

Asesoría en la preparación y ejecución del presupuesto en la propiedad horizontal habitacional

Angela Patricia Galeano Bejarano

COD 1024535771

Profesor:

Hermes Valencia Otalvaro

Corporación Unificada Nacional de Educación Superior “C.U.N”

Facultad de Ciencias Administrativas

Programa de Contaduría Pública

Proyecto de Grado

Bogotá D.C.

2018

NOTA DE ACEPTACIÓN

Director

Jurado

Jurado

Tabla Contenido

Introducción	4
Justificación	5
1. Planteamiento del problema	6
2. Objetivos.....	7
2.1. Objetivos Específicos.....	7
3. Marco teórico.....	8
4. Metodología.....	15
5. Desarrollo del Tema	18
5.1. Mantenimiento y reparaciones	22
5.2. Fondo de imprevistos	23
5.3. Cálculo de la cuota de administración.....	24
5.4. Seguimiento y control del presupuesto	24
5.5. Normatividad relacionada con el presupuesto	25
Conclusiones.....	31
Referencias.....	33

Introducción

Con la entrada en vigencia de la ley 675 de 2001, la cual regula a la propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad horizontal.

Es precisamente con esta monografía que se pretende dar a conocer con detenimiento el régimen jurídico que recae sobre la propiedad horizontal habitacional implementada en Colombia con la ley anteriormente mencionada, adicionalmente se pretende dar a conocer las ventajas y desventajas que presenta la legislación, y por qué; no hacer una breve comparación con la regulación del presupuesto que se ejerce en otros países frente a la nuestra.

Con todas las herramientas que nos brinda la ley 675, pretendo que el contenido de esta monografía sea una herramienta útil para toda persona que quiera obtener información y conocimiento acerca de la preparación, presentación, aprobación y ejecución de un presupuesto otorgado a una propiedad horizontal habitacional en Colombia.

Justificación

“...Toda regulación jurídica debe ser concebida y elaborada teniendo en cuenta las condiciones de la realidad social a las que se dirige. En el caso concreto de la propiedad horizontal, el hecho social inspirador de las leyes se manifiesta a través de la imperiosa necesidad de que existan edificaciones tanto para vivienda de las personas y las familias como para el desarrollo de actividades fundamentales, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones...”¹

Teniendo en cuenta lo anterior se hace conocer la ley 675 de 2001 que rige a Colombia y cómo se le daba el manejo a través de los años a la propiedad horizontal, así mismo los diferentes nombres que se le ha dado a la misma y los impactos tanto positivos como negativos que se implantaron con la modificación legal de la propiedad horizontal.

Así mismo, y con ayuda de la ley 675 de Agosto de 2001, se propone junto con el administrador de la propiedad horizontal quien es el encargado de la preparación, presentación y ejecución del presupuesto, asesorar de forma directa al consejo de administración acerca de los rubros presupuestales en que incurrirá la copropiedad, y de esa manera verificar que sea un presupuesto justo y apropiado para los residentes de la misma.

¹ Análisis jurídico a la propiedad horizontal en Colombia – Universidad Javeriana de Colombia

1. Planteamiento del problema

Sin lugar a dudas en todas las propiedades horizontales que existen, se debe de tener un adecuado sistema presupuestal, ya que gracias a este sistema, se puede saber y conocer información valiosa sobre los diversos costos y sus repercusiones en las ganancias o pérdidas que pudieran representar. Llevar un buen presupuesto de los ingresos y gastos va a permitir el buen financiamiento de los ingresos y así llegar a las metas fijadas y beneficios a los copropietarios con la elaboración del mismo.

¿Cuáles son los fundamentos y rubros presupuestales más importantes para hacer una buena proyección de ingresos y gastos acorde a las necesidades de las propiedades horizontales habitacionales?

2. Objetivos

- Asesorar a la Copropiedad Robles II a la proyección de rubros presupuestales acorde a las necesidades de la propiedad horizontal habitacional, teniendo en cuenta los ingresos y gastos obtenidos de la participación de los propietarios.

2.1. Objetivos Específicos

- Identificar las necesidades que tiene la copropiedad Robles II, las cuales intervienen en la asesoría para la elaboración del presupuesto relacionadas con la parte operativa del conjunto.
- Con base en el presupuesto asignado a cada dependencia, asesorar la proyección de las necesidades de contratación y toma de decisiones gerenciales en cuanto al cumplimiento sobre la ejecución del presupuesto.
- Establecer las metas financieras y así poder asesorar al desarrollo un plan de acción bien detallado para ayudarle a alcanzar las metas de la copropiedad.

3. Marco teórico

Se dice que la propiedad horizontal tuvo su origen en la antigua Roma fruto de la autorización otorgada a los plebeyos a través de la Ley Sicilia del año 463 de la fundación de Roma, cuando se les otorgó licencia con el fin de unirse a varias familias para construir sus viviendas en el Monte Aventino, y posteriormente dividir las en pisos para su cohabitación.

A la luz del concepto de dominio la propiedad horizontal se puede dividir en tres periodos específicos a saber: el primero, una concepción meramente religiosa que otorgaba la facultad al propietario de disponer libremente de su bien fijando como límites hasta arriba en el cielo por arriba y hasta el infierno por debajo.

Posteriormente se establecieron ciertas limitaciones a la propiedad de este tipo de bienes con el nacimiento de la división de casas en pisos o planos. Y por último, se adentró un poco más en el concepto de propiedad horizontal con una división más definida respecto de las unidades privadas y la combinación del concepto de propietario de bienes privados y de bienes de carácter común.

En la Edad Media, época que se distinguió por la presencia de una minoría privilegiada compuesta por los señores feudales, dueños absolutos de la riqueza, y por grandes masas de población empobrecidas por el despótico comportamiento de los terratenientes, comenzó a gestarse el sistema de propiedad dividida, debido al surgimiento de recintos amurallados que hicieron difícil la posibilidad de adquirir propiedades independientes, así, el incremento demográfico y la existencia de murallas y fosos que rodeaban las ciudades disminuyeron la disponibilidad de tierras susceptibles de ser urbanizadas, y de ello provino la necesidad de

construir casas de varios pisos que dieran acceso a varias familias. Vemos como la mayoría de ciudades francesas las fueron ocupando por edificios divididos por pisos.²

La propiedad entendida como la calidad que ostenta una persona respecto de un determinado bien frente a los demás individuos de la especie humana, no es más que la facultad de disponer libremente del mismo, es decir, el derecho de usar y gozar de manera libre y absoluta de un bien.

De acuerdo con el artículo 669 del Código Civil “El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”³.

En relación con la propiedad horizontal revisten especial importancia diferentes conceptos tales como: comunidad, sociedad y servidumbre. Teniendo en cuenta lo anterior, existen diferentes vertientes que contemplan estos conceptos como la base de la propiedad horizontal contemporánea y por tanto se realizará un recuento de cada uno de estos conceptos y teorías: La propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común. En sí la propiedad horizontal no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio.

La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes. Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas,

² MONTEJO CAMARGO, Javier Raúl. Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia. aspectos teóricos y prácticos. Bogotá D.C.: Temis, 2002.

³ CODIGO CIVIL. COLOMBIANO. Ley 57 de 1887 (abril 15) (24ªed.). Bogotá D.C., Legis Colección Códigos Básicos. 2010. p. 211.

estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común. Así pues, junto con el piso, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta. La propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y copropiedad. No es una empresa, una sociedad, una entidad sin ánimo de lucro cualquiera. Es una entidad sin ánimo de lucro distinta a las otras entidades sin ánimo de lucro. Puede haber propiedad individual y copropiedad sin que exista propiedad horizontal y este es el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que también pueden coexistir dentro de un mismo complejo inmobiliario con las propiedades horizontales. A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijaban tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron ley de propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes individuales para cada tipo de propiedad⁴.

Con el fin ampliar y facilitar el desarrollo del presente trabajo, me remitiré a la fuente primaria actual que no es más sino la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se establece el Régimen de Propiedad Horizontal vigente en nuestro país y la cual mediante su artículo tercero consagra la definición de los diferentes conceptos básicos que tienen injerencia directa dentro de la institución de la Propiedad Horizontal:

⁴ WIKIPEDIA. ENCICLOPEDIA LIBRE. Propiedad horizontal.. (Consultado el 17 de septiembre de 2014). Disponible en Internet: <http://es.wikipedia.org/wiki/Propiedad_horizontal

ARTÍCULO 3°. Definiciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. "Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia⁵.

La preparación del presupuesto tiene ocupados en esta época a muchos copropietarios y administradores, por lo que vale la pena recordar algunos puntos esenciales y tener en cuenta las sugerencias de los expertos en el tema.

La elaboración del Proyecto de presupuesto es una función del administrador, quien deberá presentarlo para su estudio al consejo de administración, que a su vez será quien lo presente a la Asamblea General de Copropietarios.

La Asamblea General es quien deberá dar su aprobación final a este presupuesto, que servirá para fijar las cuotas de administración. Todo lo referente a la elaboración, presentación, aprobación y aplicación del Presupuesto, se encuentra reglamentado en la ley de Propiedad Horizontal, (En Colombia, Ley 675 de Agosto 3 de 2001) y en los Reglamentos de cada copropiedad.

En el presupuesto deben incluirse partidas o "rubros" destinados a cubrir cada uno de los gastos en que incurrirá la copropiedad. Estas partidas están relacionadas con la administración,

⁵ Ibíd., p. 1

funcionamiento y conservación, y agrupan "rubros" como contabilidad, vigilancia, servicios públicos, mantenimiento, reparaciones locativas, suministros, etc.

El cálculo de las partidas correspondientes debe ajustarse al gasto esperado, por lo que se deben tener en cuenta varios factores, que pueden variar de acuerdo a cada rubro. Por ejemplo, servicios como vigilancia, administración, contabilidad, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y otros se manejan mediante contratos, por lo general con vigencia de un año, por lo que su costo no variará durante ese tiempo. Se puede entonces hacer un cálculo exacto de los respectivos rubros normalmente llamados costos fijos.

Otros rubros, como los servicios públicos, (electricidad, acueducto, teléfono, gas) suministros, (papelería, materiales de aseo, bombillos, etc.) reparaciones locativas, (plomería, electricidad, cerrajería, pintura etc.) son costos variables, y su cálculo es un poco más complicado. Se debe tener en cuenta factores como tarifas o costos actuales, necesidades específicas de la copropiedad, deterioro normal, y el comportamiento histórico de estos rubros, es decir el promedio del gasto en el pasado. Para ello, nos debemos basar en los informes de contabilidad, principalmente en el estado de resultados y en la ejecución presupuestal. Una vez conocemos el promedio de gastos en los ejercicios anteriores, aplicamos los porcentajes correspondientes a las alzas esperadas por inflación, nuevos impuestos, y cualquier otro factor que razonablemente pueda influir en el comportamiento del rubro, y tendremos así un cálculo bastante aproximado a lo que será el gasto real.

En algunas ocasiones, en su afán de asegurar un presupuesto que cubra todas las necesidades de la copropiedad, algunos administradores pueden caer en el error de elaborar presupuestos inflados o supervalorados, que dan como resultado un incremento exagerado de la cuota de administración, y generan inconformismo entre los copropietarios. Debe tenerse en cuenta que

las copropiedades son entidades sin ánimo de lucro y que los Sobrantes de los ejercicios anteriores se pueden aplicar al presupuesto para reducir los incrementos en la cuota.

Naturalmente es muy conveniente poseer un fondo de reserva que pueda usarse en casos de emergencia, y algunos rubros como imprevistos, que permitan asumir gastos no presupuestados, pero sin exagerar.

Otras veces, se puede caer en el extremo contrario al presentar presupuestos por debajo de los costos reales, lo que generará a mediano y largo plazo grandes inconvenientes. Un presupuesto demagógico o "político", podrá generar menos resistencia a la hora de ser revisado y aprobado por la asamblea, pero terminará por agotar las reservas logradas anteriormente, dejará a la copropiedad indefensa ante posibles eventualidades y en el peor de los casos generará Déficit que se traducirán en un mal servicio, la imposibilidad de acometer a tiempo obras de mantenimiento, conservación o mejoras, lo que a su vez ocasionará deterioro en las edificaciones, equipos y demás bienes comunales, depreciación de la propiedad, y desprestigio para la administración.

La copropiedad está obligada a tener un seguro: En la actualidad se consiguen pólizas que cubren incendio, terremoto, conmoción civil, asonada, explosión, actos malintencionados de terceros, responsabilidad civil, y otros muchos amparos. Estas pólizas integrales diseñadas especialmente para las copropiedades, con precios módicos, permiten cumplir lo dispuesto en la ley, y dan tranquilidad a la comunidad. Incluya estos Seguros en su presupuesto.

No trate de economizar contratando empresas piratas: Además del riesgo que eso siempre ha representado, ahora con las nuevas disposiciones legales la copropiedad y su administrador pueden recibir drásticas y millonarias sanciones. Investigue con la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, antes de contratar su vigilancia.

Cabe recordar, que la ley exige que el proyecto de presupuesto sea anexado a la citación de la asamblea, acompañado con información relevante al mismo, como unas notas de sustentación y cuadros o gráficos comparativos que muestren las variaciones en cada uno de los rubros presupuestales, entre el presupuesto pasado y el nuevo proyecto. Así facilitará su comprensión y análisis y reducirá el tiempo de debate en la reunión.

4. Metodología

Para lograr el objetivo planteado se analizarán los rubros en los que incurre la propiedad horizontal, así mismo el cumplimiento y desarrollo de los pagos exigidos por la asamblea a los copropietarios, para ello se recurrirá a una reorganización y estructuración de la asamblea, realizando así el proceso de asignación y delimitación de responsabilidades.

Para elaborar el presupuesto se requiere la participación activa de los administradores de la copropiedad y que estos se apoyen en los conocimientos de diferentes profesionales como arquitectos, ingenieros eléctricos, contadores, entre otros; así mismo, se requiere tener un conocimiento del mercado, contar con experiencia en procesos llevados a cabo en propiedad horizontal y velar por la optimización de recursos de la misma.

También hay que tener en cuenta que el presupuesto se elabora con una proyección de enero a diciembre, por tal razón se debe incluir los acontecimientos, ingresos, gastos y demás operaciones, ya que como la asamblea de copropietarios se reúne generalmente los tres primeros meses del año y solo hasta ese momento se aprueban o desaprueban estos presupuestos, debe tener la mayor claridad posible y de esa forma quedar claro a los copropietarios la inversión y gasto que está generando el pago de la cuota de administración.

Dentro de cualquier edificio o conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal existe un aspecto fundamental que tiene incidencia directa en materia contable y es el presupuesto.

El presupuesto es un sistema de información integrada para el futuro que permite al administrador, planificar a corto, mediano y largo plazo, los aspectos cuantitativos y cualitativos, para aplicar la coordinación y control, para lograr eficiencia”⁶.

El presupuesto no es otra cosa que la proyección de todos y cada uno de los gastos en que incurre una copropiedad con ocasión de su actividad. Dentro del presupuesto de cada copropiedad se deben tener en cuenta diferentes rubros o gastos que se pueden clasificar como gastos fijos y gastos variables.

Los gastos fijos son todos aquellos que son proyectados con un mismo valor durante todos los meses y que no sufren ningún cambio como por ejemplo: el servicio de vigilancia y seguridad privada, el servicio de aseo y limpieza, los honorarios por concepto de administración y contabilidad, los costos con ocasión de los contratos de mantenimiento preventivo mensual de los equipos de la copropiedad.

Los gastos variables son todos aquellos costos que mes a mes fluctúan y su valor nunca va a ser el mismo durante un mismo periodo de tiempo como por ejemplo el valor correspondiente a los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo y gas natural, así como reparaciones locativas como plomería, cerrajería, pintura, entre otros.

La elaboración del proyecto de presupuesto propuesto para cada año es una función inherente al administrador de cada copropiedad y para ello, debe tener en cuenta e incluir todos y cada uno de los rubros o partidas con el fin de poder cubrir todos los gastos en que incurrirá la copropiedad incluyendo el valor de la póliza de seguro para zonas comunes.

⁶ BELTRÁN AMORTEGUI, Álvaro. Manual práctico en administración de la propiedad horizontal. 6ª ed. Bogotá D.C: Señal Editora, 2011, p. 425.

Existen diversos factores que un administrador debe tener en cuenta al momento de hacer un proyecto de presupuesto tales como: tarifas y costos actuales dentro del mercado, índice de inflación esperada, necesidades específicas de cada edificio o conjunto, su tiempo de construido, su estado actual y nivel de deterioro, el vencimiento de garantías que se encuentren vigentes y lo más importante, el comportamiento histórico del promedio de gastos en vigencias pasadas.

Una vez elaborado, el proyecto de presupuesto debe ser presentado al Consejo de Administración para su estudio; y posteriormente quien aprueba o no dicho presupuesto es la Asamblea Ordinaria de Propietarios pues es el máximo ente al interior de una copropiedad y de acuerdo con lo estipulado en el Régimen de Propiedad Horizontal es el único órgano legitimado para aprobarlo.

5. Desarrollo del Tema

El sistema presupuestal es un conjunto de herramientas dirigido a organizar la información financiera en los entes públicos para optimizar la utilización de los recursos y la satisfacción de las necesidades de la población de acuerdo con las competencias que le han sido asignadas constitucional y legalmente.

El sistema presupuestal está conformado por el Plan de Desarrollo, el Plan Financiero, el Plan Operativo Anual de Inversiones, el Presupuesto y el Plan Anual de Caja.

El presupuesto como instrumento de control representa el curso a seguir para cumplir los objetivos definidos, pero por sí sólo, no evita las desviaciones o asegura la realización de las metas. El ejercicio del control necesario para conservar el rumbo trazado, es una de las funciones de cada área de la organización.

El propósito primordial del control presupuestal es hacer que los objetivos, metas y normas de la empresa relacionados con el presupuesto se cumplan a cabalidad. El control se refiere a los métodos o formas de hacer que las metas y objetivos lleguen a donde se espera, asegurar que éstos se cumplan y determinar las causas de desempeño de todo tipo.

La efectividad de la función de control presupuestal, depende en gran parte de la correcta identificación, clasificación y acumulación de los gastos reales, originados en los centros de costos, para luego ser comparados con los presupuestos correspondientes y determinar si la actividad se ha desarrollado dentro de los límites específicos y de acuerdo con las metas establecidas.

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

En todo, es pertinente aclarar que las bases de elaboración del presupuesto de la copropiedad difieren de las utilizadas para la preparación de los estados financieros de períodos intermedios o de fin de ejercicio.

Por lo tanto, le corresponde a la Asamblea de copropietarios aprobar o improbar los estados financieros de fin de ejercicio, y el presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad. Se deberá tener en cuenta que los estados financieros se elaboran aplicando el principio de causación o devengo, mientras que el presupuesto es un resumen de los recaudos y desembolsos en los que incurrirá la copropiedad durante el período. La ejecución presupuestal es un resumen que presenta las diferencias entre el presupuesto proyectado y la ejecución presupuestal.

Lo anterior no significa que la información suministrada en los estados financieros (balance, estado de resultados y Flujos de efectivo) no pueda ser utilizada para verificar las cifras que son presentadas en el informe de ejecución presupuestal. Por ejemplo, el estado de flujos de efectivo es un resumen de las entradas y salidas de efectivo de la copropiedad durante el período.

En todo caso, se tendrá en cuenta que al final de cada ejercicio, el Administrador debe preparar y someter a consideración del Consejo de Administración el informe de ejecución presupuestal, que generalmente presenta las diferencias con el presupuesto aprobado, junto con las respectivas explicaciones de las variaciones más importantes, por el efecto de situaciones imprevistas que inciden en forma negativa o positiva en su ejecución.

Para establecer la vigencia de los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública se debe revisar en contexto la normativa aplicable en la fecha de expedición de la respuesta de la consulta. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el concepto posterior modifica a los que se hayan expedido con anterioridad, del mismo tema, así no se haga la referencia específica en el documento.

En materia contable es importante tener en cuenta:

El informe de gestión del administrador es una obligación que adquiere al momento de asumir el cargo pues es donde los copropietarios podrán ver reflejada la gestión adelantada por el durante la vigencia.

Los Estados financieros compuestos por el balance general, estado de resultados, balance de prueba y demás deben ir certificados por parte del representante legal pues en cabeza de este recae la responsabilidad sobre los mismos, sin embargo el contador público que los elabore y los firme también debe hacerlo, en el sentido de poder dar fe que fueron elaborados de acuerdo a las normas contables vigentes y que en realidad son un reflejo de la situación de cada copropiedad.

En cuanto al revisor fiscal, para las copropiedades que cuenten con esta figura que en algunos casos es potestativa y en otros es de carácter obligatorio; este debe a su vez constatar y certificar en su dictamen, que el informe de gestión de la administración se encuentra en consonancia con los Estados financieros.

De igual manera, está en la obligación de velar no solo porque la gestión contable se halla adelantado en debida forma, sino que se hayan cumplido todas las normas y políticas contenidas en la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

Dentro del informe de gestión es importante y mandatorio manifestar la observancia y respeto a las normas de Propiedad Intelectual y de Derechos de Autor durante el desarrollo de la actividad de la vigencia y la elaboración de los Estados financieros.

Así mismo, es de tener en cuenta que de acuerdo con la sentencia C 530 de 2000 de la honorable Corte Constitucional, los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de Contaduría Pública no son de obligatorio cumplimiento.

Teniendo en cuenta que la responsabilidad del administrador respecto de su gestión frente a la copropiedad cobra una inmensa importancia, al grado de responder a título de dolo, culpa grave y leve; recomiendo especialmente, en las ocasiones en que se adelante un cambio de administración en una copropiedad, por la causa que fuere, y encontrándose frente a situaciones irregulares o inadecuadas, dejar la constancia debida, así como plasmar dentro del contrato que la responsabilidad del administrador entrante comenzara solo desde el momento en que asuma su rol.

Frente a la gestión administrativa es de vital importancia:

Hacer una revisión y valoración exhaustiva de todos los documentos y contratos recibidos, de ser necesario al encontrarse algún tipo de inconsistencia se debe dejar la constancia debida por medio escrito en la respectiva acta.

Suscribir un contrato en donde se especifique claramente la forma de vinculación del administrador a la copropiedad y establezca sus deberes para con la misma. En el precitado contrato es importante aclarar que la administración entrante asumirá su responsabilidad como representante legal de la copropiedad a partir del inicio de labores y que por tanto no aceptará ningún tipo de responsabilidad a cualquier título con ocasión de gestiones pasadas.

Considero indispensable para ejecutar una buena labor en propiedad horizontal: detectar los puntos más importantes y necesarios al interior de la copropiedad con el fin de generar el respectivo plan de acción estipulando un cronograma de actividades. Para el ejercicio de esta actividad propia de la copropiedad es recomendable elaborar: un manual de compras, un manual de contratación, un código de ética tanto del consejo de administración como del comité de convivencia.

A nivel del Estado, es de vital importancia contar con un ente de vigilancia, inspección y control en materia de propiedad horizontal.

En la elaboración del presupuesto de una propiedad horizontal se tienen en cuenta además de los ingresos y gastos, aspectos relacionados con los coeficientes de copropiedad, la cuota de administración, el fondo de imprevistos y diferentes normas. En este editorial hablamos sobre estas variables.

En nuestro editorial Administración de la copropiedad y su responsabilidad en la elaboración del presupuesto de 2019, abordamos aspectos relativos a la responsabilidad que tiene el administrador, y algunos de los rubros que componen los ingresos y los gastos de la copropiedad. En este editorial continuamos con el estudio de los aspectos que se deben tener en cuenta para la elaboración del presupuesto de una propiedad horizontal.

5.1.Mantenimiento y reparaciones

Este tipo de servicios están relacionados con el mantenimiento de ascensores, redes telefónicas o inalámbricas, plantas eléctricas, puertas de acceso a vehículos o peatones, tanques

de agua y piscinas, azoteas, cajas de residuos, aires acondicionados, repuestos, extintores, entre otros. A propósito de estos mantenimientos y reparaciones, es necesario:

Evaluar las características, depreciación y vida útil de los equipos que deben ser revisados periódicamente.

Construir un plan anual de mantenimiento que permita:

Que los copropietarios evalúen la gestión de la administración con relación a los equipos y recursos de la copropiedad.

Que se dé cumplimiento a la normatividad: por ejemplo, en el caso de las piscinas, que el agua esté limpia y sana, que exista un botiquín, flotadores, letreros de colores llamativos sobre alertas de profundidad, que haya cerca a la piscina un teléfono o citófono, etc.

Que se puedan presupuestar valores aterrizados.

Maximizar los esfuerzos en la prevención de riesgo y no en la corrección de daños.

5.2.Fondo de imprevistos

“la copropiedad debe constituir un fondo para atender las obligaciones o situaciones que se presente de forma imprevista”

De acuerdo con el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, la copropiedad debe constituir un fondo para atender las obligaciones o situaciones que se presente de forma imprevista. Este debe crearse e incrementarse para cada período anual en un valor no menor al 1 % sobre el

presupuesto. Por último, si la asamblea desea suspender el cobro de lo que corresponde al fondo de imprevistos, podrá hacerlo cuando el valor de este alcance el 50 % del valor del presupuesto.

5.3.Cálculo de la cuota de administración

Teniendo en cuenta que los coeficientes de copropiedad son índices que establecen la contribución porcentual de cada uno de los copropietarios, definen su participación en la asamblea y su cuota de administración; el capítulo 7 de la Ley 675 de 2001 establece que en el reglamento de la propiedad horizontal deben estar estipulados los coeficientes de copropiedad de los bienes que integran el conjunto o edificio, y estos deben calcularse con base en el área construida de cada bien privado, con respecto al área total del edificio o conjunto. Así pues, la fórmula para calcular la cuota de administración sería:

5.4.Seguimiento y control del presupuesto

El seguimiento del presupuesto debe realizarse de forma mensual y debe existir una excelente comunicación entre el administrador y el contador para que se identifiquen de forma precisa las partidas relacionadas con las transacciones que surjan en la copropiedad. Se recomienda realizar un informe periódico de la ejecución presupuestal; llevar en debida forma los libros auxiliares de ingresos y gastos e incluir notas explicativas de las variaciones de estos; y realizar un análisis del flujo de caja de la copropiedad; así como también identificar las situaciones que pueden generar disminución de gastos en períodos siguientes. A propósito de esto último, un ejemplo podría ser

incorporar sensores a los pasillos, de manera que las luces estén apagadas cuando no exista movimiento.

5.5. Normatividad relacionada con el presupuesto

Por último, pero no menos importante, relacionamos la normatividad que deben tener en cuenta el contador, administrador, revisor fiscal y los copropietarios de una propiedad horizontal:

- Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal.
- Decreto 356 de 1994 y Circular 20183200000015, que incluyen parámetros para contratos con servicios de vigilancia e información sobre las tarifas de contratación en este tipo de servicios.
- Decreto 2269 de 2017, por el cual se fijó el salario mínimo mensual legal para el 2018.
- Código Sustantivo del Trabajo.
- Normas de seguridad en piscinas reguladas por la Ley 1209 de 2008, y los decretos 2171 de 2009 y 554 de 2015.
- Ley 84 de 1873 del Código Civil.
- Decreto 1 de 1984, Código Contencioso Administrativo.
- Normatividad relacionada con la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres –UNGRD–.
- Decreto 410 de 1971, Código de Comercio.
- Régimen de los servicios públicos domiciliarios, Ley 142 de 1994.

- Decreto 1077 de 2015, Resolución 000754 de 2014 y Decreto 1147 de 2015, que relacionan lineamientos sobre el Plan de gestión integral de residuos sólidos del municipio de Santiago de Cali.
- Código de Policía, Ley 1801 de 2016.
- Ley 746 de 2002 y Ley 1774 de 2016 sobre mascotas.
- Ley 1819 de 2016, reforma tributaria estructural que contrajo cambios para las copropiedades.
- DUR 2420 de 2015 y sus respectivos anexos y modificatorios, que contienen normas concernientes a la aplicación de marcos técnicos de preparación de información financiera y aseguramiento.
- Ley 222 de 1995, que modifica el libro 2 del Código de Comercio.
- Ley 43 de 1990, Código de Ética para Profesionales Contables.

Las Asambleas Ordinarias en la propiedad horizontal se realizan durante los tres primeros meses del año. La finalidad de este encuentro consiste en presentar informes sobre las actividades realizadas en el período anterior, nombrar sus dignatarios y solicitar la aprobación tanto de los estados financieros como del presupuesto para la nueva vigencia.

Este presupuesto no es más que una proyección de los gastos que requiere la copropiedad para el cumplimiento de sus funciones como persona jurídica, que deben haber sido revisados y aprobados en primera instancia por el Consejo de Administración del Edificio o Conjunto. Es por eso equívoco pensar que las cuotas de administración se incrementen en variables diferentes a la relación de gastos proyectados, como lo manifiestan algunas personas que creen que su variabilidad no puede superar el IPC o el incremento salarial.

El presupuesto debe realizarse con la respectiva anticipación y en forma realista, de tal manera que no se quede corto ni muy alto en su ejecución y siempre teniendo en cuenta los gastos del año anterior y la proyección de las inversiones futuras que se van a realizar para el nuevo período. En éste deben ir relacionados los gastos esenciales para la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Edificio o Conjunto, tales como el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos y los que por ley se le exigen a la copropiedad.

Es así que el presupuesto para los tenedores de los inmuebles no debe ser visto como un gasto, sino como una oportunidad económica para darnos una mejor calidad de vida.

Gracias a ello, proporcionalmente se cancela la vigilancia, el mantenimiento de bienes como las piscinas, gimnasios etc., que sería imposible tenerlos si tuviera que asumirlos cada uno de los copropietarios.

También es una forma de que, gracias a esta pequeña inversión, no van a ver deteriorados ni devaluados sus inmuebles con el transcurrir de los años.

A través del presupuesto la copropiedad estima las expensas necesarias para el mantenimiento, vigilancia, mejoramiento y reparación de los bienes encargados a su administración, entre otros, para cada periodo anual, estimación que sirve, además, como base para la determinación de la cuantía de las cuotas ordinarias que debe asumir cada copropietario, residente o arrendatario en función de sus respectivos coeficientes de copropiedad, según corresponda, y que representarán los ingresos principales de la copropiedad.

Adicionalmente, en el presupuesto de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto de propiedad horizontal y en aquellos en que existen servicios de uso exclusivo de algunos sectores, al tenor del artículo 31 de la Ley 675 de 2001, se debe tener en cuenta, que las expensas comunes necesarias, relacionadas con los sectores y módulos especiales de contribución, las cuales estarán a cargo únicamente de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector o módulo, se programarán presupuestalmente por separado, tanto en lo relacionado con ingresos como de los gastos relativos, y por tanto el presupuesto debe prever en su estructura las cuentas o programas requeridos para esta destinación.

Corresponde al administrador de la copropiedad convocar a la asamblea de copropietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros obligatorios, para lo cual deberá previamente preparar y someter a consideración del consejo de administración la citadas cuentas anuales, acompañadas del informe que se presentará a la asamblea general anual de propietarios y el proyecto de presupuesto de ingresos y egresos previsto para el siguiente ejercicio.

El presupuesto es una proyección hacia el futuro y como tal puede ser afectado por situaciones imprevistas, que de una u otra manera inciden en forma negativa o positiva en su ejecución. Por lo tanto, al final de cada ejercicio, deberá presentarse el correspondiente informe que detalle su ejecución para su aprobación por parte de la asamblea.

El presupuesto tiene la característica de estar determinado básicamente por el sistema de caja; sin embargo, deberán incluirse aquellos gastos que, sin implicar desembolsos de efectivo, puedan afectar los resultados del ejercicio y ser objeto de provisión, debiéndose rendir cuenta también de ello a la asamblea por parte de la administración.

En este orden de ideas, el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión que la Ley 675 del 2001 ha previsto para tal fin y su ejecución debe guardar relación directa con los registros y formalidades de la contabilidad.

NO SOBRE ESTIMAR EL PRESUPUESTO

En algunas ocasiones, en el afán de asegurar un presupuesto que cubra todas las necesidades de la copropiedad, algunos administradores (Incluyendo al Consejo y el Revisor Fiscal) pueden caer en el error de elaborar presupuestos "Inflados" o supervalorados, que dan como resultado un incremento exagerado de la cuota de administración, y generan inconformismo entre los copropietarios. Debe tenerse en cuenta que las Copropiedades son entidades "Sin ánimo de Lucro" y que los superávits, (Sobrantes) de los Ejercicios anteriores se pueden aplicar al presupuesto para reducir los incrementos en la cuota. Naturalmente es muy conveniente poseer un Fondo de Reserva que pueda usarse en casos de emergencia, y algunos rubros como "Imprevistos", que permitan asumir gastos no presupuestados, pero sin exagerar.

NO SUBESTIMAR EL PRESUPUESTO

Otras veces, se puede caer en el extremo contrario al presentar presupuestos por debajo de los costos reales, lo que generará a mediano y largo plazo grandes inconvenientes. Un presupuesto demagógico o "político", podrá generar menos resistencia a la hora de ser revisado y aprobado por la Asamblea, pero terminará por agotar las reservas logradas anteriormente, dejará a la copropiedad indefensa ante posibles eventualidades y en el peor de los casos generará Déficit que se traducirán en un mal servicio, la imposibilidad de acometer a tiempo obras de mantenimiento, conservación o mejoras, lo que a su vez ocasionará deterioro en las

edificaciones, equipos y demás bienes comunales, depreciación de la propiedad, (Que es su inversión) y desprestigio para la administración.

Conclusiones

Existen diversos factores que contribuyen al desarrollo y evolución de la Propiedad Horizontal como institución jurídica que encierra un sin número de variables a nivel legal, tal como lo he pretendido evidenciar mediante el presente trabajo de investigación; es por ello que mediante la propiedad horizontal se puede tener un clarísimo ejemplo de como la ciencia de Derecho es y será siempre el reflejo de los cambios que se presentan al interior de una sociedad.

Teniendo en cuenta lo anterior, es importante resaltar que gracias a factores históricos tales como las diferentes guerras mundiales, desastres naturales tales como terremotos, inundaciones, incendios, entre otros; la sobrepoblación que se observa hoy en día a nivel global; el hombre se ha visto en la imperiosa necesidad de buscar mecanismos, herramientas y formas de poder garantizar su desarrollo como persona dentro de su entorno.

Por todo esto, y en respuesta a una de las necesidades primordiales del ser humano y como fruto de la suma de todos estos factores es que nace la propiedad horizontal, brindando al ser humano la posibilidad de acceder de una forma más rápida y económica a uno de los principales objetivos que el ser humano como individuo, como miembro de una colectividad pero por sobre todas las cosas como miembro de familia aspira tener y esto es una vivienda digna.

Las variaciones sobre las cuales se ha concebido el concepto de propiedad horizontal brindan a cualquier individuo la posibilidad de acceder a un concepto de propiedad en el que se conjugan el concepto de propiedad privada con el de copropiedad, ostentando la calidad de propietario respecto de un bien determinado, pero que se encuentra dentro de una comunidad compuesta por más bienes privados y por tanto entra también a ostentar la calidad de copropietario.

Ahora bien, legalmente hablando es más viable crear una norma que pueda reglar cualquier posible contingencia que se genere al interior de una copropiedad pero si esta fuere respecto de los bienes que la componen por ejemplo; lo cual no ocurre en materia de convivencia pues la cantidad de diferencias que se pueden presentar en esta materia son infinitas. Es por esto que la mayoría de legislaciones a nivel mundial son muy parecidas en cuanto a propiedad horizontal teniendo en cuenta que los principios básicos de composición son los mismos, es decir: unidades privadas o bienes privados, bienes comunes que son propiedad de todos los condueños y que deben ser administrados de forma eficiente para lo cual se debe contar con recursos que permitan en óptimo mantenimiento y desarrollo de las mismas eso si siempre al servicio de los copropietarios; es importante aclarar que estas cargas de carácter pecuniario siempre estarán a cargo de los copropietarios.

Referencias

- *Elaborando el proyecto de presupuesto*. Administración Integral de la Propiedad Horizontal. <http://www.aiphlda.com/recomend.html>
- Ruiz Muñoz Diana Carolina. (2016). *Centro de educación virtual sobre el régimen de propiedad Horizontal*. <http://www.copropiedad.co/noticias/juridico/gestion-juridico/presupuesto-en-la-propiedad-horizontal/>
- ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., Cartilla de Propiedad Horizontal Bogotá D.C.: Departamento Administrativo de Acción Comunal Distrital D.C., 2005.
- BELTRÁN AMORTEGUI, Álvaro. Manual práctico en administración de la propiedad horizontal. 6ª ed. Bogotá D.C: Señal Editora, 2011, 479 p.
- WIKIPEDIA. ENCICLOPEDIA LIBRE. Propiedad horizontal. (Consultado el 30 de septiembre de 2018). Disponible en Internet: <http://es.wikipedia.org/wiki/Propiedad_horizontal>.
- Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal.
- Decreto 356 de 1994 y Circular 20183200000015, que incluyen parámetros para contratos con servicios de vigilancia e información sobre las tarifas de contratación en este tipo de servicios.
- Decreto 2269 de 2017, por el cual se fijó el salario mínimo mensual legal para el 2018.
- Código Sustantivo del Trabajo.
- Normas de seguridad en piscinas reguladas por la Ley 1209 de 2008, y los decretos 2171 de 2009 y 554 de 2015.
- Ley 84 de 1873 del Código Civil.

- Decreto 1 de 1984, Código Contencioso Administrativo.
- Normatividad relacionada con la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres –UNGRD–.
- Decreto 410 de 1971, Código de Comercio.
- Régimen de los servicios públicos domiciliarios, Ley 142 de 1994.
- Decreto 1077 de 2015, Resolución 000754 de 2014 y Decreto 1147 de 2015, que relacionan lineamientos sobre el Plan de gestión integral de residuos sólidos del municipio de Santiago de Cali.
- Código de Policía, Ley 1801 de 2016.
- Ley 746 de 2002 y Ley 1774 de 2016 sobre mascotas.
- Ley 1819 de 2016, reforma tributaria estructural que contrajo cambios para las copropiedades.
- DUR 2420 de 2015 y sus respectivos anexos y modificatorios, que contienen normas concernientes a la aplicación de marcos técnicos de preparación de información financiera y aseguramiento.
- Ley 222 de 1995, que modifica el libro 2 del Código de Comercio.
- Ley 43 de 1990, Código de Ética para Profesionales Contables.