

ABC de la gestión presupuestal en las Copropiedades en Colombia



ABC de la gestión presupuestal en las Copropiedades en Colombia
Informe final

Gloria Amparo Alférez Fuentes, ID 000470396
Claudia Milena Sarmiento Martín, ID 000474191

Corporación Universitaria Minuto de Dios, UNIMINUTO.
Programa de Contaduría Pública
Vicerrectoría Regional Orinoquía
2019

ABC de la gestión presupuestal en las Copropiedades en Colombia

ABC de la gestión presupuestal en las Copropiedades en Colombia
Informe final

Gloria Amparo Alférez Fuentes, ID 000470396
Claudia Milena Sarmiento Martín, ID 000474191

Prof. José Isaías Céspedes Avendaño
Asesor metodológico

Corporación Universitaria Minuto de Dios, UNIMINUTO.
Programa de Contaduría Pública
Vicerrectoría Regional Orinoquía
2019

Contenido

1	Título.....	1
1.1	Línea de investigación.....	1
2	Introducción.....	2
3	Resumen ejecutivo.....	3
4	Problema.....	4
4.1	Planteamiento del problema.....	4
4.2	Formulación del problema.....	5
5	Objetivos.....	6
5.1	Objetivo general.....	6
5.2	Objetivos específicos.....	6
6	Justificación e Impacto Central.....	7
7	Marco Referencial y Antecedentes.....	9
7.1	Antecedentes.....	9
7.2	Marco Teórico.....	11
7.2.1	¿Qué es la propiedad horizontal (P.H.) en Colombia?.....	11
7.2.2	¿Cómo se divide la Propiedad horizontal en Colombia?.....	13
7.2.3	¿Qué es un contrato?.....	14

ABC de la gestión presupuestal en las Copropiedades en Colombia

7.2.4	¿Qué son los presupuestos?	14
7.2.5	Ventajas de elaborar presupuestos	14
7.3	Marco conceptual	16
7.4	Marco legal	23
7.5	Marco institucional	26
7.6	Marco geográfico.....	27
7.6.1	Colombia.....	27
7.6.2	Propiedad horizontal en Colombia.....	28
8	Metodología	29
8.1	Tipo de investigación.....	29
8.2	Población	29
8.3	Técnicas e instrumentos de recolección de información	30
8.3.1	Fuentes de información primarias.....	30
8.4	Fuentes de información secundarias.....	30
8.5	Procedimientos	30
9	Análisis de Resultados	32
9.1	Exposición de la responsabilidad en la elaboración de los presupuestos en las Copropiedades en Colombia.....	32
9.1.1	Presupuesto para copropiedades en Colombia.....	32
9.1.2	Responsabilidad en las copropiedades.....	32

ABC de la gestión presupuestal en las Copropiedades en Colombia

9.1.3	La responsabilidad en la elaboración de los presupuestos.....	33
9.1.4	Seguimiento y control del presupuesto.....	34
9.2	Relación de la normatividad aplicable en la gestión presupuestal de las Copropiedades en Colombia.....	34
9.2.1	Normatividad aplicable en los presupuestos de las copropiedades	35
9.2.2	Actores que interactúan en las copropiedades	37
9.2.3	Resumen de la normatividad relacionada con la elaboración de presupuestos en las Copropiedades.....	38
9.3	Explicación de los componentes integrales en la elaboración de los presupuestos en las Copropiedades en Colombia.....	40
9.3.1	Los Ingresos	40
9.3.2	Los Egresos y las reservas	41
9.3.3	Fondo de imprevistos	44
9.3.4	Expensas comunes	45
9.3.5	Instructivo de presupuesto de copropiedad residencial.....	49
9.3.6	Cálculo de coeficiente de copropiedad	54
10	Conclusiones	56
11	Recomendaciones	57
12	Bibliografía	58

Lista de Figuras

	Pág.
Figura 1. Infografía gestión en las Copropiedades.....	12
Figura 2. Las funciones administrativas y el presupuesto.....	15

Lista de Tablas

	Pág.
Tabla 1. Expensas comunes	48
Tabla 2. Ingresos en el presupuesto de copropiedad residencial.....	49
Tabla 3. Egresos (parte 1) en el presupuesto de copropiedad residencial.....	51
Tabla 4. Egresos (parte 2) en el presupuesto de copropiedad residencial.....	51
Tabla 5. Egresos (parte 3) en el presupuesto de copropiedad residencial.....	52
Tabla 6. Egresos (parte 4) en el presupuesto de copropiedad residencial.....	52
Tabla 7. Egresos (parte 5) en el presupuesto de copropiedad residencial.....	53
Tabla 8. Egresos (parte 6) en el presupuesto de copropiedad residencial.....	53
Tabla 9. Plantilla de cálculo de coeficiente de copropiedad	55

Anexos

	Pág.
Anexo 1. Instructivo Presupuesto de Ingresos de una copropiedad residencial.....	61
Anexo 2. Instructivo Presupuesto de Egresos de una copropiedad residencial	63
Anexo 3. Instructivo del Cálculo de coeficiente de copropiedad residencial	67

1 Título

ABC DE LA GESTIÓN PRESUPUESTAL EN LAS COPROPIEDADES EN COLOMBIA

1.1 Línea de investigación

Teniendo en cuenta las líneas de investigación planteadas por la Corporación Universitaria Minuto de Dios, UNIMINUTO, este Trabajo de grado se enmarcará con la línea de investigación titulada “Gestión social, participación y desarrollo comunitario”.

2 Introducción

El presupuesto de la propiedad horizontal se elabora con el fin de tener un punto de partida para la ejecución de los recursos en el año siguiente; por tanto, es importante identificar la oportunidad con la que se realiza.

Cabe anotar que el presupuesto debe ser elaborado por la administración. El artículo 51 de la Ley 675 de 2001 indica que el administrador debe convocar a la asamblea de copropietarios y someter a su aprobación el inventario, los estados financieros de fin de ejercicio y el presupuesto de gastos e ingresos que corresponda al nuevo período.

Los presupuestos en las copropiedades residenciales, comerciales o mixtas tienen ciertas particularidades que hacen su gestión presupuestal sea única, por lo que merece especial consideración, atención y estudio como contadores públicos, quienes a la larga vienen siendo sus coautores y los que ejercen el control de su ejecución.

Se encuentra en este trabajo todas las responsabilidades inherentes de los preparadores de la información financiera para la gestión presupuestal, las normatividades propias para la formulación de los presupuestos de las copropiedades y las plantillas para el diseño presupuestal de una copropiedad residencial.

3 Resumen ejecutivo

Este trabajo fue de corte descriptivo y pretendió poder exponer la responsabilidad en la elaboración de los presupuestos en las Copropiedades, relacionar la normatividad aplicable en la gestión presupuestal y explicar los componentes integrales en la elaboración de los presupuestos que para copropiedades de uso residencial que hay en Colombia.

Se empleó todo el acervo bibliográfico de la normatividad vigente sobre propiedad horizontal en relación a la contabilidad y a la gestión presupuestal, tanto en su formulación como en su ejecución presupuestal, construyendo inicialmente un marco referencial situacional sobre las copropiedades y evocando algunos elementos de la presupuestación y realizando un instructivo explicativo para la elaboración de un presupuesto en una copropiedad de uso residencial, que sirva como aporte adicional en el proceso de enseñanza aprendizaje de la presupuestación, para que se trate no solo presupuestos de empresas industriales y de empresas comerciales, sino que también se aborden los presupuestos en las copropiedades.

Finalmente, se expone un instructivo para realizar un presupuesto de una copropiedad residencial y llevar a feliz término una propuesta presupuestal.

4 Problema

4.1 Planteamiento del problema

La gestión presupuestal es algo muy importante en las entidades, pero en las Copropiedades es algo único ya que las bases para la elaboración de presupuestos son distintas a las empleadas para preparar los estados financieros o de final de cierre del ejercicio contable como se hace en las demás entidades.

Estos presupuestos en las Copropiedades consisten en un resumen pormenorizado de los recaudos de ingresos y de las erogaciones por gastos que se prevén en un año, y es la Asamblea general de Copropietarios, como órgano máximo de administración, quien está llamado a aprobar o improbar dicho presupuesto anual de ingresos y gastos.

Por otro lado, la gestión presupuestal no solo abarca la elaboración de los presupuestos sino también el análisis de la ejecución presupuestal; en este último ejercicio se presenta un resumen sobre las desviaciones entre lo proyectado y lo realmente ejecutado, es la confrontación entre el presupuesto proyectado y la ejecución presupuestado, donde se debe contrastar analíticamente en un informe todas las diferencias, dando explicación pormenorizada partida por partida de dichas “discrepancias monetarias”, conforme a la información financiera que se revele en los estados financieros.

Esta última labor de análisis de la ejecución presupuestal la debe elaborar el(la) administrador(a) y el contador público debe tomar partido en la elaboración de dicho informe, que será sometido a consideración del Consejo de administración.

Ante estos hechos el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) se ha pronunciado en dos ocasiones en forma específica para las copropiedades en donde expresó las particularidades para la elaboración de los presupuestos y el análisis de la ejecución presupuestal, sobre todo para este año de 2019 en adelante. (Actualicese.com, 2019)

Ahora bien, el administrador el contador público al realizar esta labor deben al día con la normatividad nacional que se está generando y muchos por el afán de atender muchos de estos negocios y contabilidades no salen de su zona de confort, evitan tomar capacitaciones y estiman que con solo leer la norma se comprende sin ningún percance.

El asunto no es tan sencillo como lo creen y es muy probable que se estén presentando falencias y se acarreen posibles multas y/o sanciones, y quienes están abordando en sus estudios la asignatura no le dan la importancia que se merece por las particularidades que allí se deben contemplar

4.2 Formulación del problema.

Ante lo anterior, ¿es posible que al diseñar un instructivo para la elaboración y control de los presupuestos en las Copropiedades se puedan solventar posibles falencias por acción u omisión de la normatividad para propiedad horizontal en la gestión presupuestal?

5 Objetivos

5.1 Objetivo general

Diseñar un instructivo para la elaboración y control de los presupuestos en las Copropiedades en Colombia

5.2 Objetivos específicos

Exponer la responsabilidad en la elaboración de los presupuestos en las Copropiedades en Colombia.

Relacionar la normatividad aplicable en la gestión presupuestal de las Copropiedades en Colombia

Explicar los componentes integrales en la elaboración de los presupuestos en las Copropiedades de uso residencial en Colombia

6 Justificación e Impacto Central

Una de las primeras razones por las cuales se justifica el presupuesto es porque en cualquier empresa se ha convertido en una herramienta de análisis que mira su retrospectiva financiera y traza su prospectiva financiera, la mayoría de ellas en el muy corto plazo de un año.

Para las Copropiedades es vital acudir a esta herramienta fundamental para analizar a conciencia el modo de cómo se van a desarrollar los procesos en el siguiente año y coadyuva a “pronosticar” circunstancias no previstas, lo cual redundará en mejoras para la administración

No sobra decir que el proceso de elaboración de un presupuesto involucra la participación proactiva de los administradores y de personal de apoyo profesional, pues dependiendo de lo que vaya a proyectar se puede requerir la opinión de un arquitecto, ingeniero eléctrico e incluso del mismo contador, pues experticia en el mercado harán que se empleen en el futuro los recursos de la Copropiedad en forma óptima.

Es importante que el(la) administrador(a) de la copropiedad atienda todos los lineamientos y requerimientos de orden legal y normativo que hay previstos en Colombia para realizar los presupuestos de manera debida, ya que esto evitará las consabidas sanciones por acción u omisión.

La anterior normatividad tiene presente que es dinámica, ya que los cambios se pueden dar en el orden fiscal, contable, laboral o comercial, como para citar algunos casos está el de orden tributario con las recientes reformas fiscales, en lo contable hay que tener en cuenta los nuevos Anexos Técnicos Compilatorios (conforme al grupo en el que esté la Copropiedad) que no llevan un lustro anual, y en general todos los decretos reglamentarios que el gobierno por

medio de su gabinete van sacando para las entidades consideradas dentro de la propiedad horizontal.

Cobra vital importancia que el contador se involucre de lleno en la elaboración de estos presupuestos que se trazan de enero a diciembre, para ser debatido en Asamblea de copropietarios, a más tardar en marzo del año calendario, por lo que en su momento se deben incluir tanto los hechos sucedidos como los ingresos, gastos y otras transacciones que hayan sucedido en dicho trimestre en curso.

Entonces, según lo dicho, el presupuesto sirve como herramienta para evaluar la eficiencia de la copropiedad. Dicha evaluación es realizada tanto por el consejo de administración como por la asamblea de copropietarios, dado que dependiendo de los rubros asociados se calcula la cuota que se deberá cancelar por cada casa o apartamento. Así, el presupuesto permite la evaluación de la gestión de la administración, evaluación en la que se utilizan como referencia los rubros y asignaciones asociadas a la herramienta, además del índice de crecimiento del valor de las unidades privadas y comerciales que son administradas.

7 Marco Referencial y Antecedentes

7.1 Antecedentes

Sobre finales del siglo XIX, con la Ley 95 de 1890 el gobierno nacional empezó a acuñar ideas sobre propiedad horizontal, y allí

...establece para los propietarios comunes ("comuneros"), el procedimiento para la elección de un administrador, el cual deberá ser nombrado por una "junta general" (asamblea general), así como la participación de los propietarios comunes, fijación de la remuneración del administrador y las garantías de este último en su calidad de mandatario y manejador de los bienes comunes de la persona jurídica que representará. Por último, señala la explotación económica de un bien común establece la obligación de llevar registros de los propietarios comunes, sus cuotas en relación con los derechos sobre los bienes comunes, coeficiente de propiedad. (Quezada, Sánchez, & Cárdenas, 2014)

En Colombia la noción de propiedad horizontal es más o menos nueva, pues ya sobre mediados del siglo XX, con la ley 182 del 29 de diciembre de 1948, se comenzó a reglamentar esta modalidad inmobiliaria, que fue

...una respuesta al acelerado crecimiento de las ciudades y a los altos costos tanto de la tierra como de la construcción, cada día la vivienda unitaria y separada cede paso a las agrupaciones en edificios o conjuntos, llegando a formar enormes conglomerados, en donde inclusive se combinan las copropiedades dando lugar a la integración con actividades comerciales, industriales y estos. De esta unión surge una persona jurídica de derecho

privado cuyas actividades tienen que desarrollarse con propósitos netamente sociales, lo que las enmarca dentro de las organizaciones civiles sin ánimo de lucro, con obligaciones específicas de tipo contable y tributario señaladas por la ley para este tipo de entidades. (Quezada, Sánchez, & Cárdenas, 2014)

A comienzos del siglo XXI, se define la propiedad horizontal en forma específica en la Ley 675 de 2001 como

...una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella. Esta definición deja implícitos los derechos a la propiedad privada por medio de los cuales el propietario de una unidad privada puede usarla, disponer de ella, con las limitaciones que le impone el reglamento de propiedad horizontal, o sea las normas que rigen la propiedad horizontal y con las garantías que señala la Ley para la propiedad privada, en cuanto a enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, además de implicar un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. (Quezada, Sánchez, & Cárdenas, 2014)

Ahora bien, para el caso de lo contable en Colombia

... el Consejo Técnico de la Contaduría Pública atendiendo frecuentes consultas formuladas por distintos usuarios, ha dictado las orientaciones profesionales #S. 003 de septiembre 25 de 2001, derogada por la 007 de septiembre 30 de 2003, reemplazada a su vez por la 010 de diciembre 26 de 2006, hasta llegar al compendio actual con la 002 de febrero 26 de 2008.

Por considerar que las dos más recientes orientaciones son un valioso aporte para nuestros lectores, los invitamos a consultarlas como herramientas para el ejercicio cabal de la contaduría pública en las entidades de propiedad horizontal, aclarando que sólo está vigente el pronunciamiento del 26 de febrero de 2008, que en principio fue numerado con el 001, pero luego distinguido con el 002 como aparece en junio 2008 en la página del Consejo. (Quezada, Sánchez, & Cárdenas, 2014)

Pero con el tema de la implementación de las normas internacionales de información financiera y de las normas de aseguramiento de la información, sigue siendo el Consejo Técnico de la Contaduría quien da razón de la aplicación del marco técnico normativo, según sean del Grupo 2 con el Anexo 2 del DUR 2420 de 2015 o del Grupo 3 con el Anexo 3.

7.2 Marco Teórico

7.2.1 ¿Qué es la propiedad horizontal (P.H.) en Colombia?

Actualmente, en el artículo 669 del Código Civil en el que, en síntesis, se menciona el derecho para ejercer dominio sobre un inmueble o bien que se haya adquirido (considerando siempre que debemos mantenernos dentro de los límites que la ley también nos establece).

Pero es la ley 675 de 2001 la que versa sobre todo lo relacionado a la creación y funcionamiento de la Propiedad Horizontal (P.H) en Colombia y se debe entender que “son los derechos que tenemos sobre un bien o inmueble ubicado 'en el horizonte', o en otras palabras en uno o más pisos de una edificación.” (Abogados.com.co, 2017)

La administración de las copropiedades debe ser la sumatoria de un cúmulo de gestiones que requieren especial interés y atención (Figura 1).



Figura 1. Infografía gestión en las Copropiedades

Fuente: (Universidad Piloto de Colombia, 2018)

7.2.2 ¿Cómo se divide la Propiedad horizontal en Colombia?

Cabe decir, inicialmente, que un dueño puede tener dominio sobre todo un edificio, pero pueden cohabitar distintos propietarios en los que cada quien tenga derechos sobre un piso, un local o una parte específica de dicho edificio. Es decir, si usted posee un apartamento de un edificio residencial, en el derecho se le reconocerá como propiedad individual y se empieza a hablar de “áreas de uso común o áreas comunes” como propiedad colectiva, y en ellas se encuentran los parqueaderos, salones de reunión, ascensores, pasillos, entre otras.

(Abogados.com.co, 2017)

Es por ello que, por medio de la creación de una persona jurídica, “en la que los copropietarios compartan derechos y deberes sobre estas áreas, es posible definir legalmente el dominio y condiciones de disfrute” (Abogados.com.co, 2017); los elementos básicos para constituir la P.H. son:

1. Elaborar la escritura pública, que debe inscribirse posteriormente en el registro de instrumentos públicos. El artículo 4 de la Ley 675 del año 2001 lo explica así: "Un edificio se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Público. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica, a que se refiere esta ley".
2. Definir y consignar el reglamento de Propiedad Horizontal conforme a las exigencias y requisitos establecidos en el artículo 5 de la ley 675 de 2001.
3. Realizar el trámite y certificar la existencia, y representación legal, de la persona jurídica ante la alcaldía de su municipio o entidad distrital a cargo del inmueble (según su ubicación). (Abogados.com.co, 2017)

Así pues, la figura de la propiedad horizontal (P.H.) es la “institución jurídica vinculada a la división y organización de los inmuebles resultantes de la segregación de una construcción en

común”, es decir que la propiedad horizontal “reglamenta la forma en que se divide el inmueble y su relación con el resto de los bienes privados y comunes” de un edificio, condominio, etc. (Definición.de, 2016) y cada país lo ha regulado: Argentina con la Ley 13512, Chile con la Ley 10.537. España con el artículo 396 del Código civil, Colombia con la Ley 675 de 2001, para citar algunos casos.

7.2.3 ¿Qué es un contrato?

Un contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben. El contrato es un tipo de acto jurídico en el que intervienen dos o más personas y está destinado a crear derechos y generar obligaciones. Se rige por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual, puede contratarse sobre cualquier materia no prohibida. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y las obligaciones que nacen del contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. (Alzate Monroy, 2008)

7.2.4 ¿Qué son los presupuestos?

Los presupuestos permiten analizar el presente y futuro de la organización, y a la vez contribuyen a que la gerencia y todos los colaboradores organicen su gestión fijando las mismas metas y coordinando el desarrollo de los procesos en torno a la generación de valor. (Actualicese.com, 2019)

7.2.5 Ventajas de elaborar presupuestos

La generación de presupuestos trae innumerables ventajas para la entidad, entre las que se encuentran:

- Brinda apoyo para determinar las fuentes de financiación a las cuales recurrirá la entidad al momento de desarrollar los proyectos.



Figura 2. Las funciones administrativas y el presupuesto

Fuente: Texto Presupuestos (Burbano Ruiz, 2005)

- Da un lineamiento para los tiempos de ejecución de las metas a corto, mediano y largo plazo.
- Permite identificar la viabilidad de los proyectos que estén en lista esperando ser desarrollados, con el fin de compararlos y seleccionar el que mejor se ajuste a las posibilidades, necesidades y riesgos que desee asumir la entidad.

- Ayuda a prever los gastos y costos que se asumirán en el desarrollo de un proyecto, de manera que la entidad pueda aprovechar algunos beneficios ofrecidos por parte de terceros, tales como descuentos, garantías, etc.
- Facilita las evaluaciones progresivas del cumplimiento de los indicadores, el consumo de materiales, las metas diarias de ventas y otros procesos asociados al seguimiento periódico de la ejecución del presupuesto.
- Hace posible evidenciar los proyectos de una entidad. Por ejemplo, a través del presupuesto cada líder conoce de antemano las expectativas de inversión que se tienen sobre su área.
- Contribuye a controlar el desarrollo de las actividades de la entidad, al permitir analizar lo ejecutado en relación con lo planificado. (Actualicese.com, 2019)

7.3 Marco conceptual

Activo:

Es un recurso controlado por una entidad como resultado de sucesos pasados. Se espera obtener beneficios económicos futuros de este recurso. (Portafolio Deloitte, 2013)

Activo corriente

Llamado activo circulante o líquido, es el activo de una empresa que puede hacerse líquido (convertirse en dinero) en menos de doce meses. (Economipedia.com, 2018)

Área privada construida

Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Área privada libre

Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Bienes privados o de dominio particular

Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Bienes comunes

Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Bienes comunes esenciales

Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Coefficientes de copropiedad

Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Contador público titulado

Es la persona natural que, mediante la inscripción que acredite su competencia profesional en los términos de la Ley 43 de 1990, está facultada para dar fe pública de hechos propios del ámbito de su profesión, dictaminar sobre estados financieros, y realizar las demás actividades relacionadas con la ciencia contable en general. (Jiménez, 2013)

Deterioro

Obsolescencia para el caso de los bienes tangibles incluyendo propiedad, planta y equipo e inventarios o el desgaste del valor de un activo. (Portafolio Deloitte, 2013)

Edificio

Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Edificio o conjunto de uso residencial

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Edificio o conjunto de uso mixto

Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Endeudamiento

Utilización de recursos de terceros obtenidos vía deuda para financiar una actividad y aumentar la capacidad operativa de la empresa. (Lahipotecaria.com, 2017)

Expensas comunes necesarias

Erogaciones necesarias causadas por 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. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Financiamiento

Provisión de dinero cuando y donde se necesita. (Lahipotecaria.com, 2017)

Fiabilidad

Para ser útil, la información debe también ser fiable (confiable). La información posee la cualidad de fiabilidad cuando está libre de error material y de sesgo o prejuicio, y los usuarios pueden confiar en que es la imagen fiel de lo que pretende representar, o de lo que puede esperarse razonablemente que represente. (Portafolio Deloitte, 2013)

Gastos

Son las disminuciones en los beneficios económicos, producidos en el periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de nacimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado disminuciones en el patrimonio neto, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio. (Portafolio Deloitte, 2013)

Ingresos

Son los incrementos en los beneficios económicos producidos en el periodo, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminuciones de las obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio neto, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio. (Portafolio Deloitte, 2013)

Inversión

Es la aplicación de recursos económicos al objetivo de obtener ganancias en un determinado período. (Lahipotecaria.com, 2017)

Medición

Es el proceso de determinación de los importes (valores) monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados financieros, para su inclusión en el balance y el estado de resultados. (Portafolio Deloitte, 2013)

Módulos de contribución

Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo

uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

Normas internacionales de contabilidad NIC/IAS

Normas Internacionales de Contabilidad emitidas por IASC hasta 2001 y que la Fundación IFRS mediante el comité IASB ha realizado revisiones posteriores.

Normas internacionales de información financiera NIIF/IFRS:

Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por IASB. Son una serie de estándares internacionales o normas básicas cuyo objetivo es que sean de aplicación mundial, para que en todos los países la contabilidad sea similar. Su antecedente son las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad), que tenían el mismo objetivo. (Economipedia, 2017)

Moneda

Medio de cambio de una unidad de valor, definido por referencia a la ubicación geográfica de las autoridades monetarias responsables. (Lahipotecaria.com, 2017)

Pasivo

Es una obligación presente de la entidad que surge de sucesos pasados. Se espera que la liquidación de la obligación dé lugar a salidas de beneficios económicos de la entidad. (Portafolio Deloitte, 2013)

Patrimonio:

Es la participación residual en los activos una vez deducidos todos sus pasivos.

Propietario inicial

Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. (Congreso de la República de Colombia, 2001)

UVT: unidad de valor tributario

Es una unidad de medida de valor, cuya función es mantener actualizados los valores indicados en las normas tributarias. El valor de la UVT tiene un equivalente en pesos, que es fijado anualmente por la autoridad tributaria nacional y con base en el cual se expresan en pesos los valores fijados en UVT en las normas tributarias. (Secretaría Distrital de Hacienda, 2016)

7.4 Marco legal**Decreto 356 de 1994**

Por el cual se expide el Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada. (Presidencia de la república, 1994)

Ley 675 de 2001

Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. (Congreso de Colombia, 2001)

Decreto 4950 de 2007

Por el cual se fijan las tarifas mínimas para el cobro de los servicios de vigilancia y seguridad privada prestados por las empresas y/o cooperativas de vigilancia y seguridad privada. (Presidencia de la República, 2007)

Orientación profesional del CTCP de 2008

Ejercicio profesional de la Contaduría Pública en Entidades de Propiedad Horizontal (Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP., 2008)

Ley 1208 de 2009

Por medio de la cual se establecen normas de seguridad en las piscinas. (Congreso de la república de Colombia, 2009)

Decreto 2171 de 2009

Por medio del cual se señalan medidas aplicables a las piscinas y estructuras similares de uso colectivo y de propiedad privada unihabitacional y se dictan otras disposiciones. (Congreso de la República, 2009)

Ley 1314 de 2009

Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. (Congreso de Colombia, 2009)

Decreto 2171 de 2009

Por medio del cual se señalan medidas aplicables a las piscinas y estructuras similares de uso colectivo y de propiedad privada unihabitacional y se dictan otras disposiciones. (Presidencia de la República, 2009)

DUR 2420 de 2015

Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones. (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2015)

Decreto 554 de 2015

Por medio de la cual se reglamenta la Ley 1208 de 2009. (Presidencia de la República, 2015)

Documento de Orientación Técnica No. 15 de 2015

Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupos 1, 2 y 3) (Consejo Técnico de la Contaduría pública, CTCP, 2015)

Concepto 507 de 2017 del CTCP

Contabilidad en propiedades horizontales. (Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP, 2017)

Concepto 820 de 2017 del CTCP

Propiedad horizontal – Varios. (Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP, 2017)

Decreto 2483 de 2018

Por medio del cual se compilan y actualizan los marcos técnicos de las Normas de Información Financiera NIIF para el Grupo 1 y de las Normas de Información Financiera, NIIF para las Pymes, Grupo 2, anexos al Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, respectivamente, y se dictan otras disposiciones. (Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, 2018)

Concepto 350 de 2018 del CTCP

PH – Presupuestos - Veracidad EE.FF. (Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP, 2018)

Concepto 987 de 2018 del CTCP

Presupuesto en propiedad horizontal. (Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP, 2018)

7.5 Marco institucional**IASB: International Accounting Standards Board**

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board)

es un organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera. El IASB funciona bajo la supervisión de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF). El IASB se

constituyó en el año 2001 para sustituir al Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee). (NICNIIF.org, 2017)

Consejo técnico de la contaduría pública (CTCP)

Esta entidad del gobierno adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

... es un organismo permanente de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información.

Es el encargado de proponer para expedición, a las Autoridades de Regulación, Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo, principios, normas, interpretaciones y guías de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de la información. (Artesanías de Colombia, 2017)

7.6 Marco geográfico

7.6.1 Colombia

Colombia, al noroccidente de América del Sur, es un país rico de muchas formas. Con una amalgama de especificidades étnicas y regionales que conllevan prácticas sociales, cosmovisiones y culturas distintas que son reconocidas y protegidas protegida por la Constitución de 1991, una de las más progresistas del mundo. "Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria nacional, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la

prevalencia del interés general", señala en su Artículo 1. (Plan Nacional de las Naciones Unidas, PNUD, 2017)

7.6.2 Propiedad horizontal en Colombia

Ahora bien, si tomamos en cuenta que se conoce como horizontal a todo aquello que se encuentra alineado con el horizonte, o relativo al mismo, podríamos definir la propiedad horizontal como el derecho que se tiene sobre los bienes inmuebles ubicados en uno o más pisos de una edificación.

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 este 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.

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. (Colombia Legal Corporation, 2018)

8 Metodología

8.1 Tipo de investigación

Este trabajo se considera de corte descriptivo porque “en estos casos el problema científico ha alcanzado cierto nivel de claridad, pero aún se necesita información para poder llegar a establecer caminos que conduzcan al esclarecimiento de relaciones causales.” (Jiménez Paneque, 1998)

También se estima que es una investigación explicativa, ya que “genera definiciones operativas referidas al fenómeno estudiado y proporciona un modelo más cercano a la realidad del objeto de estudio” y porque “se trata de un tipo de investigación cuantitativa que descubre el por qué y el para qué de un fenómeno” (Yanez, 2017), en este caso los presupuestos y su gestión en las copropiedades.

8.2 Población

Más que una muestra finita para realizar el trabajo de campo, por su corte descriptivo y explicativo se quiso elaborar un documento recopilatorio sobre el tema de los presupuestos para copropiedades, se consideró que la población puede ser una microempresa, una pequeña o mediana empresa (PYME) o una gran empresa que sea una copropiedad, de tal forma que se aborde el tema de los presupuestos de una manera explicativa y práctica.

8.3 Técnicas e instrumentos de recolección de información

8.3.1 Fuentes de información primarias

Las fuentes de información primarias serán las consultas bibliográficas de textos y de páginas web especializadas que versen sobre presupuestos y sobre propiedad horizontal, y así pues, con todo ese acervo documental se establecerán los beneficios de manejar apropiadamente la gestión presupuestal en las copropiedades, bien sean comerciales, residenciales o mixtas.

8.4 Fuentes de información secundarias

Se tuvo en cuenta la aplicación que se ha venido dando a la Ley de propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001), donde se aborda el régimen para las copropiedades en Colombia.

8.5 Procedimientos

Primero, se hizo una serie de búsquedas bibliográficas sobre las responsabilidades al diseñar presupuestos para las copropiedades para diseñar un compendio de todos los conocimientos básicos indispensables para asumir las responsabilidades inherentes en el proceso de la gestión presupuestal.

Seguidamente, también con el acervo anterior de búsquedas bibliográficas sobre la normatividad de las copropiedades relacionadas con presupuestos, se elaboró un Documento sinóptico sobre la normatividad aplicable al diseño de los presupuestos en las copropiedades en Colombia.

Finalmente, analizando los componentes integrales de un presupuesto maestro, se elaboró un compendio de las principales plantillas utilizadas y adaptadas para la elaboración efectiva de presupuestos para las copropiedades.

9 Análisis de Resultados

9.1 Exposición de la responsabilidad en la elaboración de los presupuestos en las Copropiedades en Colombia.

9.1.1 Presupuesto para copropiedades en Colombia

El uso de un presupuesto en las copropiedades se justifica debido a que es una herramienta fundamental para que este tipo de organización planee cómo se desarrollarán los procesos de la copropiedad en el futuro; también ayuda a prever circunstancias inciertas y es un mecanismo efectivo para identificar situaciones que requieran mejoras en la administración.

Para elaborar el presupuesto se requiere la participación proactiva de los administradores de la copropiedad y que se apoyen en los conocimientos de diferentes profesionales como arquitectos, ingenieros eléctricos, contadores, entre otros; de igual forma, 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.

9.1.2 Responsabilidad en las copropiedades

El CTCP, en el Concepto 507 de 2017, expresa que la administración de una copropiedad es la responsable de los estados financieros y que el contador, como depositario de la confianza pública, es responsable de la información, contenida en estos y del cumplimiento de los requerimientos de la Ley 43 de 1990 y el código de ética incorporado al DUR 2420 de 2015.

Asimismo, basándose en las funciones contenidas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 Régimen de propiedad horizontal, el CTCP puntualiza que la responsabilidad de la contabilidad es del administrador de la copropiedad.

Sumado a ello, cabe anotar que entre las responsabilidades del administrador está: convocar a la asamblea d reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior; exponer un presupuesto detallado de los ingresos y gastos que correspondan al nuevo ejercicio anual e incluir en dicha información las primas de seguros; cuidar y vigilar los bienes comunes; expedir el paz y salvo de cuentas con la administración; y, además, llevar bajo su dependencia los libros de actas y la contabilidad del edificio o conjunto.

El CTCP expresa que, aunque no existe explícitamente una entidad que vigile la implementación de Normas de Información Financiera en las copropiedades, estas no están exentas de aplicar dichas normas, por lo cual deberán atender los requerimientos normativos del grupo al cual apliquen conforme a los lineamientos del DUR 2420 de 2015 y emitir la información a los usuarios que la requieran, así como a las autoridades que lo soliciten.

9.1.3 La responsabilidad en la elaboración de los presupuestos

Sobre este tema, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública –CTCP– afirma que las bases para elaborar el presupuesto en una copropiedad son diferentes a las utilizadas para preparar los estados financieros de períodos intermedios o de fin de ejercicio.

Al respecto, cabe aclarar que la asamblea de copropietarios es el órgano encargado de aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad. Este presupuesto consiste en un resumen de los recaudos y desembolsos en los que incurrirá la entidad, en este caso la copropiedad, durante determinado período.

Por otra parte, el documento de ejecución presupuestal es un resumen que refleja las diferencias entre lo proyectado y lo ejecutado. Para verificar las cifras presentadas en el informe correspondiente a dicha ejecución puede utilizarse la información consignada en los estados financieros.

Como tarea, el administrador de la copropiedad deberá preparar y someter a consideración del consejo de administración el informe de ejecución presupuestal, el cual generalmente presenta diferencias respecto al presupuesto aprobado, así como explicaciones de las variaciones más importantes.

9.1.4 Seguimiento y control del presupuesto

Al contador público se le sugiere en forma mensual informar las ejecuciones de las partidas presupuestales, de tal modo “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. (Actualicese.com, 2018).

9.2 Relación de la normatividad aplicable en la gestión presupuestal de las Copropiedades en Colombia

9.2.1 Normatividad aplicable en los presupuestos de las copropiedades

Si bien es cierto que el presupuesto tiene una elaboración numérica, también cuenta con un marco legal que debe tenerse presente, tanto para definir los parámetros que no se pueden obviar como para evitar multas y sanciones; dicho marco conceptual parte desde la Constitución Política Nacional y se rige con los lineamientos de la Ley 675 de 2001 *Régimen de Propiedad Horizontal*.

Además, existen otras normas que exigen que los presupuestos tengan en cuenta rubros obligatorios; entre estas normas están los Decreto 356 de 1994, Decreto 4950 de 2007, y la Circular 20163200000665, que establecen los parámetros sobre contratos con servicios de vigilancia y las tarifas mínimas. Al respecto, cabe anotar que en el presupuesto de la propiedad horizontal los rubros destinados a servicios de este tipo son relevantes ya que corresponden aproximadamente al 40 % (en las grandes copropiedades) o hasta el 60 % (en las pequeñas copropiedades) de la cuota de administración pagada por los copropietarios. De este modo, si el contrato se realiza directamente con una empresa de vigilancia o con una cooperativa las tarifas cambian, ante esto se requiere evaluar qué sería lo más conveniente para la copropiedad.

Otro aspecto a tener en cuenta para realizar el presupuesto son los lineamientos para las contrataciones y el pago de seguridad social, parafiscales y prestaciones sociales y demás cargos asociados a la nómina de personal administrativo, de oficios varios y mantenimiento presentes en el Código Sustantivo de Trabajo; sea que estos estén vinculados directamente con la copropiedad o tengan un contrato de prestación de servicios, se debe tener especial atención en cumplir con los requerimientos de la UGPP y proyectar los costos asociados a la nómina en el presupuesto.

Por otro lado, deben tenerse en cuenta las normas de seguridad en piscinas reguladas por la Ley 1209 de 2008, y los decretos 2171 de 2009 y 554 de 2015; verificar en estas normas si se

requiere o no incluir en el presupuesto mantenimiento específico o gastos en seguridad, como el caso de los salvavidas.

Entre otras normas, se encuentran las de carácter contable y tributario, como la Ley 1819 de 2016, que introdujo cambios en materia tributaria para las copropiedades; el anexo 3 del DUR 2420 de 2015, que establece los lineamientos para llevar contabilidad en la mayoría de las copropiedades (habrán casos de copropiedades que por tamaño deben clasificarse en el Grupo 1 y 2), la Ley 222 de 1995, la Ley 43 de 1990, y las normas que debe tener en cuenta el profesional contable en lo que respecta a las Normas de Aseguramiento de la Información –NAI–, entre ellas el Código de Ética.

El Concepto 350 de 2018 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública –CTCP– enumera los parámetros que deben ser tenidos en cuenta para la elaboración del presupuesto de una propiedad horizontal:

1. La elaboración corresponde al administrador de la copropiedad (numerales 1 y 4 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
2. Debe presentarse, además del presupuesto, la ejecución presupuestal, que es la comparación del presupuesto aprobado respecto del ejecutado (numeral 4 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001).
3. El presupuesto anual de gastos comunes se incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1 %, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas (artículo 35 de la Ley 675 de 2001).
4. La asamblea general de copropietarios debe aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos (numerales 2 y 4 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001).

El CTCP en el Concepto 987 del 1 de noviembre de 2018 menciona, respecto al presupuesto, que:

- Es elaborado sobre la base de las entradas y salidas de caja, y no sobre el modelo de causación o devengo.
- Cuando al final de un período presupuestal existan excedentes de efectivo que no hayan sido comprometidos para cancelar otras obligaciones, dicho sobrante –no podrá corresponder a los recursos destinados para el fondo de imprevistos– será el punto de partida para la elaboración del presupuesto del año siguiente.

Para concluir, si el presupuesto se elabora con una proyección de enero a diciembre, dado que la asamblea de copropietarios se reúne generalmente los tres primeros meses del año y solo hasta ese momento se aprueban o desaprueban presupuestos, se debe incluir los acontecimientos, ingresos, gastos y demás transacciones ocurridas en el primer trimestre transcurrido.

9.2.2 Actores que interactúan en las copropiedades

En primer lugar, se encuentra la asamblea general de copropietarios como máximo órgano de dirección, constituido por los propietarios de bienes privados, sus representantes o delegados.

En segundo lugar, está la administración de la copropiedad, quien es la encargada del cuidado y manejo de los bienes de los copropietarios y está sujeta al *Régimen de Propiedad Horizontal*; de esta se deriva el administrador (asignado por la asamblea de copropietarios), quien será el representante legal de la persona jurídica y de la administración de la copropiedad.

En tercer lugar, está el consejo de administración, el cual se exige cuando existen copropiedades con fines comerciales o mixtos con más de 30 bienes privados (excluyendo parqueaderos o depósitos). En otros casos como las copropiedades con fines comerciales o mixtos que tengan un número igual o inferior a 30 bienes privados, o las copropiedades de uso residencial (excluyendo parqueaderos o depósitos), quedará a disposición de las mismas designar este órgano, el cual debe estar integrado por un número impar de miembros (mínimo 3).

En cuarto lugar, se encuentra el revisor fiscal encargado del control de las operaciones de la copropiedad y a quien le corresponde ejercer las funciones establecidas en la Ley 43 de 1990, las Normas de Aseguramiento de la Información y el Código de Ética de la IFAC, así como verificar que la información se encuentre revelada bajo Estándares Internacionales.

Por último, se encuentra el contador quien, además de entender y aplicar los nuevos marcos técnicos contables y de aseguramiento, debe atender las siguientes normas en cuanto a la preparación de información financiera:

- Los artículos 37 y 38 de la Ley 222 de 1995 que abordan los lineamientos de preparación y presentación de estados financieros certificados y dictaminados.
- Código de Ética contenido en la Ley 43 de 1990, específicamente en lo que respecta a los principios básicos de ética profesional mencionados en el artículo 37.
- Los artículos 69 y 70 de la Ley 43 de 1990. (Actualicese.com, 2018)

9.2.3 Resumen de la normatividad relacionada con la elaboración de presupuestos en las Copropiedades

El(la) administrador(a), como el primer responsable de la elaboración de los presupuestos en las copropiedades, delegado por la asamblea general y/o el consejo de administración y apoyado por el contador, debe elaborar los presupuestos con base en la información histórica que reposa en los estados financieros de años anteriores o, por lo menos, del último año.

De lo anteriormente dicho, cabe resumir la normatividad anteriormente citada y la cita en el portal web la firma Actualicese.com, así:

- Ley 675 de 2001 o Ley de régimen de propiedad horizontal.

- Decreto 356 de 1994 y Circular 201832000000015, 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. Y
- 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.
- *Plan de gestión integral de residuos sólidos de cada municipio o ciudad.*
- 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.
- Ley 222 de 1995, que modifica el libro 2 del Código de Comercio.
- Ley 43 de 1990, Código de Ética para Profesionales Contables. (Actualicese.com, 2018)

9.3 Explicación de los componentes integrales en la elaboración de los presupuestos en las Copropiedades en Colombia.

9.3.1 Los Ingresos

En las propiedades horizontales se establecen cuotas de administración que deben asumir los dueños de cada bien inmueble. Por lo general estas son el único ingreso fijo de este tipo de entidad.

Las cuotas de administración tienen la finalidad de cubrir gastos de la colectividad, como son la contratación de personal de vigilancia y seguridad para las zonas comunes internas y externas de la copropiedad, el pago a los trabajadores que hacen mantenimiento y reparación de daños en zonas comunes (jardineros, electricistas, ascensoristas, plomeros y aseadores), el pago de los servicios públicos de las zonas comunes como pasillos, escaleras, parqueaderos, espacios verdes, porterías, muros externos, etc., y el ahorro para la reserva del fondo de imprevistos de la que trata el artículo 35 de la Ley 675 de 2001

9.3.1.1 Cálculo de la cuota de administración

Teniendo en cuenta que los coeficientes de copropiedad son índices que dictaminan la contribución porcentual de cada uno de los copropietarios a la copropiedad, es decir que 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 los bienes que integran el conjunto o edificio, calculados con base en el área construida de cada bien privado respecto al área total de la entidad. (Actualicese.com, 2018)

Por lo anterior, cuando todos los inmuebles tienen el mismo tamaño en metros cuadrados, por regla general tendrán una cuota de administración del mismo valor, toda vez que los

coeficientes de copropiedad serán iguales. Así, si hay inmuebles más grandes que otros, necesariamente los coeficientes de propiedad serán distintos, de tal manera que variará también el valor correspondiente a la cuota de administración de cada uno.

También, si se estima pertinente, se podrá determinar libremente un porcentaje de aumento en las cuotas de administración. La legislación nacional no establece ningún tipo de tarifa para el incremento de estas, pues dicha decisión depende directamente del máximo órgano decisorio de las copropiedades, es decir de la asamblea general de copropietarios.

Adicionalmente, para determinar el incremento con el cual se afectará la cuota de administración en una propiedad horizontal se debe evaluar el monto que resulta de la comparación del presupuesto del período actual con el del inmediatamente anterior. En ese sentido, el incremento depende de forma directa de los ingresos requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad, y es la asamblea de copropietarios el ente encargado de aprobar el proyecto de presupuesto que propone el administrador. Es decir, la asamblea es quien controla dicha variación y por ende la tarifa final de la cuota de administración.

En consecuencia, al calcular el incremento en el salario de los empleados de la copropiedad, los servicios públicos, las inversiones que se requiera efectuar (piscinas, jardines, seguridad o vigilancia, etc.), las reparaciones de bienes comunes (ascensores, gradas, pasillos, etc.)... dichos conceptos determinarán cuál será el porcentaje en que incrementarán las expensas comunes y, por ende, el porcentaje de incremento en las cuotas de administración.

9.3.2 Los Egresos y las reservas

A diferencia de los ingresos, que suelen provenir de la misma fuente en todas las propiedades horizontales (las cuotas de administración), los egresos y reservas dependen del tipo

de entidad y de las decisiones que tome la asamblea de copropietarios. Los siguientes son los casos más comunes.

9.3.2.1 Egresos o gastos administrativos fijos

Aquí se relacionan “las obligaciones que se pactan a través de un contrato; por ejemplo, servicios de asesoría contable, revisoría fiscal, asesoría jurídica, administración, etc.” De aquí que los aumentos y las disminuciones “en estos valores generalmente son acordados y no están supeditados a un indicador económico específico (en algunos casos se tiene en cuenta la variación del salario mínimo mensual legal estipulado cada año).” (Actualicese.com, 2018)

9.3.2.2 Servicios permanentes y fijos

Con el mismo tratamiento anterior, se debe reconocer “porque la copropiedad los requiere de forma constante y por lo general no existe una fluctuación muy alta entre los valores solicitados mes a mes. Generalmente el rubro más grueso del presupuesto está en este tipo de elementos, que son, por ejemplo, la compra de seguros y el pago de servicios de vigilancia y aseo para las zonas comunes.” (Actualicese.com, 2018)

9.3.2.3 Servicios domiciliarios

En el curso normal de las actividades de la copropiedad se requiere el consumo de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, y gas (natural) domiciliario, si hay un área común que lo requiera.

. Se recomienda:

- Realizar una validación periódica del comportamiento de los consumos de las zonas comunes. Para esto puede utilizarse un cuadro de Excel donde se registren los consumos

según su unidad de medida (metros cúbicos o kilovatios), y las observaciones sobre posibles fugas de agua, daños en tuberías de gas natural o acueducto, entre otras.

- Revisar si algún copropietario está conectado a una zona común que afecte el consumo general, o si algún daño o instalación en una zona común está afectando a un copropietario.
- Se deben tener en cuenta aspectos que permitan ahorrar, como utilizar bombillos LED y optimizar el consumo de agua. (Actualicese.com, 2018)

9.3.2.4 *Mantenimiento y reparaciones*

Se debe garantizar “el buen funcionamiento 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 elementos”.

Se precisa:

1. Evaluar las características, depreciación y vida útil de los equipos, que deben ser revisados periódicamente.
2. Construir un plan anual de mantenimiento que permita:
 - Que los copropietarios evalúen la gestión de la administración en relación con los equipos y recursos de la copropiedad.
 - El cumplimiento de 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 exista cerca de la piscina un teléfono o citófono...
 - Que se puedan presupuestar valores aterrizados.

- Maximizar los esfuerzos del equipo de trabajo en la prevención del riesgo y no en la corrección de daños. (Actualicese.com, 2018)

9.3.3 Fondo de imprevistos

Importante que se tenga claro el fondo de imprevistos, porque según el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 se debe constituir este fondo para atender las obligaciones o situaciones que se presenten de forma imprevista, sin tener que recurrir a la solicitud de aportes extraordinarios. Para su constituir el fondo de imprevistos se calcula con el 1 % del presupuesto anual de ingresos y gastos de la copropiedad. Estos recursos provienen de las cuotas ordinarias que le cobra la copropiedad a cada uno de los copropietarios, y hacen parte de los flujos ordinarios de la misma. (Actualicese.com, 2018)

Ahora bien, si el monto recaudado en el fondo de imprevistos llega a ser el 50 % del presupuesto de ingresos y gastos anual, la asamblea general puede llegar a suspender su recaudo. Para la utilización del fondo de imprevistos es necesario el visto bueno del consejo de administración de la copropiedad.

También es importante reconocer que por ser a recursos de uso restringido se necesita la aprobación del consejo de administración para ser utilizados y, consecuentemente, los dineros del fondo de imprevistos deben mantenerse en cuentas especiales, separados de los capitales de libre disposición, para que se facilite su control y gestión.

Hay que recordar que como esta partida se forma con el presupuesto de ingresos y gastos, es pertinente que la asamblea solicite que se efectúe una reserva patrimonio al igual al valor acumulado en el fondo, proveniente de los resultados del período.

Finalmente, se debe reconocer que el fondo de imprevistos tiene como contrapartida una cuenta patrimonial (excedentes de períodos anteriores o reservas), su utilización debe afectar el

estado de resultados, y luego, cuando los resultados se trasladen del estado de resultados al patrimonio, incidir también en las cuentas de ganancias retenidas o reservas al cierre del período. (Actualicese.com, 2018)

9.3.4 Expensas comunes

Otro componente son las expensas comunes y cada copropiedad debe evaluar su composición financiera y operativa a fin de determinar el marco normativo que le corresponde aplicar. Aunque es común que cumplan los requisitos para pertenecer al grupo 3, algunas podrían superar los límites de esa categoría y tener que aplicar el Estándar para Pymes. En todo caso, la contabilización de las operaciones que generan flujos de efectivo en las copropiedades no tiene diferencias significativas entre uno y otro grupo de Normas de Información Financiera. (Actualicese.com, 2019)

9.3.4.1 Expensas comunes necesarias

Las expensas comunes encuentran su base jurídica en el artículo 29 de la Ley 675 del 2001, el cual menciona que:

“(...) Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.”

Así, cada copropiedad establece, de acuerdo con su presupuesto anual de gastos, el monto de las expensas comunes necesarias, con el cual deben contribuir todos y cada uno de los copropietarios.

En la mayoría de los casos las expensas necesarias son exigibles en alcúotas mensuales, por lo cual la copropiedad elabora las respectivas facturas al inicio de cada mes, y debe reconocer inmediatamente los ingresos y las cuentas por cobrar a cada uno de los copropietarios.

9.3.4.2 *Expensas comunes obligatorias*

Son aquellas creadas por la asamblea general de copropietarios, diferentes de las expensas necesarias. Estos conceptos son exigibles en favor de la copropiedad y deben ser reconocidos como ingresos de acuerdo con las instrucciones de la asamblea, generalmente con una periodicidad mensual.

9.3.4.3 *Expensas comunes extraordinarias*

Además de las expensas comunes necesarias, la asamblea general de copropietarios puede establecer este tipo de aportes, siempre que cuente con la aprobación de las mayorías establecidas en la ley y en el reglamento interno.

La contabilización de estas expensas depende de la finalidad con la cual se hayan establecido. El Consejo Técnico de la Contaduría Pública ha identificado por lo menos cuatro tipos de cuotas extraordinarias, y ha instruido sobre su contabilización en la Orientación Técnica N° 15.

- **Expensas extraordinarias para cubrir déficits de la operación:** estos recaudos se presentan, por ejemplo, cuando las colectas de cuotas ordinarias son insuficientes para cubrir los gastos de la copropiedad, por lo cual se hace necesario un aporte adicional por parte de los copropietarios. Este tipo de expensas extraordinarias deben reconocerse como un ingreso, tal como se reconocen las ordinarias.

• **Cuota extraordinaria para adquirir nuevos activos no desafectados o para mejorar**

los existentes: si el aporte adicional está orientado a la construcción o mejoramiento de bienes esenciales o no esenciales que no serán desafectados, el CTCP propone que se contabilicen estos recaudos de manera similar a como se procede con un contrato de construcción de margen cero. En el momento de la emisión de las facturas la entidad reconocería una cuenta por cobrar a los copropietarios, con abono a un pasivo por ingresos diferidos.

A medida que se ejecuta la obra para la cual fueron recaudados los recursos, la entidad reconocerá los desembolsos como gasto, y el ingreso diferido se irá reconociendo en el estado de resultados en proporción con los trabajos ejecutados. Se espera que el resultado de esta transacción sea cero.

No es pertinente que la copropiedad reconozca un activo en sus estados financieros por la construcción de un bien común no desafectado, ya sea esencial o no esencial.

Estos activos lo que generan es un incremento general en el valor de la propiedad de cada uno de los copropietarios.

• **Cuota extraordinaria para la adquisición o mejora de bienes desafectados:** para el tratamiento de este tipo de aportes el CTCP propone que el valor facturado por la copropiedad se reconozca como una cuenta por cobrar a los propietarios, y un pasivo por ingresos diferidos.

Cuando la copropiedad adquiera, construya o mejore el bien desafectado, entonces dará de baja al efectivo por la cuantía gastada, y reconocerá un activo en sus estados financieros.

Luego, a medida que el activo se deprecie a lo largo de su vida útil, la entidad debe amortizar el pasivo reconocido inicialmente. La idea es que la amortización del ingreso diferido sea equivalente a la alícuota de amortización del activo adquirido, construido o

mejorado, de tal manera que al final de la vida útil del activo se haya amortizado también el pasivo.

- **Cuota extraordinaria para la adquisición de bienes muebles:** sobre estos casos el CTCP opina que las cuotas extraordinarias deben reconocerse como un ingreso diferido, el cual se amortizará contra resultados a medida que se deprecie el activo adquirido con estos fondos.

Tabla 1. Gastos comunes

Interrogante	Gastos comunes necesarios	Gastos comunes extraordinarios
¿Cuál es su destinación?	<p>La subvención de los servicios necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Dentro de dichos servicios se cuentan los de mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia.</p> <p>Por lo anterior, se entiende que estas gastos están destinadas al cumplimiento del objeto social de la propiedad horizontal.</p>	<p>No están destinadas al cumplimiento del objeto social de la propiedad horizontal. Son erogaciones aplicadas al cubrimiento de necesidades imprevistas surgidas de situaciones particulares.</p> <p>Un ejemplo pueden ser las erogaciones requeridas para la adición de algún elemento parte de la estructura de un edificio.</p>
¿Quién las aprueba?	La asamblea general de copropietarios.	La asamblea general de copropietarios.
¿Cuándo se aprueban?	Se aprueban con el presupuesto presentado en la asamblea ordinaria de la copropiedad, en la fecha establecida en el reglamento. En caso de que la fecha no se haya establecido en el reglamento, se deberá acordar y la aprobación o desaprobación llevarse a cabo dentro de los tres meses siguientes al corte de cada periodo presupuestal.	<p>Para su aprobación se debe citar a los propietarios de los bienes privados del edificio o conjunto a una reunión extraordinaria, pues como se mencionó su necesidad se origina en situaciones particulares.</p> <p>Estas cuotas, aunque tengan el carácter de necesarios, se consideran gastos comunes extraordinarios, pues no hacen parte del presupuesto anual del edificio o conjunto.</p>
¿Cuál es el quórum y la mayoría decisoria necesaria para su aprobación?	<p>Para poder sesionar se requiere que la asistencia de los propietarios de bienes privados represente más de la mitad de los coeficientes de propiedad totales.</p> <p>Se aprueban con la mayoría simple de los asistentes, es decir, la mitad más uno.</p> <p>No importa qué tipo de aspecto se apruebe, en tanto sean gastos comunes necesarios.</p>	Se requiere la presencia del 70% de los coeficientes de copropiedad para poder decidir si se aprueba o no la cuota de administración extraordinaria.
¿Cómo se calcula la cuota?	De acuerdo con los coeficientes de copropiedad, o por los módulos de contribución, y no por cuotas iguales.	De acuerdo con los coeficientes de copropiedad, o por los módulos de contribución, y no por cuotas iguales.

Fuente: (Actualicese.com, 2019)

9.3.5 Instructivo de presupuesto de copropiedad residencial

9.3.5.1 Ingresos operacionales y no operacionales

Inicialmente, hay que destacar que los ingresos se deben clasificar como operacionales y no operacionales. (Tabla 2).

Los primeros (ingresos operacionales) están conformados por las cuotas de administración, los intereses de mora, las sanciones y multas, las provisiones y recuperación de cartera, las cuotas extraordinarias, los rendimientos financieros, parqueaderos (si se alquilan) y los ingresos diversos (otros)

Los segundos (ingresos no operacionales) están conformados por los descuentos comerciales, los rendimientos financieros, el reintegro de costos y gastos, el fondo de capitalización social, los aprovechamientos y los otros ingresos no considerados en los anteriores conceptos.

Tabla 2. Ingresos en el presupuesto de copropiedad residencial

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%	
I N G R E S O S	Operacionales	Cuotas de administración		0%		0%
		Intereses de mora		0%		0%
		Sanciones y multas		0%		0%
		Provisiones y recuperación de cartera		0%		0%
		Cuotas extraordinarias		0%		0%
		Rendimientos financieros		0%		0%
		Parqueaderos		0%		0%
		Otros		0%		0%
	No operacionales	Descuentos comerciales		0%		0%
		Rendimientos financieros		0%		0%
		Reintegro de costos y gastos		0%		0%
		Fondo de capitalización social		0%		0%
		Aprovechamientos		0%		0%
		Otros		0%		0%
Total ingresos						

Fuente: Recopilaciones autoras

En la primera y segunda columnas se estipulan los segmentos de ingresos, tanto operacionales como no operacionales, luego en la tercera se relaciona la descripción de cada uno de ellos, la cuarta columna muestra el valor de cada partida del presupuesto ejecutado y la participación porcentual sobre el total de los ingresos ejecutados, la quinta columna muestra el valor de cada partida del presupuesto proyectado y la participación porcentual sobre el total de los ingresos proyectados, y la sexta y última columna presenta la variación en pesos entre lo ejecutado y lo proyectado.

El presupuesto proyectado se hace con base a un porcentaje previamente definido para cada grupo de conceptos, como por ejemplo el IPC, una cifra porcentual, etc., por cualquiera de las técnicas de proyecciones existentes.

9.3.5.2 Presupuesto de Gastos operacionales y no operacionales, y el Fondo de imprevistos

Al igual que el anterior concepto presupuestal, los gastos se clasifican en operacionales y en gastos no operacionales, y junto con ellos está el Fondo de imprevistos.

Dentro de los gastos operacionales se encuentran los gastos de personal, los honorarios y los seguros (como erogaciones fijas Tabla 2), los servicios personales y los servicios públicos (Tabla 3), los servicios técnicos, la mensajería, el transporte, los fletes y acarreos, los gastos legales (Tabla 4), el(los) mantenimiento(s) (Tabla 5), las reparaciones y adecuaciones locativas, gastos diversos y otros (Tabla 6, parte 1).

Dentro de los gastos no operacionales se encuentran los gastos bancarios (intereses, chequeras, cuotas de mantenimiento, etc.), impuestos asumidos extraordinarios, otros y las inversiones (Tabla 6, parte 2).

Cobra importancia el Fondo de imprevistos, que se constituirá con el 1 % del total del presupuesto (Tabla 6, parte 3).

Tabla 3. Egresos (parte 1) en el presupuesto de copropiedad residencial

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%	
E G R E S O S	Operacionales	De personal				
		Aseador		0%		0%
		Vigilante		0%		0%
		Oficios varios		0%		0%
		Recargos y horas extras		0%		0%
		Prestaciones sociales		0%		0%
		Parafiscales		0%		0%
		Seguridad social		0%		0%
		Dotación		0%		0%
		Total gastos de personal				
		Honorarios				
		Administración		0%		0%
		Contabilidad		0%		0%
		Revisoría fiscal		0%		0%
		Asesoría jurídica		0%		0%
		Asesoría técnica		0%		0%
		Total honorarios		0%		0%
		Seguros				
Póliza de zonas comunes		0%		0%		
Póliza de responsabilidad civil		0%		0%		
Total seguros		0%		0%		

Fuente: Recopilaciones autoras

Tabla 4. Egresos (parte 2) en el presupuesto de copropiedad residencial

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%	
E G R E S O S	Operacionales	Servicios personales				
		Vigilancia		0%		0%
		Aseo zonas comunes		0%		0%
		Temporales		0%		0%
		Total servicios personales		0%		0%
		Servicios públicos				
		Acueducto		0%		0%
		Alcantarillado		0%		0%
		Energía		0%		0%
		Aseo integral		0%		0%
		Telefonía		0%		0%
		Internet		0%		0%
		TV global		0%		0%
		Total servicios públicos		0%		0%

Fuente: Recopilaciones autoras

Tabla 5. Egresos (parte 3) en el presupuesto de copropiedad residencial

Concepto		Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos
			Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%	
E G R E S O S	Operacionales	Servicios técnicos					
		Servicios técnicos		0%		0%	
		Total servicios técnicos		0%		0%	
		Mensajería		0%		0%	
		Transportes, fletes y acarreos		0%		0%	
		Gastos legales					
		Notariales		0%		0%	
		Certificados de tradición		0%		0%	
		Total legales		0%		0%	

Fuente: Recopilaciones autoras

Tabla 6. Egresos (parte 4) en el presupuesto de copropiedad residencial

Concepto		Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos
			Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%	
E G R E S O S	Operacionales	Mantenimiento					
		Ascensores		0%		0%	
		Cajas de alcantarillado y aguas lluvia		0%		0%	
		Citofonía y teléfono monedero		0%		0%	
		Cubiertas		0%		0%	
		Equipo de oficina		0%		0%	
		Jardinería e insumos		0%		0%	
		Motobombas		0%		0%	
		Limpieza de tanques		0%		0%	
		Piscina e insumos		0%		0%	
		Planta eléctrica		0%		0%	
		Puertas vehiculares		0%		0%	
		Puertas peatonales		0%		0%	
		Red eléctrica		0%		0%	
		Fumigación		0%		0%	
		Red hidráulica		0%		0%	
		Sistema de cámaras de seguridad		0%		0%	
		Sistema de contraincendio		0%		0%	
		Sistema eléctrico		0%		0%	
		Extintores		0%		0%	
Tanque de almacenamiento		0%		0%			
Transformador		0%		0%			
Total mantenimiento		0%		0%			

Fuente: Recopilaciones autoras

Tabla 7. Egresos (parte 5) en el presupuesto de copropiedad residencial

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos	
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%		
E G R E S O S	Operacionales	Reparaciones y Adecuaciones locativas					
		Reparaciones y adecuaciones locativas		0%		0%	
		Filtraciones y humedades		0%		0%	
		Pintura balcones		0%		0%	
		Pintura rejas		0%		0%	
		Canaleta		0%		0%	
		Cables de red, internet y televisión		0%		0%	
		Panel yeso		0%		0%	
		Iluminación		0%		0%	
		Acera		0%		0%	
		Citófono		0%		0%	
		Total adecuaciones		0%		0%	
		Depreciación acumulada		0%		0%	

Fuente: Recopilaciones autoras

Tabla 8. Egresos (parte 6) en el presupuesto de copropiedad residencial

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos	
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%		
E G R E S O S	Operacionales	Gastos diversos					
		Implementos de aseo		0%		0%	
		Paperería		0%		0%	
		Fotocopias		0%		0%	
		Combustibles y lubricantes		0%		0%	
		Refrigerios, casino y restaurante		0%		0%	
		Arreglos ornamentales y navideños		0%		0%	
		Imprevistos		0%		0%	
		Gastos de asamblea		0%		0%	
		Total diversos		0%		0%	
	Convivencia		0%		0%		
	No operacionales	Gastos bancarios y comisiones		0%		0%	
		Impuestos asumidos extraordinarios		0%		0%	
Inversiones			0%		0%		
Otros			0%		0%		
Total Egresos							
Fondo de imprevistos							
Total egresos + imprevistos							
Excedentes o pérdidas del ejercicio							

Fuente: Recopilaciones autoras

En la primera y segunda columnas se estipulan los segmentos de ingresos, tanto operacionales como no operacionales, luego en la tercera se relaciona la descripción de cada uno de ellos, la cuarta columna muestra el valor de cada partida del presupuesto ejecutado y la participación porcentual sobre el total de los ingresos ejecutados, la quinta columna muestra el valor de cada partida del presupuesto proyectado y la participación porcentual sobre el total de los ingresos proyectados, y la sexta y última columna presenta la variación en pesos entre lo ejecutado y lo proyectado.

El presupuesto proyectado se hace con base a un porcentaje previamente definido para cada grupo de conceptos, como por ejemplo el IPC, una cifra porcentual, etc., por cualquiera de las técnicas de proyecciones existentes.

9.3.6 Cálculo de coeficiente de copropiedad

La siguiente plantilla (Tabla 9) presenta, con la hoja de cálculo, la forma para hallar el coeficiente en una copropiedad residencial, para lo cual se explicará el contenido de cada columna, así:

La primera columna indicará el nombre del propietario de la casa o apartamento.

La segunda y tercera columna, si aplica, se indica el bloque y la torre en donde se ubica la casa o apartamento.

La cuarta columna estipula el número de casa o apartamento

La quinta columna indica el área en metros cuadrados de la casa o apartamento.

La sexta columna estipula si tiene o no tiene parqueadero asignado por la casa o apartamento.

La séptima columna indica el área en metros cuadrados del parqueadero asignado.

La octava columna muestra el total del área tanto de la casa o apartamento y del parqueadero asignado.

La novena columna halla el coeficiente de copropiedad para cada propietario, dividiendo el área total en metros cuadrados entre el total del área de todas las casas o los apartamentos y los parqueaderos asignados.

La décima columna determina la cuota de administración, multiplicando el valor de los egresos por el coeficiente de copropiedad y se divide, finalmente, entre 12 para saber el valor definitivo mensual.

Tabla 9. Plantilla de cálculo de coeficiente de copropiedad

Año 2020									
Cálculo de coeficientes de copropiedad								Total egresos:	\$ 9.500.000
Propietario	Bloque	Torre	Apartamento o casa	Área metros cuadrados	Parqueadero	Área metros cuadrados	Área total	Coeficiente de copropiedad	Cuota de administración
Nombre de propietario 1	1	1	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 2	1	1	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 3	1	1	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 4	1	1	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 5	1	2	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 6	1	2	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 7	1	2	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 8	1	2	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 9	1	3	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 10	1	3	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 11	1	3	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 12	1	3	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 13	2	1	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 14	2	1	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 15	2	1	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 16	2	1	Apartamento 4	141,00	Parqueadero Apartamento 4	16	157,00	4,25	\$ 404.100
Nombre de propietario 17	2	2	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 18	2	2	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 19	2	2	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 20	2	2	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 21	2	3	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 22	2	3	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 23	2	3	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 24	2	3	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Total área privada							3690,92		
Valor total cuotas de administración								\$	9.500.000

Fuente: Recopilaciones autoras

10 Conclusiones

Inicialmente, se logró exponer con el mayor detalle la responsabilidad en la elaboración de los presupuestos en las Copropiedades en Colombia, acudiendo a la legislación que se ha venido generando por parte del gobierno a partir de la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 675 del año 2001)

Seguidamente, se pudo relacionar la normatividad colombiana vigente y aplicable en la gestión presupuestal de las Copropiedades en Colombia dada antes y después de la Ley de propiedad horizontal con los decretos reglamentarios y con los conceptos del Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP)

Finalmente, se logró explicar los componentes integrales en la elaboración de los presupuestos en las Copropiedades en Colombia, acudiendo para ello a la hoja de cálculo con un modelo general de presupuesto para copropiedad comercial de uso comercial.

11 Recomendaciones

A los administradores de las copropiedades residenciales, comerciales o mixtas se les recomienda estar permanentemente actualizados no solo en temas pertinentes con la Ley de Propiedad Horizontal, sino también en temas administrativos, gerenciales, de direccionamiento estratégico y de gestión presupuestal, puesto que los retos cada día son más exigentes para este tipo de entidades.

Se recomienda seguir estudiando las técnicas de proyección presentes en la presupuestación, estar pendientes de la normatividad presupuestal y más aún en las copropiedades donde la gestión presupuestal adquiere unas particularidades, que hacen que su ejercicio sea algo diferente de gestionar los presupuestos en una entidad productiva, comercial o de servicios.

Por último, se recomienda a las universidades, en especial a UNIMINUTO, que se incluya en la asignatura de presupuestos incluir un capítulo especial a la gestión presupuestal en las copropiedades, y de igual forma se invita a replicar el Diplomado en Propiedad horizontal con comunidad externa diferente de los estudiantes.

12 Bibliografía

- Abogados.com.co. (13 de julio de 2017). *¿Qué es la 'Propiedad Horizontal' en Colombia?*
Obtenido de <https://www.abogados.com.co/articulos/que-es-la-propiedad-horizontal-en-colombia>
- Actualicese.com. (9 de enero de 2019). *Presupuesto de la propiedad horizontal: ¿quién debe elaborarlo y qué debe contener?* Obtenido de <https://actualicese.com/presupuesto-de-la-propiedad-horizontal-quien-debe-elaborarlo-y-que-debe-contener/>
- Alzate Monroy, P. (30 de abril de 2008). *El contrato. Definición y tipos.* Obtenido de <https://www.am-abogados.com/blog/el-contrato-definicion-y-tipos/110/>
- Artesanías de Colombia. (2017). *Consejo Técnico de la Contaduría Pública.* Obtenido de http://www.artesaniasdecolombia.com.co:8080/PortalAC/C_nosotros/consejo-tecnico-de-la-contaduria-pblica_641
- Congreso de Colombia. (03 de agosto de 2001). *Ley 675 de 2001.* Obtenido de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html
- Congreso de Colombia. (13 de julio de 2009). *Ley 1314 de 2009.* Obtenido de <http://suin.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1677255>
- Congreso de la República. (2009). *Decreto 2171 de 2009.* Obtenido de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=36397>
- Congreso de la República de Colombia. (03 de agosto de 2001). *Ley 675 de 2001.* Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4162>
- Congreso de la república de Colombia. (2009). *Ley 1208 de 2009.* Obtenido de <https://actualicese.com/ley-1209-el-14072008/>
- Consejo Técnico de la Contaduría pública, CTCP. (20 de octubre de 2015). *Orientación Técnica No. 15.*

- Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP. (noviembre de 2017). *Concepto 820 del CTCP*. Obtenido de <http://www.ctcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1a4a164b-ed43-4bc7-82ac-095c13a5e196>
- Consejo Técnico de la Contaduría Pública, CTCP. (26 de febrero de 2008). *Orientación profesional sobre el Ejercicio profesional del Contador Público en Entidades de Propiedad Horizontal*. Obtenido de <https://actualicese.com/normatividad/2008/02/26/ejercicio-profesional-de-la-contaduria-publica-en-entidades-de-propiedad-horizontal/>
- Definición.de. (2016). *Propiedad horizontal*. Obtenido de <https://definicion.de/propiedad-horizontal/>
- Economipedia. (2017). *Normas internacionales de información financiera NIIF (IFRS)*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/normas-internacionales-informacion-financiera-niif-ifrs.html>
- Economipedia.com. (2018). *Activos corrientes*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/activo-corriente.html>
- Jiménez Paneque, R. (1998). *Metodología para la investigación*. Obtenido de http://www.sld.cu/galerias/pdf/sitios/bioestadistica/metodologia_de_la_investigacion_1998.pdf
- Jiménez, A. (27 de Enero de 2013). *Glosario*. Obtenido de <http://enfoquegeneralrevisoria.blogspot.com.co/2013/01/blog-post.html>
- Lahipotecaria.com. (2017). *Glosario términos financieros*. Obtenido de <https://www.lahipotecaria.com/colombia/wp-content/uploads/2014/10/Glosario-terminos-Financieros.pdf>
- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (14 de diciembre de 2015). *DUR 2420 de 2015*. Obtenido de <http://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=76745>
- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (28 de diciembre de 2018). *Decreto 2483 de 2018*. Obtenido de <https://incp.org.co/Site/publicaciones/info/archivos/Decreto2483de2018-09012019.pdf>

NICNIIF.org. (2017). *Qué es el IASB*. Obtenido de <https://www.nicniif.org/home/iasb/que-es-el-iasb.html#Definiciones>

Portafolio Deloitte. (2013). *Diccionario para la globalización contable*. Bogotá D.C.: ETCE.

Presidencia de la República. (2007). *Decreto 4950 de 2007*. Obtenido de <https://actualicese.com/decreto-4950-de-27122007/>

Presidencia de la República. (2015). *Decreto 554 de 2015*. Obtenido de <http://wp.presidencia.gov.co/sitios/normativa/decretos/2015/Decretos2015/DECRETO%20554%20DEL%2027%20DE%20MARZO%20DE%202015.pdf>

Presidencia de la república. (1994). *Decreto 356 de 1994*. Obtenido de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=1341>

Quezada, F., Sánchez, C., & Cárdenas, J. C. (2014). *Propiedad horizontal*. Obtenido de <http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/p/las-principales-normas-que-de-una-u.html>

Secretaría Distrital de Hacienda. (2016). *Glosario de términos tributarios*. Obtenido de <http://www.shd.gov.co/shd/node/133>

Universidad Piloto de Colombia. (2018). *Diplomado en Propiedad horizontal*. Obtenido de <http://www.unipiloto.edu.co/programas/educacion-continuada/diplomados/diplomado-administracion-de-propiedad-horizontal/>

Yanez, D. (2017). *Investigación Explicativa: Características, Técnicas, Ejemplos*. Obtenido de <https://www.lifeder.com/investigacion-explicativa/>

Anexo 1. Instructivo Presupuesto de Ingresos de una copropiedad residencial

Inicialmente, hay que destacar que los ingresos se deben clasificar como operacionales y no operacionales.

Los primeros (ingresos operacionales) están conformados por las cuotas de administración, los intereses de mora, las sanciones y multas, las provisiones y recuperación de cartera, las cuotas extraordinarias, los rendimientos financieros, parqueaderos (si se alquilan) y los ingresos diversos (otros)

Los segundos (ingresos no operacionales) están conformados por los descuentos comerciales, los rendimientos financieros, el reintegro de costos y gastos, el fondo de capitalización social, los aprovechamientos y los otros ingresos no considerados en los anteriores conceptos.

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%	
I N G R E S O S	Operacionales	Cuotas de administración		0%		0%
		Intereses de mora		0%		0%
		Sanciones y multas		0%		0%
		Provisiones y recuperación de cartera		0%		0%
		Cuotas extraordinarias		0%		0%
		Rendimientos financieros		0%		0%
		Parqueaderos		0%		0%
		Otros		0%		0%
	No operacionales	Descuentos comerciales		0%		0%
		Rendimientos financieros		0%		0%
		Reintegro de costos y gastos		0%		0%
		Fondo de capitalización social		0%		0%
		Aprovechamientos		0%		0%
		Otros		0%		0%
Total ingresos						

Fuente: Recopilaciones autoras

En la primera y segunda columnas se estipulan los segmentos de ingresos, tanto operacionales como no operacionales, luego en la tercera se relaciona la descripción de cada uno

de ellos, la cuarta columna muestra el valor de cada partida del presupuesto ejecutado y la participación porcentual sobre el total de los ingresos ejecutados, la quinta columna muestra el valor de cada partida del presupuesto proyectado y la participación porcentual sobre el total de los ingresos proyectados, y la sexta y última columna presenta la variación en pesos entre lo ejecutado y lo proyectado.

El presupuesto proyectado se hace con base a un porcentaje previamente definido para cada grupo de conceptos, como por ejemplo el IPC, una cifra porcentual, etc., por cualquiera de las técnicas de proyecciones existentes.

Anexo 2. Instructivo Presupuesto de Egresos de una copropiedad residencial

Presupuesto de Gastos operacionales y no operacionales, y el Fondo de imprevistos

Al igual que el anterior concepto presupuestal, los gastos se clasifican en operacionales y en gastos no operacionales, y junto con ellos está el Fondo de imprevistos.

Dentro de los gastos operacionales se encuentran los gastos de personal, los honorarios y los seguros (como erogaciones fijas), los servicios personales y los servicios públicos, los servicios técnicos, la mensajería, el transporte, los fletes y acarreos, los gastos legales, el(los) mantenimiento(s), las reparaciones y adecuaciones locativas, gastos diversos y otros.

Dentro de los gastos no operacionales se encuentran los gastos bancarios (intereses, chequeras, cuotas de mantenimiento, etc.), impuestos asumidos extraordinarios, otros y las inversiones.

Cobra importancia el Fondo de imprevistos, que se constituirá con el 1 % del total del presupuesto.

En la primera y segunda columnas se estipulan los segmentos de ingresos, tanto operacionales como no operacionales, luego en la tercera se relaciona la descripción de cada uno de ellos, la cuarta columna muestra el valor de cada partida del presupuesto ejecutado y la participación porcentual sobre el total de los ingresos ejecutados, la quinta columna muestra el valor de cada partida del presupuesto proyectado y la participación porcentual sobre el total de los ingresos proyectados, y la sexta y última columna presenta la variación en pesos entre lo ejecutado y lo proyectado.

El presupuesto proyectado se hace con base a un porcentaje previamente definido para cada grupo de conceptos, como por ejemplo el IPC, una cifra porcentual, etc., por cualquiera de las técnicas de proyecciones existentes.

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos	
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%		
E G R E S O S	Operacionales	De personal					
		Aseador		0%		0%	
		Vigilante		0%		0%	
		Oficios varios		0%		0%	
		Recargos y horas extras		0%		0%	
		Prestaciones sociales		0%		0%	
		Parafiscales		0%		0%	
		Seguridad social		0%		0%	
		Dotación		0%		0%	
		Total gastos de personal					
		Honorarios					
		Administración		0%		0%	
		Contabilidad		0%		0%	
		Revisoría fiscal		0%		0%	
		Asesoría jurídica		0%		0%	
		Asesoría técnica		0%		0%	
		Total honorarios		0%		0%	
		Seguros					
		Póliza de zonas comunes		0%		0%	
Póliza de responsabilidad civil		0%		0%			
Total seguros		0%		0%			

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos	
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%		
E G R E S O S	Operacionales	Servicios personales					
		Vigilancia		0%		0%	
		Aseo zonas comunes		0%		0%	
		Temporales		0%		0%	
		Total servicios personales		0%		0%	
		Servicios públicos					
		Acueducto		0%		0%	
		Alcantarillado		0%		0%	
		Energía		0%		0%	
		Aseo integral		0%		0%	
		Telefonía		0%		0%	
		Internet		0%		0%	
		TV global		0%		0%	
		Total servicios públicos		0%		0%	

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos	
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%		
E G R E S O S	Operacionales	Servicios técnicos					
		Servicios técnicos		0%		0%	
		Total servicios técnicos			0%		0%
		Mensajería			0%		0%
		Transportes, fletes y acarreos			0%		0%
		Gastos legales					
		Notariales		0%		0%	
		Certificados de tradición		0%		0%	
		Total legales			0%		0%

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos	
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%		
E G R E S O S	Operacionales	Mantenimiento					
		Ascensores		0%		0%	
		Cajas de alcantarillado y aguas lluvia			0%		0%
		Citofonía y teléfono monedero			0%		0%
		Cubiertas			0%		0%
		Equipo de oficina			0%		0%
		Jardinería e insumos			0%		0%
		Motobombas			0%		0%
		Limpieza de tanques			0%		0%
		Piscina e insumos			0%		0%
		Planta eléctrica			0%		0%
		Puertas vehiculares			0%		0%
		Puertas peatonales			0%		0%
		Red eléctrica			0%		0%
		Fumigación			0%		0%
		Red hidráulica			0%		0%
		Sistema de cámaras de seguridad			0%		0%
		Sistema de contraincendio			0%		0%
		Sistema eléctrico			0%		0%
		Extintores			0%		0%
Tanque de almacenamiento			0%		0%		
Transformador			0%		0%		
Total mantenimiento			0%		0%		

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%	
EGRESOS	Operacionales	Reparaciones y Adecuaciones locativas				
		Reparaciones y adecuaciones locativas		0%		0%
		Filtraciones y humedades		0%		0%
		Pintura balcones		0%		0%
		Pintura rejas		0%		0%
		Canaleta		0%		0%
		Cables de red, internet y televisión		0%		0%
		Panel yeso		0%		0%
		Iluminación		0%		0%
		Acera		0%		0%
		Citófono		0%		0%
		Total adecuaciones		0%		0%
Depreciación acumulada		0%		0%		

Concepto	Descripción	Año 2019		Año 2020		Variación en pesos
		Presupuesto ejecutado	%	Presupuesto proyectado	%	
EGRESOS	Operacionales	Gastos diversos				
		Implementos de aseo		0%		0%
		Papelería		0%		0%
		Fotocopias		0%		0%
		Combustibles y lubricantes		0%		0%
		Refrigerios, casino y restaurante		0%		0%
		Arreglos ornamentales y navideños		0%		0%
		Imprevistos		0%		0%
		Gastos de asamblea		0%		0%
		Total diversos		0%		0%
		Convivencia		0%		0%
		No operacionales	Gastos bancarios y comisiones		0%	
	Impuestos asumidos extraordinarios			0%		0%
	Inversiones			0%		0%
	Otros		0%		0%	
Total Egresos						
Fondo de imprevistos						
Total egresos + imprevistos						
Excedentes o pérdidas del ejercicio						

Anexo 3. Instructivo del Cálculo de coeficiente de copropiedad residencial

La siguiente plantilla presenta, con la hoja de cálculo, la forma para hallar el coeficiente en una copropiedad residencial, para lo cual se explicará el contenido de cada columna, así:

La primera columna indicará el nombre del propietario de la casa o apartamento.

La segunda y tercera columna, si aplica, se indica el bloque y la torre en donde se ubica la casa o apartamento.

La cuarta columna estipula el número de casa o apartamento

La quinta columna indica el área en metros cuadrados de la casa o apartamento.

La sexta columna estipula si tiene o no tiene parqueadero asignado por la casa o apartamento.

La séptima columna indica el área en metros cuadrados del parqueadero asignado.

La octava columna muestra el total del área tanto de la casa o apartamento y del parqueadero asignado.

La novena columna halla el coeficiente de copropiedad para cada propietario, dividiendo el área total en metros cuadrados entre el total del área de todos las casas o los apartamentos y los parqueaderos asignados.

La décima columna determina la cuota de administración, multiplicando el valor de los egresos por el coeficiente de copropiedad y se divide, finalmente, entre 12 para saber el valor definitivo mensual.

Año 2020									
Cálculo de coeficientes de copropiedad								Total egresos:	\$ 9.500.000
Propietario	Bloque	Torre	Apartamento o casa	Área metros cuadrados	Parqueadero	Área metros cuadrados	Área total	Coeficiente de copropiedad	Cuota de administración
Nombre de propietario 1	1	1	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 2	1	1	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 3	1	1	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 4	1	1	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 5	1	2	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 6	1	2	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 7	1	2	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 8	1	2	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 9	1	3	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 10	1	3	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 11	1	3	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 12	1	3	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 13	2	1	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 14	2	1	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 15	2	1	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 16	2	1	Apartamento 4	141,00	Parqueadero Apartamento 4	16	157,00	4,25	\$ 404.100
Nombre de propietario 17	2	2	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 18	2	2	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 19	2	2	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 20	2	2	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 21	2	3	Apartamento 1	137,41	Parqueadero Apartamento 1	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 22	2	3	Apartamento 2	137,41	Parqueadero Apartamento 2	15	152,41	4,13	\$ 392.286
Nombre de propietario 23	2	3	Apartamento 3	140,00	Parqueadero Apartamento 3	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Nombre de propietario 24	2	3	Apartamento 4	140,00	Parqueadero Apartamento 4	15	155,00	4,20	\$ 398.952
Total área privada							3690,92		
Valor total cuotas de administración									\$ 9.500.000