.

| CONJUNTO RESIDENCIAL ABADIA DEL BOSQUE | | | | |
|--|---|--|-----------------------|---------------|
| ESTADO DE SITUACION FINANCIERA - COMPARATIVO | | | | |
| Mes | Sep 2017 | Sep 2016 | Variación \$ | Variación % |
| Mar. Septiembre | | | | |
| Año 2017 | | | | |
| | | | | Página 2 |
| | | | | 13/20/13 |
| OTROS PASIVOS | | | | |
| 2815 INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS | 17.528.00 | 11.244.570.00 | -11.227.042.00 | -69.84 |
| TOTAL OTROS PASIVOS | 17.528.00 | 11.244.570.00 | -11.227.042.00 | -69.84 |
| TOTAL PASIVO | 89.007.913.19 | 91.890.860.00 | -2.882.946.81 | -3.13 |
| PATRIMONIO | | | | |
| RESERVAS | | | | |
| 3305 FONDO DE IMPREVISTOS | 119.289.835.00 | 107.298.907.00 | 11.990.928.00 | 11.17 |
| TOTAL RESERVAS | 119.289.835.00 | 107.298.907.00 | 11.990.928.00 | 11.17 |
| EXCEDENTES DEL EJERCICIO | | | | |
| 3605 EXCEDENTES DEL EJERCICIO | 79.154.728.75 | 5.336.982.85 | 73.218.136.10 | 1.233.34 |
| 3610 PERIODICIDAD DEL EJERCICIO | 0.00 | 8.487.799.82 | -8.487.799.82 | -100.00 |
| TOTAL EXCEDENTES DEL EJERCICIO | 79.154.728.75 | 14.424.382.47 | 64.730.336.28 | 448.76 |
| RESULTADOS DE EJERCICIOS | | | | |
| 3705 EXCEDENTES ACUMULADOS | 7.706.679.53 | 7.177.552.28 | 529.127.25 | 7.37 |
| TOTAL RESULTADOS DE EJERCICIOS | 7.706.679.53 | 7.177.552.28 | 529.127.25 | 7.37 |
| TOTAL PATRIMONIO | 206.150.243.28 | 129,800,891.76 | 77,249,391.53 | 59.59 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | 282,187,286.47 | 230,791,611.76 | 14,608,344.72 | 32.35 |
| ADMINISTRADORA | REVISOR FISCAL | CONTADOR PUBLICO | | |
| <i>[Firma]</i> | <i>[Firma]</i> | <i>[Firma]</i> | | |
| LAD-976LLA-PANIREZ C.C.41.774.888 | MARIA DE LOS ANGELES BRAVO TORRES TP-18612-T | JULIETH PATRICIA GONZO HERRANO TP-78427-T | | |

ILUSTRACION 4: Estado De Situación Financiera.

FUENTE: ESTADO FINANCIERO CONJUNTO RESIDENCIAL ABADIA DEL BOSQUE.

7.3.2 EL ESTADO DE RESULTADOS: Es uno de los estados financieros en donde podemos evidenciar la relación entre los ingresos y gastos de la propiedad horizontal, esto con la finalidad de poder especificar la utilidad que se trasladó al balance general, por lo tanto cabe resaltar que en las propiedades horizontales las utilidades del ejercicio se denominan excedentes, por el hecho de ser sociedades sin ánimo de lucro, así como a las pérdidas se les da tratamiento de déficit, este excedente o déficit es el resultado de calcular el ingreso vs el gasto, en el siguiente ejemplo podemos apreciar cómo se desarrolla un estado de resultados y como se llega al resultado, que es el objetivo de este estado financiero.

| CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO VERDE DEL CIRUELO AGRUPACION DOS SUPERLOTE TRES NIT. 900.225.914-8 Estado de Resultados Comparado 2015 y 2014 | | | | |
|--|--|--------------------|---------------------|-------------|
| | 2.015 | 2.014 | Variación | % |
| INGRESOS | | | | |
| Operacionales | | | | |
| Cuota Ordinaria de Administración | 85.001.000 | 81.468.000 | 3.533.000 | 4% |
| Cuota Extraordinaria | - | 14.016.000 | (14.016.000) | 100% |
| Sanción Insistencia Asamblea | 612.500 | 495.000 | 117.500 | 24% |
| Sanción por Convivencia | 865.000 | 578.500 | 286.500 | 50% |
| Parqueadero Carros | 8.442.000 | 7.921.200 | 520.800 | 7% |
| Parqueadero Motos | 1.747.000 | 1.592.800 | 154.200 | 10% |
| Parqueadero Visitantes | 2.436.000 | 2.919.800 | (483.800) | -17% |
| Descuento en cuotas de administración | (4.752.600) | (4.847.000) | 94.400 | -2% |
| Total Ingresos Operacionales | 94.350.900 | 104.144.300 | (9.793.400) | 110% |
| GASTOS | | | | |
| Gastos Operacionales de Administración | 112.423.446 | 99.043.803 | 13.379.643 | 88% |
| Honorarios Contador y Financieros | 4.966.000 | 4.773.000 | 213.000 | 4% |
| Asesoría Jurídica | 100.000 | - | 100.000 | 100% |
| Seguro Incendio | 7.738.152 | 7.177.834 | 560.318 | 8% |
| Aseo y Vigilancia | 46.539.360 | 44.507.700 | 2.031.660 | 5% |
| Servicio de Administración | 7.443.000 | 6.900.000 | 543.000 | 8% |
| Aseo Areas Comunes | 7.042.275 | 3.011.250 | 4.031.025 | 134% |
| Servicios Públicos | 5.786.771 | 5.378.251 | 408.520 | 8% |
| Tramites y licencias (Renovacion licencia prog contable 2015) | 85.260 | 85.260 | - | 0% |
| Mantenimiento y reparaciones | 4.717.000 | 8.571.300 | (3.854.300) | -45% |
| Mantenimiento Cesped y Jardin | 926.458 | 1.844.800 | (918.342) | -50% |
| Lavado de cajas aguas negras y fumigación | 1.309.500 | 133.000 | 1.176.500 | 885% |
| Domo entrada vehicular y peatonal | 7.564.500 | - | 7.564.500 | 100% |
| Sistema Lector Entrada Principal | - | 3.365.500 | (3.365.500) | 100% |
| Deprec. Compra Activos | 810.000 | 2.666.000 | (1.876.000) | 100% |
| Amortizaciones | - | 568.400 | (568.400) | 100% |
| Adecuaciones e instalaciones | 7.576.392 | 6.909.750 | 666.642 | 10% |
| Diversos (Papelería, elementos de aseo, taxis y buses) | 1.597.310 | 1.161.518 | 435.792 | 38% |
| Diversos (Decoración y celebración navidad) | 1.068.690 | 901.990 | 166.700 | 18% |
| Diversos (Eventos Madres y Niños) | 753.766 | 1.068.250 | (314.482) | -29% |
| Provision cartera | 6.379.020 | - | 6.379.020 | 100% |
| Resultado Operacional | (18.072.546) | 5.100.497 | (23.173.043) | 22% |
| INGRESOS NO OPERACIONALES | 499.874 | 5.302.024 | (302.252) | 4% |
| Financieros | 106.859 | 591.019 | (484.160) | -82% |
| Alquiler Salon Comunal | 1.133.500 | 1.026.000 | 107.500 | 10% |
| Reintegro de costos y gastos | 22.000 | 150.000 | (128.000) | -85% |
| Descuentos Concedidos | 1.200.200 | 1.260.000 | (59.800) | -5% |
| Aprovechamientos | 3.282 | 2.404 | 878 | 36% |
| Excedentes Exp comunes Gaseosa | 2.532.900 | 2.272.600 | 260.300 | 11% |
| GASTOS NO OPERACIONALES | 69.173 | 92.091 | (22.918) | -25% |
| Resultado Antes de Apropriacion de Fondos | (13.142.978) | 10.310.430 | (23.453.408) | 227% |
| Fondo para imprevistos | 1.042.000 | 877.000 | 165.000 | 19% |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | (14.184.978) | 9.433.430 | (23.618.408) | 250% |
| ELIZABETH JIMENEZ SERNA Representante Legal | | | | |
| | CONSUELO ALMARIO BLANCO Contadora T.P. 136309-T | | | |

ILUSTRACION 5: Estado De Resultados.

FUENTE: ESTADOS DE RESULTADOS CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO VERDE.

7.3.3 EL ESTADO DE FLUJO DE CAJA: El estado de flujo de caja es un estado financiero en el cual podemos evidenciar el comportamiento del dinero en un periodo de tiempo, representado en entradas y salidas de este recurso, es un estado fundamental dentro del desarrollo de una propiedad horizontal, puesto que representa un componente que puede ser analizado en el manejo contable, buscando llegar a un resultado en donde se pueda analizar la relación entre las salidas de dinero de una propiedad horizontal, comparado con los gastos, denominados expensas, es el flujo de caja primordial en la evaluación de este aspecto contable, ya que abarca un componente tan esencial como lo es la representación de la liquidez de la empresa y de la solvencia económica de la propiedad horizontal.

7.3.4 ELEMENTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: Son los siguientes, elementos contables que constituyen los estados financieros, y que por sus características deben ser explicados a continuación:

- **Activo:** Son los recursos controlados por la entidad como resultado de hechos o sucesos pasados que son necesarios para el cumplimiento de los diversos tipos de obligaciones entre los cuales podemos encontrar el efectivo, propiedad planta y equipo, las cuentas por cobrar, entre otros.
- **Pasivo:** Los pasivos representan obligaciones de la entidad con terceros, generados por préstamos o compromisos que la entidad llevó a cabo, entre los pasivos podemos evidenciar las obligaciones financieras, los proveedores, las cuentas por pagar, entre otros.
- **Patrimonio:** Es el resultado residual entre los activos de la entidad y los pasivos de la misma, catalogado como el componente que especifica el capital de la entidad.
- **Ingresos:** Son incrementos que se generan por entradas de recursos, que constituyen una parte importante del estado de resultados.
- **Gastos:** Los gastos son desembolsos de recursos generados por el dinamismo económico de la entidad, conocidos por ser un elemento contable que no es recuperable.

7.3.5 OBJETIVO Y ALCANCE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS EN UNA

PROPIEDAD HORIZONTAL: Cuando nos referimos a los estados financieros, debemos tener en cuenta que se realizan pensando en un objetivo determinado, el cual puede ser poder tomar decisiones económicas y financieras, para que esto sea posible cumplirse, se deben analizar los estados financieros para lograr tener una certeza del estado de la propiedad horizontal, pues en estos estados tenemos reconocimientos, mediciones, presentación de la información financiera y revelación de las transacciones sucedidas en dichos estados.

Con el hecho de comparar y medir los estados financieros con razonabilidad y analizar el desempeño de los estados financieros con el funcionamiento de la propiedad horizontal, la administración, en conjunto con el área contable puede realizar los presupuestos y tener un control de las operaciones de la organización, sin embargo, los estados financieros de las propiedades horizontales tienen un alcance determinado, por lo que los estados financieros sirven como un puente de información entre la administración y el área contable, pero no pueden ir más allá de la gestión que hace la administración, y las actividades que ejecutan.

7.3.6 PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN DE LOS ESTADOS

FINANCIEROS: Podemos observar a lo largo de los estados financieros que uno de sus mayores componentes es la información, y en esta sección observaremos las principales características de la información, como lo son:

- **Comprensibilidad:** Como una característica de la información en los estados financieros donde se estipula que esta debe ser comprensible para todos los usuarios que tienen conocimiento de las actividades económicas, administrativas y de la contabilidad con el fin de saber cómo está la contabilidad en la propiedad horizontal.

- **Relevancia:** Una característica en donde la información de los estados financieros se considera relevante si tiene la capacidad de influir en las decisiones económicas de la propiedad horizontal y se pueda efectuar las decisiones que necesitan tomar.
- **Materialidad:** Es una característica en donde esta depende de la cuantía de la partida o del error, pues la información es material o tiene importancia relativa si su omisión o expresión inadecuada puede influir en decisiones que llevan a cabo los usuarios sobre la base de la información financiera de la propiedad horizontal que informa de manera específica.
- **Fiabilidad:** Es una característica en donde la información proporcionada en los estados financieros debe ser libre de errores significativos, por lo tanto si la información muestra las cifras fieles y/o correctas de lo sucedido entonces se podrá considerar como fidedigna o fiable.
- **Esencia Sobre Forma:** Es una característica de la información en donde se especifica que las operaciones contables deben medirse de acuerdo a su esencia económica, y no sobre su forma legal, por lo tanto, esto mejora la fiabilidad de los estados financieros.
- **Prudencia:** Conocida como el grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas, pues la incertidumbre que generen los sucesos contables repercute en la propiedad horizontal como tal.
- **Integridad:** Es una característica de la información en la cual esta información en los estados financieros debe ser completa, pues una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto que no sea fiable, siendo deficiente en términos de relevancia.
- **Comparabilidad:** Es considerada como una característica en donde se debe poder comparar los estados financieros de la propiedad horizontal a lo largo del tiempo, para detectar la situación financiera y el resultado de sus operaciones, para esto se deben llevar las transacciones de forma uniforme en el tiempo.
- **Oportunidad:** Característica en la información donde debe suministrarse dicha información dentro del tiempo establecido, por lo tanto si hay retraso puede perder su relevancia.

7.4 INFORMACIÓN FINANCIERA: Como ya habíamos dicho en la definición formal de la información financiera, en donde se resaltaba que esta información podía ser tratada como un aspecto contable, se vuelve en esta sección un aspecto contable porque juega parte fundamental para el desarrollo, el control y las operaciones de la contabilidad de una propiedad horizontal, por lo tanto, cabe decir que con la información financiera no solamente se puede hacer realidad la contabilidad, sino que también se puede comparar, clasificar y ordenar de tal manera que pueda ayudar a la administración.

Este aspecto contable abarca un gran componente fundamental, puesto que la información financiera es la revelación de contenidos de documentación que soporta la existencia de un hecho económico, a lo cual podemos decir que esta información es la base para las técnicas y procedimientos contables, a lo cual debemos tener en cuenta que, como aspecto contable, la información financiera consolida el componente de reconocimiento contable, ya que para medir cifras es muy necesario tener esta información.

7.4.1 LEGALIDAD DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Para determinar la legalidad de la información financiera es necesario saber de las leyes colombianas y las normas que se rigen de esta información financiera, según el artículo 617 del estatuto tributario se establecen unos requisitos para catalogar un documento como factura de venta, por lo tanto es importante saber que si no se cumple con los requisitos dados en este artículo, la factura NO puede ser reconocida contablemente, por lo cual pierde la legalidad, es así como el aspecto de la legalidad en la información financiera debe ser analizado, teniendo en cuenta que el profesional contable debe conocer las leyes y el manejo de esta información para así obtener una contabilidad transparente, cumpliendo con los requisitos legales de la información financiera.

Puesto a todo lo dicho anteriormente es importante resaltar que la legalidad de la información constituye un hecho que se torna relevante, ya que siguiendo la norma y contemplando la ley es la única manera para llegar a detallar y reconocer la información financiera de manera legal, por lo tanto si algún documento dentro del manejo contable no cumple con los requisitos legales, no

debe reconocerse, dado el caso de la materialidad y la repercusión del documento dentro del desarrollo de los estados financieros se deberá emitir un documento que catalogue para ser reconocido, ya que la información financiera debe desarrollarse dentro de la contabilidad de manera que ante procesos de auditoría se evidencie que dicha información puede ser verificada con legalidad.

7.4.2 EL DESARROLLO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DENTRO DE LA CONTABILIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Toda información financiera debe desarrollarse teniendo en cuenta la normativa vigente, pero también el conjunto de información financiera construye el desarrollo de la contabilidad de las propiedades horizontales, es la información financiera un gran tesoro, cuando se consolida y se reconoce tiene el poder de dictaminar el estado de la compañía, es la información financiera un motor de desarrollo en la contabilidad, es la información financiera el componente de la elaboración de los estados financieros y es la información financiera la base para comparar, expresar y analizar diversos informes contables.

A lo largo del desarrollo de contabilidad en las propiedades horizontales, se refleja también el desarrollo de la información financiera, estableciendo una afirmación en donde se evidencia que sin información financiera, no puede existir un manejo y un desarrollo contable, puesto que el desarrollo de la información financiera se convierte en un ciclo que está lleno de técnicas contables, y que desde un punto de vista se aprecia como el ser de la contabilidad.

7.5 CUESTIONES TRIBUTARIAS: La parte impositiva de las empresas constituye un aspecto contable de alta relevancia, son las características natas de la contabilidad la determinación de diversos impuestos que argumentan a la propiedad horizontal, su contribución ante el estado, se vuelve un aspecto contable porque los impuestos son parte de la contabilidad como tal, ya que en el manejo contable se debe clasificar el impuesto, para luego declararlo, presentarlo y pagarlo al estado, en este proceso se debe evidenciar el manejo contable de la información financiera, de la cual se determinan los correspondientes impuestos, que deben ser tenidos en cuenta a su vez

dentro de los estados financieros, y dentro del desarrollo de la contabilidad en las propiedades horizontales, el tema tributario es muy extenso, pues hay diversos tipos de tributos y todos deben ser conocidos por los profesionales en el área contable, puesto que se debe conocer la aplicación de los tributos dentro de los contribuyentes para determinar que tributos deben cancelar los contribuyentes ante el estado.

Las propiedades horizontales están obligadas a pagar diferentes tipos de impuestos como lo es el IVA y el impuesto a la renta, como en esta monografía tenemos una orientación de aspectos contables y políticas contables, no profundizaremos de largo el tema de los tributos que una propiedad horizontal tiene a cargo y sus métodos de cálculo, nos guiaremos en poder establecer porque las cuestiones tributarias son aspectos tributarios y estamos explicando acerca de ello.

7.5.1 LAS CONTRIBUCIONES Y SU PAPEL EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES: Dentro del genérico de los tributos, existe el tipo denominado contribuciones, que son tributos que se generan cuando existe una utilidad económica, por lo tanto, en el desarrollo de una propiedad horizontal puede suceder el caso de suceder una contribución y como un ejemplo de ello, puede decirse que al lado de una propiedad horizontal se construyó un puente, a lo cual se dio causante a que las unidades que integran la propiedad horizontal y la propiedad horizontal en sí se vean valorizadas, dándose lugar a el cobro de una contribución por parte del estado.

Cuando suceden estos hechos, debemos tener en cuenta que el manejo contable debe hacerse de inmediato, y que dentro de la contabilidad debe incluirse este suceso, ya que en las contribuciones ocurren hechos contables que son de importancia de reconocer, cuyo objeto tiene como finalidad poder registrar la contribución y así seguir con los aspectos normativos.

7.5.2 LOS IMPUESTOS DENTRO DEL DESARROLLO DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES: No cabe duda que en las propiedades horizontales existen impuestos, tanto

de carácter nacional , como de carácter municipal o departamental, en estos impuestos se evidencia una clasificación contable para su determinación, por lo tanto es necesario tener en cuenta que los impuestos determinados, son entregados al estado para que este pueda invertirlos en ramas de importancia en la sociedad, como lo es la educación, la salud, el deporte, entre otros.

Con respecto al desarrollo de la propiedad horizontal, los impuestos se convierten en aportes que realiza dicha propiedad al estado para el bienestar de sus habitantes o de sus propietarios, dado el caso que corresponda, pero en muchas veces, se trata de evadir o eludir dichos impuestos, ya que muchos piensan que los impuestos no son tratados como deben tratarse, y que los recursos financieros derivados de ellos se gastan en otras cosas diferentes, a lo cual muchos toman estas medidas.

Los impuestos deben ser presentados dentro de los plazos establecidos con la finalidad de evitar sanciones que pueden ser objeto de gran daño en el desarrollo de la propiedad horizontal, pero a su vez, deben contener la información necesaria para poder verificar su existencia ya que este tipo de impuestos requieren de una contabilidad previa, en donde se realice un control de su origen, así como todo lo correspondiente a la revelación de los impuestos a cargo de una propiedad horizontal en los estados financieros, puesto que en dichos estados, podemos ver las cifras que se desembolsan en estos impuestos.

7.6 LOS PRESUPUESTOS Y SU PAPEL EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES:

Debemos afirmar que el presupuesto es uno de los aspectos contables en donde la información contable interviene, puesto que para el desarrollo de un presupuesto, es necesario contar con informes que revelen el desarrollo de la contabilidad dentro de la propiedad horizontal, a lo cual podemos afirmar que, el presupuesto es un aspecto contable porque para su elaboración es tomada en cuenta la contabilidad, nosotros como área contable podemos elaborar un presupuesto, pero en el caso de las propiedades horizontales, es el área administrativa quien se encarga de la planeación, elaboración, ejecución y control de los presupuestos, tomando como referencia, nuestro reconocimiento contable de la información financiera.

Para nosotros, un aspecto contable como este, no puede ser pasado por alto, ya que dentro de su contenido, refleja la condición de importancia dentro del desarrollo de las operaciones de una propiedad horizontal, es el presupuesto la herramienta que guía a una entidad de este tipo, en el cumplimiento de los objetivos planteados, y podemos observar si un presupuesto es posible o no tomando como referencia el manejo contable, que se le está dando a la respectiva propiedad horizontal, los presupuestos no solamente pueden tomarse como aspectos contables como tal, sino que también los podemos considerar como la herramienta de ayuda en el funcionamiento de la propiedad horizontal.

7.6.1 CLASES DE PRESUPUESTO: En el desarrollo de un presupuesto, se cuenta con diversos tipos de presupuesto, en donde podemos evidenciar diferentes clases, todos dando lugar, a que tenemos que planearlos con anticipación y en que deben ser elaborados tomando como referencia hechos contables consolidados, reflejados en estados financieros, algunos de los más importantes presupuestos son:

- **Presupuestos a corto plazo:** Dentro de los presupuestos, tenemos los presupuestos a corto plazo, este tipo de presupuestos tienen la característica de elaborarse para periodos cortos, buscando así la ejecución de operaciones en donde se estima ver resultados de manera eficiente, estos presupuestos son muy utilizados por las propiedades horizontales, ya que dentro de los objetivos de la administración se encuentran mejorar el bienestar de la propiedad, haciendo de este presupuesto la manera más cómoda de cumplir con los planes previstos y plasmarlo a los propietarios en las asambleas.
- **Presupuesto a largo plazo:** Dentro del desarrollo de un presupuesto, podemos también contar con un presupuesto a largo plazo, conocido como un presupuesto de larga duración, en donde se refleja un gran cambio que progresivamente se va desarrollando, aunque es un presupuesto que puede ser complejo, se puede utilizar por una propiedad horizontal cuando se piensa en un gran proyecto a futuro, un ejemplo de un presupuesto de largo plazo sería la gestión de la administración en el desarrollo de un nuevo salón social, sabiendo que una obra como esta tarda en construirse.
- **Presupuesto de operación:** El presupuesto de operación es un presupuesto en donde se tienen en cuenta todas las partidas contables de los ingresos y los gastos, es un

presupuesto muy importante, ya que su correcto desarrollo puede demostrar la gran relación entre la administración y el área contable, por lo que este presupuesto hace que una propiedad horizontal tenga claro que va a desarrollar a lo largo de los periodos, comprendiendo que en un presupuesto como estos, se puede hacer una proyección de las cuotas de administración, ya que como sabemos, estas se aportan cada mes para el desarrollo de las funciones de la administración, en un presupuesto de operación se puede tomar como base para su elaboración un estado de resultados.

- **Presupuesto de tesorería:** Este tipo de presupuesto constituye un componente muy fundamental dentro de una propiedad horizontal, en aspectos pasados, pudimos entender la importancia que tiene la administración de los recursos, ahora bien podemos ver qué en este presupuesto se plasma eso que dijimos en aspectos anteriores, en un presupuesto de este tipo, podemos observar que es el desarrollo del dinamismo de los recursos, puesto que toma como referencia los recursos financieros, aunque es de tener en cuenta que un presupuesto de estos no es 100% fijo, ya que puede haber situaciones que alteren este presupuesto, al tratarse del manejo de dineros, una situación de este índole, sería por ejemplo el daño irreparable de un ascensor, a lo cual se está en la obligación de reemplazarlo.

Además de estos presupuestos nombrados, existen otros presupuestos, pero en el desarrollo de las propiedades horizontales, basta tener en cuenta estos nombrados, ya que son los principales que podemos observar en las propiedades horizontales.



ILUSTRACION 6: Administrador.

FUENTE: <https://pymex.com/liderazgo/recursos-humanos/requisitos-para-ser-un-administrador-de-empresas/>

7.7 LA NORMATIVA TRIBUTARIA E INTERNACIONAL: En el desarrollo de la contabilidad de las propiedades horizontales, debemos tener en cuenta que los aspectos normativos son la guía para realizar una contabilidad de manera legal, ya que en el proceso contable es necesario comprender dichas normas para reconocer, y medir la información financiera, es un aspecto contable la normativa tributaria e internacional porque establece las reglas de orientación contable, dando un detalle que simplemente no puede pasarse por alto, en el ser y la esencia de la contabilidad en las propiedades horizontales, se debe saber que las normas tributarias e internacionales establecen en sus contenidos los parámetros para llevar y clasificar la contabilidad, de tal manera de que la información contable cumpla a cabalidad con los parámetros denominados por las leyes y normas.

Dentro de las normas tanto tributarias como internacionales se observan detalles específicos que guían a un profesional contable a manejar su contabilidad, y no debemos pasarnos por alto lo contemplado en las normas, puesto que estas son elaboradas con la finalidad de evitar errores en el reconocimiento y en los aspectos legales que se deben contemplar en las operaciones de la contabilidad en la propiedad horizontal, es la normativa el aspecto contable que refleja cómo se debe realizar los procesos contables, siendo la lineación de los marcos contables, y al igual que los aspectos contables anteriores juega un papel fundamental en el campo contable, al ser el detalle de la guía y orientación de dichos procesos contables.

7.7.1 NORMATIVA TRIBUTARIA: Cuando nos referimos a la norma tributaria, debemos observar de que esta normativa es desarrollada por el estado para el manejo de los tributos, a lo cual podemos afirmar que las normas tributarias son cambiarias y es necesario estar siempre actualizado para cumplir a cabalidad con esta normativa, en el territorio nacional y para el caso de las propiedades horizontales existe un marco específico en la normativa tributaria en donde se estipulan cuáles son los impuestos a cargo y que informes deben presentar estas sociedades, en este momento estamos explicando las generalidades de la normativa tributaria, por lo que no profundizaremos temarios de carácter tributario, puesto que la idea es plasmar porque consideramos las normas como aspectos contables, y no ponernos a hablar de impuestos en las propiedades horizontales.

Siguiendo con el desarrollo del tema, la normativa tributaria contempla dentro de sus contenidos la manera en la cual se deben calcular los diversos tipos de impuestos en la propiedad horizontal, siendo uno de los más grandes componentes de información relacionada a la normativa tributaria, el estatuto tributario nacional, un libro que en sus contenidos explica la manera de manejarse los impuestos catalogados como nacionales, en donde nos explica las técnicas y procedimientos de determinación del impuesto correspondiente, siempre basándose en la ley, entre otras grandes fuentes en donde podemos encontrar la información de la normativa tributaria tenemos el estatuto tributario distrital, la página de la Dian, la página del consejo técnico de la contaduría y de las leyes y normas como tal, puesto que cuando se quiere buscar algún aspecto tributario, a veces es necesario consultar la norma directa.

Dentro de la normativa tributaria puede haber un gran número de conceptos que deben ser tenidos en cuenta, pues la reglamentación dentro de las funciones contables exigidas por la propiedad, juega un papel de suma importancia, puesto que podemos clasificar y fundamentar los tributos a cargo, siguiendo la norma tributaria, la norma tributaria se convierte entonces en un factor de establecimiento del orden en el cual se deben linear y presentar los tributos, siendo ese un elemento que caracteriza y resalta en las normas tributarias, cabe recordar también que una correcta planeación tributaria ayuda a corresponder frente a las normas tributarias de una manera estratégica, a tal punto de que exista un orden en la presentación de tributos siguiendo obviamente, las cuestiones relacionadas a la normatividad tributaria.

7.7.2 NORMATIVA INTERNACIONAL: Otro de los aspectos fundamentales en la construcción del aspecto contable de normatividad, está directamente relacionado con las normas internacionales, puesto que desde la aparición de la ley 1314 de 2009 que trata sobre el proceso de convergencia de normas de contabilidad a estándares internacionales, es necesario que la propiedad horizontal deba clasificarse en alguno de los tres grupos definidos en el direccionamiento estratégico, y así seguir con el proceso de convergencia a normas internacionales, pues son estas normas internacionales las que conforman un sistema único y homogéneo de alta calidad en cuestiones contables, de tal manera que estos deben ser comprensibles para brindar una información transparente y fiable, buscando la finalidad de

conocer el comportamiento financiero del ente económico propiedad horizontal, contando con los informes contables y estados financieros que brinden una información que a su vez sea comprensible, transparente y comparable.

La ley establece que toca llevar la contabilidad en la propiedad horizontal ya que está dispuesto bajo la ley 1349 del 2009, sobre convergencia de normas de contabilidad con estándares internacionales, clasificarse en alguno de los tres grupos definidos en el direccionamiento estratégico y seguir el cronograma correspondiente para la convergencia de las NIIF.

Las NIIF en Colombia está para apoyar el marco normativo internacional con el fin de saber cómo está el ente económico con fines de la reparación de información contable denominada NIIF, con ello pretenden conformar un sistema único y homogéneo de alta calidad, comprensible y forzosa observancia en estado financiero de la propiedad horizontal contable, por cuya virtud es analizar los informes contables y en partículas el estado financiero para que brinde información comprensible, transparente y fiable con el fin de saber cómo está el ente económico de los copropietarios de la propiedad horizontal en Colombia. Informes contables y, en particular, los estados financieros, brinden información comprensible, transparente y comparable, en el caso de las propiedades horizontal, la mayoría cumplen con los requisitos establecidos en el decreto 2706 de 2012 en el que se estableció que se consideran microempresas las que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

- Contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores.
- Poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv).
- Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 smmlv.



ILUSTRACION 7: Propiedad Horizontal NIIF.

FUENTE: <https://actualicese.com/actualidad/2016/07/05/informacion-del-plan-piloto-para-estudiar-impacto-de-normas-internacionales-se-entrega-en-el-formato-2350/>

7.7.2.1 CRONOGRAMA DE APLICACIÓN: Con el desarrollo de la ley, se estableció un cronograma de aplicación de la normativa internacional, que fue el siguiente:

| DESCRIPCION | GRUPO 1 | GRUPO 2 | GRUPO 3 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Periodo de preparación obligatoriedad | ENE-1 DIC 31 2013 | ENE-1 DIC 31 2014 | ENE 1 DIC 31 2013 |
| Estados de situación financiera de apertura. | DIC 31 2013 | DIC 31 2014 | DIC 31 2013 |
| Periodo de transición | Ene 1 Dic 31 2014 | Ene 1 Dic 31 2015 | ENE 1 DIC 31 2014 |
| Últimos EF COLPCGA | DIC 31 2014 | DIC 31 2015 | DIC 31 2014 |

| | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Primer periodo de aplicación | ENE 1 DIC 31 2015 | ENE 1 DIC 31 2016 | ENE 1 DIC 31 2015 |
| Fecha primeros estados financieros bajo MTN | DIC 31 2015 | DIC 31 2016 | DIC 31 2015 |

Las propiedades horizontales clasifican en el grupo 3 o microempresas y que por consiguiente, no debe aplicar las NIIF o Normas Internacionales de Información Financiera, sino las Normas de Información Financiera local, o NIF (basadas en las NIIF para PYMES), Decreto 2706 de 2012.

8. EXPLICACIONES REFERENTES A LAS POLÍTICAS CONTABLES

Hablar de unas políticas contables es un asunto complejo, puesto que varían dependiendo de las entidades, a tal punto de que entre mismas propiedades horizontales, se vea reflejado cambios en sus respectivas políticas contables, a lo cual en el desarrollo de este ítem, podremos observar algunos aspectos de suma importancia que pueden ser tomados para el desarrollo de las políticas contables, ya que no todos los casos son los mismos, y debemos tener en cuenta que las políticas contables constituyen la forma de manejar asuntos internos de carácter contable, volviendo las políticas contables el establecimiento de reglas internas que en conjunto fijan la imposición de medidas lógicas que mejoran y tienen como referencia la relación entre las normas internacionales y el desarrollo de la contabilidad, a lo cual podemos analizar qué, las políticas contables establecen ciertas limitaciones y procedimientos contables que se efectúan dentro de una contabilidad como tal.

Otro aspecto a tener en cuenta en el desarrollo del ejercicio de conocimiento acerca de las políticas contables, está directamente relacionado con la elaboración de las mismas, pues constituye un juicio contable fundamental guiarse de la normatividad internacional para el desarrollo de estas políticas, se debe tener en cuenta el impacto de estas dentro de la elaboración de los estados financieros.

8.1 GENERALIDADES DE LAS POLÍTICAS CONTABLES: Dentro del desarrollo de unas políticas contables, es necesario tener en cuenta que para abordar una políticas contables debemos basarnos en sus generalidades, a lo cual, resulta siendo un factor de desarrollo las diversas generalidades que se contemplan en las políticas contables, a lo cual podemos referirnos, a que se toman metodologías y técnicas en el área contable con las cuales observamos y comparamos con las normas internacionales, pero se torna necesario entender que la información financiera debe llevar unas políticas contables en donde se establezcan los principios y procedimientos específicos para su respectiva contabilización.

Debe entenderse que para hacer unas buenas políticas contables, es necesario cumplir a cabalidad con las generalidades que se irán planteando a lo largo del desarrollo de este nomenclador, por lo que, debemos observar cada generalidad para poder definir la política contable adecuada para cada procedimiento contable, y como aspecto a tener en cuenta, las políticas contables no son de todo el componente de los estados financieros, sino que estas políticas abarcan hechos contables que, debido a su intervención y reconocimiento, requieren de una política contable para su entendimiento y reconocimiento como tal, entre las generalidades de las políticas contables tenemos:

8.1.1 LEGALIDAD DE LAS POLÍTICAS CONTABLES: Siempre que se vayan a desarrollar una políticas contables, debemos tener en cuenta que son necesarias ya que en los marcos normativos internacionales, se requiere de las políticas contables para el desarrollo de una contabilidad, siguiendo la legalidad, como en Colombia se estableció la ley 1314 de 2009 en donde se especifica que todas las personas naturales y jurídicas obligadas a llevar contabilidad bajo la normatividad vigente, deberán acogerse a la nueva normatividad sobre normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de la información de carácter internacional según el grupo en que aplique, hace que las políticas contables tengan legalidad en el ámbito de las normas internacionales, a lo cual no se podrán desarrollar políticas contables que no estén lineadas sobre normativa de este tipo, es decir que no se pueden hacer unas políticas contables, siguiendo la norma local, por ejemplo.

8.1.2 ALCANCE DE LAS POLÍTICAS CONTABLES: Dentro del desarrollo de unas políticas contables, también es necesario determinar el respectivo alcance de estas, pues ya que al leer una norma internacional podemos darnos cuenta de que tiene un alcance definido, sucede lo mismo con unas políticas contables, para entender esto, debemos remitirnos a que las políticas contables tienen alcance dentro de los estados financieros a informar por la propiedad horizontal, a lo cual podemos entender que las políticas contables son aplicables en los casos de:

- Reconocimiento y medición de una partida contable.

- Información a revelar sobre las partidas de importancia relativa.
- Presentación y preparación de la estructura principal de los estados financieros.

8.1.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS POLÍTICAS CONTABLES: Cuando abarcamos unas políticas contables, debemos tener en cuenta de que estas deben cumplir con ciertas características, que resaltan la capacidad en la que se encuentran las políticas contables para determinar el manejo apropiado y coherente de la contabilidad en las propiedades horizontales, a lo cual podemos encontrar entre sus características, las cualitativas de la información financiera, las cuales son:

- Comprensibilidad
- Relevancia
- Materialidad o importancia relativa
- Fiabilidad

8.1.4 APERTURA AL CAMBIO EN LAS POLÍTICAS CONTABLES: Dentro del desarrollo de unas políticas contables debe contemplarse la posibilidad que existe en que una política contable sea cambiada, esto anterior constituye que si una nueva política contable tiene la capacidad de optimizar el desarrollo financiero de la propiedad horizontal, debe poder lograrse, y no aferrar las políticas contables a tal punto de que resulten siendo tan importantes, que un cambio en ellas derivaría a resultados no esperados por la propiedad horizontal, en la apertura al cambio, encontramos una característica de las políticas contables que se fundamenta en los procesos de evolución que sufren las normas internacionales, abriendo el camino a cambiar las políticas contables cuando también ocurren cambios en la manera de reconocimiento de un hecho económico.

8.1.5 PROPORCIONALIDAD DE LAS POLÍTICAS CONTABLES: Cuando se realizan unas políticas contables debe existir una relación entre dichas políticas y las partidas contables que se estén reconociendo o afectando, puesto que el tema en el cual se desenvuelve una política

contable debe ser coherente a la política que se aplica en dicha temática, de nada sirve obtener una política que establezca un procedimiento a una temática que no es nata de esta política, a lo cual siempre deben ir engranadas las partidas contables, a el contenido de las políticas contables.

8.2 EJEMPLOS DE LAS POLÍTICAS CONTABLES: Para complementar el tema de las políticas contables, y así poder orientar mejor dicho aspecto, vamos a colocar algunos ejemplos de políticas contables, con la finalidad de observar cómo pueden nombrarse políticas contables y como pueden guiarse en estos ejemplos para la formulación de políticas contables, que son diferentes en cada caso.

La importancia de primero abordar la temática relacionada con el ser de las políticas contables y después observar los respectivos ejemplos, dictamina una manera muy práctica de desarrollar la temática, puesto que para orientar estos aspectos, es necesario tener en cuenta las condiciones y el entorno en el cual se desenvuelven las políticas contables, dando elementos suficientes para entender las políticas contables, y de paso sus generalidades.

Estos ejemplos dados a continuación pueden ser tomados también por el profesional en el área contable para enfocarlos en el desarrollo de políticas contables, puesto que si se considera necesario para el funcionamiento de la contabilidad, la propiedad horizontal podrá crear unas políticas contables basadas en otras políticas contables, siempre y cuando se mantengan las generalidades anteriormente nombradas con respecto a las políticas contables en las propiedades horizontales, algunos ejemplos de las políticas contables, son los siguientes:

8.2.1 LA POLÍTICA CONTABLE DE LA MONEDA FUNCIONAL: La moneda para llevar los estados financieros en la presente propiedad horizontal es el peso colombiano, por lo tanto se debe preparar los estados financieros en dicha moneda funcional.

8.2.2 LA POLÍTICA CONTABLE DEL REGISTRO DE LOS HECHOS ECONÓMICOS:

Para el correspondiente registro de cualquier actividad u operación económica dentro de la presente propiedad horizontal, se tendrá en cuenta lo siguientes aspectos:

- El reconocimiento, como el proceso mediante el cual una partida contable debe cumplir con la definición del elemento correspondiente, satisfaciendo y cumpliendo con los aspectos normativos establecidos en las normas internacionales.
- La medición inicial, como la determinación de los valores monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados financieros, teniendo en cuenta que para realizar dicha medición, es necesario la selección de la base o método particular de medición establecido en cada caso por las normas internacionales.
- La medición posterior, como el proceso de asignar nuevos valores monetarios a las cifras inicialmente asignadas a las partidas incorporadas en la contabilidad, en cumplimiento de lo establecido con respecto a las normas internacionales.
- La eliminación, como la baja de una partida de la contabilidad debida a diversas circunstancias como lo puede ser el deterioro de los activos, de acuerdo con lo establecido por las normas internacionales.
- La presentación, como la forma de clasificar las partidas en función de su naturaleza de acuerdo con las normas internacionales, con miras a su inclusión en los estados financieros.
- La revelación, como la explicación de la naturaleza de las transacciones y decisiones económicas con efectos contables, la cual será presentada junto con los estados financieros.

8.2.3 LA POLÍTICA CONTABLE DEL MANEJO DEL DETERIORO Y EL VALOR

RAZONABLE: Se estipula que al final de cada periodo contable se evaluará si existe evidencia objetiva con respecto al deterioro o la recuperación del valor de los activos fijos en la propiedad horizontal, la cual reconocerá inmediatamente dicha pérdida por deterioro del valor, o dicha recuperación de valor.

8.2.4 LA POLÍTICA CONTABLE DEL TRATAMIENTO DE LOS ERRORES: El efecto de las correcciones de errores anteriores se reconocerá en resultados en el mismo periodo en que el error es detectado, a lo cual la propiedad horizontal deberá revelar la siguiente información:

- La naturaleza del error.
- El monto de la corrección para cada rubro en los estados financieros.

8.2.5 LA POLÍTICA CONTABLE DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: La propiedad horizontal deberá identificar claramente en cada uno de los estados financieros:

- El nombre de la respectiva propiedad horizontal que informa y cualquier cambio en su nombre desde el final del periodo precedente.
- La fecha del correspondiente estado financiero y el periodo a que se refiere.
- La moneda legal que se utiliza.

8.2.6 LA POLÍTICA CONTABLE DE LA DISTINCIÓN ENTRE PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES: Se revelará en el estado de situación financiera, los activos y pasivos clasificados en corrientes y no corrientes, buscando la finalidad de establecer una separación que permita un análisis más contundente a los usuarios de la información financiera que pueda tener la propiedad horizontal.

8.2.7 LA POLÍTICA CONTABLE DE LA CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS CORRIENTES: Un activo será reconocido como activo corriente cuando se espere convertirlo en efectivo o se lo mantiene para la venta o para el consumo en el curso normal del ciclo de operaciones de la propiedad horizontal, que en este caso es de un año.

8.2.8 LA POLÍTICA CONTABLE DE LA CLASIFICACIÓN DE PASIVOS

CORRIENTES: Un pasivo será reconocido como pasivo corriente cuando se espere liquidarlo o pagarlo en el curso normal del ciclo de operaciones de la propiedad horizontal, haciendo que estos pasivos deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

8.2.9 LA POLÍTICA CONTABLE DE LA REVELACIÓN DE INFORMACIÓN EN LOS

ESTADOS FINANCIEROS: Como mínimo se revelará en el estado de situación financiera o en las notas las siguientes partidas:

- Efectivo y equivalentes al efectivo
- Inversiones
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Inventarios.
- Propiedades, planta y equipo que muestren el valor de la depreciación acumulada.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.
- Obligaciones financieras.
- Obligaciones laborales.
- Pasivo por impuestos.
- Provisiones (Pasivos)
- El Patrimonio, que comprende partidas tales como capital pagado, ganancias acumuladas y utilidad o pérdida del ejercicio.

8.2.10 LA POLÍTICA CONTABLE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Las notas a los estados financieros en la propiedad horizontal presente, deben prepararse por la administración, y deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Cada nota debe aparecer identificada mediante números o letras y debidamente titulada, con la finalidad 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 la respectiva propiedad horizontal.
- Las notas deben ser presentadas en una secuencia lógica, guardando, en cuanto, sea posible el mismo orden de los rubros de los estados financieros.

8.2.11 LA POLÍTICA CONTABLE DEL TRATAMIENTO DE LAS PROVISIONES

LABORALES: Las provisiones originadas como provisiones laborales deberán ser tratadas como un pasivo en donde se comprometen la propiedad horizontal y el correspondiente empleado, para el caso normativo colombiano, enriendasen por provisiones laborales:

- Cesantías del trabajador.
- Vacaciones del trabajador.
- Prima de servicios del trabajador.
- Intereses sobre cesantías del trabajador.

8.2.12 LA POLÍTICA CONTABLE DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE LOS

DESCUENTOS: Para efectos contables, los descuentos generados serán objeto de reconocimiento cuando se demuestre fielmente la existencia de este, para efectos contables, los

descuentos deben clasificarse y revelarse en los estados financieros, con la finalidad de que los usuarios de la información financiera puedan comprender el origen de estos descuentos y porque fueron generados.

8.3. IMPORTANCIA DE LAS POLITICAS CONTABLES EN LA CONTABILIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Luego de observar los ejemplos de las políticas contables, en donde se establecen algunas políticas que pueden servir para el desarrollo contable en una propiedad horizontal, es necesario interpretar y argumentar la importancia que juega el desarrollo de las políticas contables en la propiedad horizontal, argumentando que basado en el manual de políticas contables, se direcciona y se mencionan aspectos que constituyen la calidad de la información contable, como lo que pudimos apreciar en los respectivos ejemplos nombrados.

Cuando la contabilidad se maneja en normas internacionales, debe existir obligatoriamente una proporcionalidad entre las políticas contables y la contabilidad como tal, aspecto que podemos apreciar dentro de las generalidades de las políticas contables, pero por otra parte, cabe resaltar que la eficiencia de las políticas contables, el tratamiento correcto de estas políticas y la metodología de aplicación hacen parte de la importancia que por derecho, se le tienen que dar a unas políticas contables, que en su correspondiente aplicación, facilitan la capacidad de expresar la información contable y financiera, de tal manera que aparte de cumplir con la normatividad, cumpla también con estándares adoptados en las políticas contables

9. CONCLUSIONES

Luego de desarrollar la temática, de orientar y explicar aspectos contables y aspectos de relevancia de las políticas contables, podemos llegar a las siguientes conclusiones, con respecto a la temática abordada:

- De acuerdo con lo señalado las propiedades horizontales deben conocer aspectos contables y conceptos propios de la contabilidad para el desarrollo de sus funciones.
- Las políticas contables pueden ser estipuladas por el profesional contable, pero siempre se debe guiar en las normas internacionales y en el reconocimiento de la contabilidad para crearlas.
- La orientación dada por el equipo de trabajo con respecto a las políticas contables puede servir como ejemplo en una aplicación de dichas políticas.
- Los aspectos contables en conjunto forman la integridad y la esencia de la contabilidad, así como el manejo contable como tal.

10. REFERENCIAS

10.1 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Legis (2015). *Libro administración en la propiedad horizontal (13Ed)*, Bogotá D.C, Editorial Legis.

Jorge Enrique Chavarro Cadena (2018). *Estatuto Tributario Nacional (1 Ed)*, Bogotá D.C, Grupo Editorial Nueva Legislación.

Emma Lucía Gudiño Dávila (2014). *Contabilidad Plus (7 Ed)*, Bogotá D.C, Editorial Mc Graw Hill.

10.2 REFERENCIAS CYBERGRÁFICAS:

Accounter (2016). *Aplicación De Nuevo Marco Normativo En La Propiedad Horizontal*, recuperado de:

<http://www.accounter.co/boletines/35-boletines/29158-aplicacion-de-nuevo-marco-normativo-en-la-propiedad-horizontal.html>

Actualícese (2008). *Ejercicio Profesional De La Contaduría Pública En Entidades De Propiedad Horizontal*, recuperado de:

<https://actualicese.com/normatividad/2008/02/26/ejercicio-profesional-de-la-contaduria-publica-en-entidades-de-propiedad-horizontal/>

Edgar Fernando Martínez (2013). *Aspectos Contables, Financieros y Presupuestales En La Propiedad Horizontal*, recuperado de:

<http://aspectoscontablespropiedadhorizontal.blogspot.com/>

Nelson Chávez Rusinque (2016). *NIF Para Copropiedades, Manual Definitivo De Políticas Contables*, recuperado de:

<https://www.gerencie.com/manual-definitivo-de-politicas-contables.html>

Nelson Chávez Rusinque (2015). *Políticas Contables Para Copropiedades Del Grupo 3*, recuperado de:

<https://www.gerencie.com/politicas-contables-para-copropiedades-del-grupo-3.html>

Carlos Augusto Rincón Soto (2017). *Políticas Contables En NIIF*, recuperado de:

<http://www.niifsuperfaciles.com/memorias/recursos/Politicas-contable-NIIF-CR.pdf>

Carlos Mario Velásquez Juárez (2013). *Presentación Contabilidad*, recuperado de:

<https://prezi.com/0uqylewbyurp/presentacion-contabilidad/>