

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS  
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO  
DE FACATATIVÁ

URIEL HERNANDO SALAZAR ÁLVAREZ

UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, ECONÓMICAS Y CONTABLES  
GERENCIAL CONTABLE E INTERNACIONALIZACIÓN  
FACATATIVÁ  
2018

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS  
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO  
DE FACATATIVÁ

URIEL HERNANDO SALAZAR ÁLVAREZ

Monografía para optar el título de Contador Público

Director: Consuelo Quintanilla Pinzón

UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, ECONÓMICAS Y CONTABLES  
GERENCIAL CONTABLE E INTERNACIONALIZACIÓN  
FACATATIVÁ

2018

## **Nota de Aceptación**

Aprobación por el Comité de Grado en  
Cumplimiento de los requisitos exigidos por  
La Universidad de Cundinamarca para optar  
Por el título de Contador Público

---

---

Presidente del Jurado

---

Jurado 1

---

Jurado 2

## **AGRADECIMIENTOS**

Le doy mis más sinceros agradecimientos a:

A Dios por darme mucha salud, fortaleza, sabiduría y dedicación para lograr culminar este proyecto.

A mi esposa e hijas por apoyarme en este largo camino lleno de obstáculos, pero que al final se ven reflejado todos esos esfuerzos que se hicieron en familia.

A la Universidad de Cundinamarca por permitirme ejecutar éste proyecto, y a todos aquellos docentes que de una manera a otra me dedicaron parte de su tiempo para guiarme en este proceso con la meta de adquirir el título de Contador Público.

A mi directora de grado Consuelo Quintanilla Pinzón, por sus consejos, conocimientos compartidos y tiempo prestado durante este periodo de trabajo.

A todas aquellas personas, John Fredy Pedroza y compañeros, que directa e indirectamente me proporcionaron su ayuda y colaboración.

## DEDICATORIA

Gracias Dios por permitirme culminar éste paso, ya que siempre me iluminas, me acompañadas y me permitiste llegar hasta aquí.

Este proyecto se lo dedico con todo mi corazón a mis dos hijas, Gabriela y Manuela, que desde que nacieron han sido el motor para alcanzar mis metas y que siempre se sientan orgullosas de su padre. Las amo mucho.

A mi esposa Andrea, que ha sido mi mayor apoyo en las buenas y malas situaciones, sé que va estar orgullosa de haber atendido a todo su esfuerzo y dedicación para que siempre salgamos a delante con todos nuestro proyectos y de verme convertido en lo que ella siempre ha anhelado.

A mi madre Miriam, que siempre ha estado incondicionalmente como amiga, consejera y guía, para que siempre vaya por el mejor camino, ya que desde pequeño me enseñó a luchar y no bajar la guardia para conseguir lo que se quiere.

A mi hermano Nicol que siempre lo llevo en mi mente y en mi corazón, y sé que va estar orgulloso de que haya conseguido éste logro.

URIEL HERNANDO SALAZAR ÁLVAREZ

## TABLA DE CONTENIDO

	Pág
GLOSARIO.....	23
RESUMEN.....	29
INTRODUCCIÓN.....	31
1. EL PROBLEMA.....	33
1.1. TÍTULO.....	33
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	33
1.3. SISTEMATIZACIÓN.....	33
1.4. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS.....	34
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.....	34
1.6. LÍNEA DE INVESTIGACIÓN.....	34
2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	35
3. OBJETIVOS.....	44
3.1. Objetivo General.....	44
3.2. Objetivos específicos.....	44
4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	45
5. MARCOS DE REFERENCIA.....	47

<b>5.1. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>47</b>
<b>5.1.1. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL A NIVEL NACIONAL Y LOCAL. ....</b>	<b>47</b>
<b>5.1.1.1. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.....</b>	<b>59</b>
<b>5.1.1.2. Constitución de la propiedad horizontal.....</b>	<b>60</b>
<b>5.1.1.3. Los bienes privados o de dominio particular de la propiedad horizontal.....</b>	<b>63</b>
<b>5.1.1.4. Los bienes comunes de la propiedad horizontal. ....</b>	<b>64</b>
<b>5.1.1.5. Coeficientes de copropiedad de la propiedad horizontal.....</b>	<b>65</b>
<b>5.1.1.6. Contribución a las expensas comunes de la propiedad horizontal...67</b>	
<b>5.1.1.7. Órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal...69</b>	
<b>5.1.2. DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.....</b>	<b>83</b>
<b>5.2. MARCO CONCEPTUAL.....</b>	<b>90</b>
<b>5.3. MARCO LEGAL.....</b>	<b>97</b>
<b>5.3.1. NORMOGRAMA.....</b>	<b>97</b>
<b>5.4. MARCO GEOGRÁFICO. ....</b>	<b>102</b>
<b>6. DISEÑO METODOLÓGICO.....</b>	<b>112</b>
<b>6.1. Tipo de investigación.....</b>	<b>112</b>
<b>6.2. Población y Muestra.....</b>	<b>113</b>
<b>6.3. Diseño de Muestreo. ....</b>	<b>122</b>

<b>6.3.1. Recolección y Fuentes de Información.....</b>	<b>132</b>
<b>6.3.1.1. Fuentes primarias.....</b>	<b>132</b>
<b>6.3.1.2. Fuentes secundarias. ....</b>	<b>133</b>
<b>6.4. Técnicas de recolección de información. ....</b>	<b>133</b>
<b>6.5. Procesamiento y análisis de datos.....</b>	<b>139</b>
<b>7. DESARROLLO TEMÁTICO.....</b>	<b>140</b>
<b>7.1. NÚMERO DE PROPIEDADES HORIZONTALES DEBIDAMENTE CONSTITUIDAS EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ.....</b>	<b>140</b>
<b>7.2. CLASIFICACIÓN DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES SEGÚN SU USO.....</b>	<b>155</b>
<b>7.3. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES.....</b>	<b>168</b>
<b>7.3.1. Uso residencial.....</b>	<b>172</b>
<b>7.3.2. Uso comercial.....</b>	<b>189</b>
<b>7.3.3. Uso mixto.....</b>	<b>198</b>
<b>7.4. EVOLUCIÓN DE LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. ....</b>	<b>209</b>
<b>7.5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA DESPUÉS DE SU APLICACIÓN.....</b>	<b>217</b>
<b>7.5.1. En el uso residencial.....</b>	<b>217</b>
<b>7.5.2. En el uso comercial.....</b>	<b>230</b>

7.5.3. En el uso mixto.....	238
7.5.4. Impacto sancionatorio.....	249
8. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....	260
8.1. Recurso humano.....	260
8.2. Recursos institucionales.....	260
8.3. Cronograma.....	261
8.4. Presupuesto.....	263
9. CONCLUSIONES.....	264
10. RECOMENDACIONES.....	270
BIBLIOGRAFÍA.....	273
ANEXOS.....	286

## TABLA DE FIGURAS

	<b>Pág</b>
Figura 1. Organigrama de la propiedad horizontal.....	69
Figura 2. Ubicación geográfica de Facatativá .....	103
Figura 3. Mapa áreas funcionales de Facatativá .....	108
Figura 4. Clasificación de la propiedad horizontal según su uso. ....	123
Figura 5. Clasificación de la propiedad horizontal según su estratificación. ....	123
Figura 6. Modelo de encuesta implementada .....	135
Figura 7. Año de personería jurídica.....	154
Figura 8. Clasificación de la propiedad horizontal según su uso. ....	161
Figura 9. Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso residencial. .....	176
Figura 10. Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso residencial. ....	178
Figura 11. Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso residencial.....	180
Figura 12. Año de personería jurídica, uso residencial. ....	182

Figura 13. Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso residencial. ....	184
Figura 14. Motivos de la no implementación, uso residencial. ....	186
Figura 15. Grupo al cual pertenece la propiedad, uso residencial. ....	188
Figura 16. Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso comercial. ....	190
Figura 17. Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso comercial. ....	191
Figura 18. Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso comercial. ....	192
Figura 19. Año de personería jurídica, uso comercial. ....	193
Figura 20. Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso comercial. ....	194
Figura 21. Motivos de la no implementación, uso comercial. ....	195
Figura 22. Grupo al cual pertenece la propiedad, uso comercial. ....	197
Figura 23. Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso mixto. ....	199
Figura 24. Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso mixto. ....	200
Figura 25. Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso mixto. ....	201
Figura 26. Año de personería jurídica, uso mixto. ....	203
Figura 27. Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso mixto. ....	204

Figura 28. Motivos de la no implementación, uso mixto. ....	206
Figura 29. Grupo al cual pertenece la propiedad, uso mixto.....	207
Figura 30. La copropiedad tiene .....	219
Figura 31. Impactos después de su implementación. Uso residencial.....	222
Figura 32. Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso residencial. .....	224
Figura 33. Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso residencial.....	226
Figura 34. Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso residencial.....	228
Figura 35. Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso residencial. ....	230
Figura 36. La copropiedad tiene, uso comercial. ....	231
Figura 37. Impactos después de su implementación. Uso comercial. ....	233
Figura 38. Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso comercial. .....	234
Figura 39. Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso comercial. ....	235
Figura 40. Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso comercial. ....	236
Figura 41. Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso comercial. ....	238

Figura 42. La copropiedad tiene, uso mixto. ....	239
Figura 43. Impactos después de su implementación. Uso mixto. ....	241
Figura 44. Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso mixto. ....	243
Figura 45. Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso mixto. ....	244
Figura 46. Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso mixto. ....	245
Figura 47. Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso mixto. ....	247
Figura 48. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso residencial. ....	256
Figura 49. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso comercial. ....	257
Figura 50. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso mixto. ....	258

## TABLA DE TABLAS

	<b>Pág</b>
Tabla 1. Clasificación de los grupos según Decreto 2420 de 2015 .....	38
Tabla 2. Relación de PH registradas años 2007-2013.....	56
Tabla 3. Relación de PH registradas años 2014-2017.....	58
Tabla 4. Normograma .....	97
Tabla 5. Áreas urbanas de Facatativá .....	109
Tabla 6. Relación de propiedades horizontales legalmente constituidas.....	116
Tabla 7. Relación de propiedades horizontales según su número de unidades y población total. (Valores aproximando).....	125
Tabla 8. Muestra según uso residencial. ....	126
Tabla 9. Muestra según uso comercial. ....	130
Tabla 10. Muestra según uso mixto. ....	131
Tabla 11. Muestra total de la población universo.....	132
Tabla 12. Número de propiedades horizontales legalmente constituidas. ....	142
Tabla 13. Tabulación de las propiedades horizontales según el año de resolución como persona jurídica.....	149
Tabla 14. Tabulación de las propiedades horizontales según su uso.....	159

Tabla 15. Número de propiedades horizontales de uso residencial.....	162
Tabla 16. Número de propiedades horizontales de uso comercial. ....	166
Tabla 17. Numero de propiedades horizontales de uso mixto. ....	167
Tabla 18. Requisitos de clasificación según Decreto 2420 de 2015. ....	170
Tabla 19. Tabulación de los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso residencial. ....	175
Tabla 20. Tabulación de los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso residencial.....	177
Tabla 21. Tabulación de los empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso residencial.....	179
Tabla 22. Tabulación del año de personería jurídica, uso residencial .....	181
Tabla 23. Tabulación Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso residencial .....	183
Tabla 24. Tabulación Motivos de la no implementación, uso residencial.....	185
Tabla 25. Tabulación Grupo al cual pertenece la propiedad, uso residencial. ....	187
Tabla 26. Propiedades con la implementación, uso residencial.....	189
Tabla 27. Tabulación Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso comercial. ....	189
Tabla 28. Tabulación Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso comercial. ....	191
Tabla 29. Tabulación Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso comercial. ....	192

Tabla 30. Tabulación del año de personería jurídica, uso comercial .....	193
Tabla 31. Tabulación Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso comercial. ....	194
Tabla 32. Tabulación Motivos de la no implementación, uso comercial. ....	195
Tabla 33. Tabulación Grupo al cual pertenece la propiedad, uso comercial.....	196
Tabla 34. Propiedades con la implementación, uso comercial. ....	197
Tabla 35. Tabulación Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso mixto. ....	198
Tabla 36. Tabulación Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso mixto. ....	200
Tabla 37. Tabulación Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso mixto. ....	201
Tabla 38. Tabulación del año de personería jurídica, uso mixto. ....	202
Tabla 39. Tabulación Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso mixto. ....	204
Tabla 40. Tabulación Motivos de la no implementación, uso mixto. ....	205
Tabla 41. Tabulación Grupo al cual pertenece la propiedad, uso mixto. ....	207
Tabla 42. Propiedades con la implementación, uso mixto. ....	208
Tabla 43. Cronograma de aplicación grupo 2. ....	214
Tabla 44. Cronograma de aplicación grupo 3. ....	215
Tabla 45. Conceptos emitidos por el CTCP. ....	216

Tabla 46. Tabulación La copropiedad tiene, uso residencial. ....	218
Tabla 47. Propiedades que adoptaron las NIIF, uso residencial.....	220
Tabla 48. Tabulación Impactos después de su implementación. Uso residencial. .....	221
Tabla 49. Tabulación Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso residencial.....	223
Tabla 50. Tabulación Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso residencial.....	225
Tabla 51. Tabulación Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso residencial.....	227
Tabla 52. Tabulación Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso residencial.....	229
Tabla 53. Tabulación La copropiedad tiene, uso comercial. ....	231
Tabla 54. Propiedades que adoptaron las NIIF, uso comercial.....	232
Tabla 55. Tabulación Impactos después de su implementación. Uso comercial.	232
Tabla 56. Tabulación Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso comercial. ....	234
Tabla 57. Tabulación Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso comercial.....	235
Tabla 58. Tabulación Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso comercial.....	236

Tabla 59. Tabulación Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso comercial. ....	237
Tabla 60. Tabulación La copropiedad tiene, uso mixto.....	239
Tabla 61. Propiedades que adoptaron las NIIF, uso mixto. ....	240
Tabla 62. Tabulación Impactos después de su implementación. Uso mixto.....	241
Tabla 63. Tabulación Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso mixto. ....	242
Tabla 64. Tabulación Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso mixto. ....	244
Tabla 65. Tabulación Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso mixto. ....	245
Tabla 66. Tabulación Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso mixto. ....	246
Tabla 67. Porcentaje de implementación.....	248
Tabla 68. Tabulación, El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso residencial. ....	255
Tabla 69. Tabulación, El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso comercial. ....	256
Tabla 70. Tabulación, El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso mixto.....	257

Tabla 71. Cronograma .....261

Tabla 72. Presupuesto .....263

## TABLA DE ANEXOS

	<b>Pág</b>
Anexo 1. Solicitud radicada el 20 de Febrero de 2018 .....	287
Anexo 2. Solicitud radicada el 1 de Marzo de 2018 .....	288
Anexo 3. Respuesta requerimientos de información de propiedad horizontal, 22 de Marzo de 2018 .....	289
Anexo 4. Oficio de la Secretaría de Gobierno de Facatativá .....	290
Anexo 5. Derecho de petición radicado a la Secretaría de Gobierno de Facatativá .....	291
Anexo 6. Respuesta a derecho petición, 5 de abril de 2018 .....	294
Anexo 7. Formato de encuestas .....	295
Anexo 8. Marco Técnico Normativo Grupo 2. ....	298
Anexo 9. Marco Técnico Normativo Grupo 3. ....	300
Anexo 10. Control de visitas. ....	301
Anexo 11. Entrevista Centro Comercial los Portones. ....	316
Anexo 12. Entrevista Nova Plaza Centro Comercial PH.....	318
Anexo 13. Entrevista Edificio el Tunjo.....	320
Anexo 14. Entrevista Edificio Carrera 2 # 7-77 .....	322

Anexo 15. Entrevista Conjunto Residencial Buganvilleas.....	324
Anexo 16. Entrevista Conjunto Residencial Atalaya del Tunjo .....	326
Anexo 17. Entrevista Condominio Habitacional Villa Alba .....	328
Anexo 18. Entrevista Conjunto Campestre los Cerezos .....	330
Anexo 19. Entrevista Conjunto Residencial Gibraltar .....	332
Anexo 20. Entrevista Conjunto Residencial los Tulipanes .....	334
Anexo 21. Entrevista Conjunto Residencial OMNICENTRO.....	336
Anexo 22. Entrevista Edificio María Inés .....	338
Anexo 23. Entrevista Urbanización Tierra Linda Lote 1 Etapa 2.....	340
Anexo 24. Entrevista Sauzalito Sector Residencial .....	342
Anexo 25. Entrevista Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica .....	344
Anexo 26. Entrevista Conjunto Terra Nova.....	346
Anexo 27. Entrevista Urbanización Tierra Linda Lote 1 Etapa 1 .....	348
Anexo 28. Entrevista Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote 2 Etapas 1 y 2	350
Anexo 29. Entrevista Conjunto Residencial Geranios Reservado .....	352
Anexo 30. Entrevista Conjunto Residencial Portofino.....	354
Anexo 31. Entrevista Mirador de la Arboleda Sector E Manzanas A, B y C .....	356
Anexo 32. Entrevista Portal de María T 5 Mz F .....	358
Anexo 33. Entrevista Portal de María T 3 Mz H.....	360

Anexo 34. Entrevista Portal de María T 6 Mz B .....	362
Anexo 35. Entrevista Portal de María T 1 Mz G .....	364
Anexo 36. Entrevista Portal de María T 2 Mz B .....	366
Anexo 37. Entrevista Portal de María T 2 Mz C .....	368
Anexo 38. Entrevista Portal de María T 2 Mz D .....	370
Anexo 39. Entrevista Portal de María T 3 Mz F .....	372
Anexo 40. Entrevista Portal de María T 3 Mz G .....	374
Anexo 41. Entrevista Portal de María T 7 Mz F .....	376
Anexo 42. Entrevista Portal de María T 5 Mz B .....	378
Anexo 43. Entrevista Mirador de la Arboleda Etapa I .....	380
Anexo 44. Entrevista Portal de María T 1 Mz F .....	382
Anexo 45. Entrevista Portal de María T 8 Mz C .....	384
Anexo 46. Entrevista Portal de María T 4 Mz F .....	386
Anexo 47. Entrevista Mirador de la Arboleda Sector F, Mz B .....	388
Anexo 48. Entrevista Mirador de la Arboleda Sector F, Mz A .....	390
Anexo 49. Entrevista Edificio Diagonal Tercera Mirador de la Arboleda .....	392
Anexo 50. Entrevista Portal de María T 9 Mz C .....	394

## GLOSARIO

**NIIF (IFRS):** Cuya sigla significa (Normas Internacionales de Información Financiera) o como también son conocidas en inglés IFRS (International Financial Reporting Standards) son un conjunto de estándares de contabilidad que buscan unificar los procesos contables y la presentación de la información financiera de la forma como es aceptada internacionalmente, según lo estipulado por la IASB (International Accounting Standards Board) o lo que en español conocemos como Junta de Normas Internacionales de Contabilidad<sup>1</sup>.

**NIF:** Según el artículo del Decreto 2706 de 2012, establece un régimen simplificado de contabilidad de causación para las microempresas, conforme al marco regulatorio dispuesto en el anexo de este Decreto. Dicho marco regulatorio establece, además, los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de las transacciones y otros hechos y condiciones de los estados financieros con propósito de información general, que son aquellos que están dirigidos a atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información<sup>2</sup>.

**Normas o principios de contabilidad:** De acuerdo con el Art. 3° de la Ley 1314 de 2009 se entiende por normas de contabilidad y de información financiera “el sistema compuesto por postulados, principios, limitaciones, conceptos, normas técnicas generales, normas técnicas específicas, normas técnicas especiales, normas

---

<sup>1</sup> Roa, Yohana Marcela. Normas internacionales para empresas pertenecientes al grupo II, su implementación un gran reto. Situación de la empresa ABC del calzado SAS. 2014. p9

<sup>2</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2706 del 27 de diciembre de 2012 “Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2012. No. 48.657. p4

técnicas sobre revelaciones, normas técnicas sobre registros y libros, interpretaciones y guías, que permiten identificar, medir, clasificar, reconocer, interpretar, analizar, evaluar e informar, las operaciones económicas de un ente, de forma clara y completa, relevante, digna de crédito y comparable”<sup>3</sup>.

**Entidades sin Ánimo de Lucro**<sup>4</sup>: “*Son personas jurídicas que se constituyen por la voluntad de asociación o creación de una o más personas (naturales o jurídicas) para realizar actividades en beneficio de asociados, terceras personas o comunidad en general. Las ESAL no persiguen el reparto de utilidades entre sus miembros.*”

**Régimen de Propiedad Horizontal**: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse<sup>5</sup>.

**Reglamento de Propiedad Horizontal**: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal<sup>6</sup>.

**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

---

<sup>3</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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*”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409.

<sup>4</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Entidades sin Ánimo de Lucro, Documento de Orientación Técnica No. 14*. p7

<sup>5</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p1

<sup>6</sup> *Ibíd.* p2

propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.<sup>7</sup>

**Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes<sup>8</sup>.

**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<sup>9</sup>.

**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<sup>10</sup>.

**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 vigente<sup>11</sup>.

**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<sup>12</sup>.

---

<sup>7</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p2

<sup>8</sup> *Ibíd.* p2

<sup>9</sup> *Ibíd.* p2

<sup>10</sup> *Ibíd.* p2

<sup>11</sup> *Ibíd.* p2

<sup>12</sup> *Ibíd.* p2

**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<sup>13</sup>.

**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<sup>14</sup>.

**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.

---

<sup>13</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p2

<sup>14</sup> *Ibíd.* p2

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<sup>15</sup>.

**Expensas comunes extraordinarias:** Surgen cuando se presentan imprevistos, o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la propiedad horizontal; su monto y destinación solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Núm. 4º, Art. 38, y Art. 30, de la Ley 675 de 2001)<sup>16</sup>.

**Coeficientes de propiedad horizontal:** 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<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p2

<sup>16</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), Documento de Orientación Técnica No. 15*. p32

<sup>17</sup> *Ibíd.* p3

**Recursos patrimoniales:** Según el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, dice: “*Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto*”<sup>18</sup>.

**Activos:** Son recursos controlados por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener en el futuro beneficios económicos. Los activos son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones, funciones y responsabilidades operativas, financieras, administrativas y de control de la propiedad horizontal, entre los cuales los más relevantes son los elementos de propiedad planta y equipo y los activos financieros, tales como, el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, y otros préstamos<sup>19</sup>.

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo:** El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p13

<sup>19</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)*, Documento de Orientación Técnica No. 15. p26

<sup>20</sup> *Ibíd.* p26

## RESUMEN

El régimen de propiedad horizontal en Colombia contenido en la Ley 675 de 2001<sup>21</sup>, exige que deben llevar contabilidad; ante la expedición de la Ley 1314 de 2009<sup>22</sup>, propone que las personas naturales o jurídicas obligadas a llevar contabilidad, deben converger a la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con base al Nuevo Marco Legal de la Ley 1314 de 2009, cuyo objetivo de expedir normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, en donde su información financiera debe ser comprensible, transparente, comparable, pertinente, confiable y útil para la toma de decisiones económicas por parte del Estado, los propietarios, funcionarios y empleados de las empresas, los inversionistas actuales o potenciales y otras partes interesadas<sup>23</sup>.

De acuerdo con la clasificación del Nuevo Marco Normativo (Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015)<sup>24</sup> en que se encuentren las propiedades horizontales, se pretende evaluar que propiedades horizontales no han iniciado el proceso de la

---

<sup>21</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509.

<sup>22</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *Ley 1314 del 13 de Julio 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"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409.

<sup>23</sup> *Ibíd.*

<sup>24</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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"*.

implementación y cuáles han sido sus dificultades para realizarlo y además se desea evaluar cuál ha sido el impacto obtenido luego de haberlas implementado.

**Palabras claves:** Propiedad horizontal, persona jurídica, Normas Internacionales de Información Financiera, uso residencial, uso comercial, uso mixto.

## INTRODUCCIÓN

Desde el año 2009, mediante la expedición de la Ley 1314<sup>25</sup>, Colombia se ha visto sometida aun un proceso de convergencia de las normas contables generalmente aceptadas (Decreto 2649 de 1993) hacia las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con el objetivo principal de permitir que las empresas del país sean más competitivas y que toda la información financiera suministrada sea confiable, sirva de fuente en la toma de decisiones al logro de beneficios para la empresa.

La investigación que se realizará está definida dentro de los ámbitos legales de las propiedades horizontales (Ley 675 de 2001)<sup>26</sup> y los lineamientos exigidos por el Marco Normativo para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, en las personas naturales o jurídicas obligadas a llevar contabilidad.

La normatividad vigente, Ley 1314 de 2009<sup>27</sup>, está centrada en la regulación de los principios y normas de contabilidad, con el objetivo de expedir normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, que conformen un

---

<sup>25</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409.

<sup>26</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509.

<sup>27</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409.

sistema único y homogéneo de alta calidad, comprensible y de forzosa observancia, por cuya virtud los informes contables y, en particular, los estados financieros, brinden información financiera comprensible, transparente y comparable, pertinente y confiable, útil para la toma de decisiones económicas por parte del Estado, los propietarios, funcionarios y empleados de las empresas, los inversionistas actuales o potenciales y otras partes interesadas, para mejorar la productividad, la competitividad y el desarrollo armónico de la actividad empresarial de las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras.

En la actualidad, el Nuevo Marco Técnico Normativo para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, define los grupos a la cual podrían pertenecer las propiedades horizontales legalmente constituidas como personas jurídicas; dependiendo del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, teniendo en cuenta los activos, los ingresos y el número de empleados contratados directamente por la propiedad.<sup>28</sup>

De acuerdo con la clasificación del Nuevo Marco Normativo en que se encuentren las propiedades horizontales, con la presente investigación se pretende evaluar que propiedades horizontales no han iniciado el proceso de la implementación y cuáles han sido sus dificultades para realizarlo y además se desea evaluar cuál ha sido el impacto obtenido luego de haberlas implementado.

---

<sup>28</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”*.

## **1. EL PROBLEMA.**

### **1.1. TÍTULO.**

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ.

### **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.**

¿Cómo ha sido el proceso de implementación y cuál ha sido el impacto de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera en las propiedades horizontales legalmente constituidas en el Municipio de Facatativá?

### **1.3. SISTEMATIZACIÓN.**

¿Será permisible verificar cuantas propiedades horizontales se encuentran legalmente constituidas como personas jurídicas ante la Secretaría de Gobierno del Municipio de Facatativá?

¿Es viable clasificar las propiedades horizontales?

¿Es complejo validar cuales propiedades horizontales las han implementado?

¿Es posible indagar como ha sido la evolución de las Normas Internacionales de Información Financiera en la propiedad horizontal?

¿Será beneficioso implementar las Normas Internacionales de Información Financiera en la propiedad horizontal?

#### **1.4. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS.**

Hipótesis: La implementación de las Normas de Información Financiera incide positivamente en la presentación de los estados financieros hacia una globalización.

#### **1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN.**

- Dilación en la obtención oportuna de la base de datos de las propiedades legalmente constituidas, por parte de la Secretaría de Gobierno del Municipio de Facatativá.
- La falta de conocimiento por parte de la administración (administrador, representante legal y consejo de administración) acerca de la normatividad vigente sobre la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las propiedades horizontales.
- Algunos representantes legales tienen su residencia por fuera del Municipio de Facatativá, lo cual su presencia en la propiedad era limitada.
- Falta de atención por parte de los representantes legales de las propiedades horizontales.
- Reservas de información al momento de diligenciar las encuestas.

#### **1.6. LÍNEA DE INVESTIGACIÓN.**

ÁREA: Contable Y Gestión Financiera.

LÍNEA: Organización Contable Y Financiera.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.

En el Municipio de Facatativá existen 78 propiedades horizontales legalmente constituidas como persona jurídica, de uso residencial, comercial y mixto<sup>29</sup>. Dichos entes y por disposición de la Ley 1314 del 2009 y todos sus Decretos reglamentarios (2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013, 2267 y 2615 de 2014 (Grupo 1); 3022 de 2013, 2129 y 2267 de 2014 (Grupo 2); 2706 de 2012, 3019 de 2013 (Grupo 3); único reglamentario 2420 de 2015 y 2496 del 2015, deberán adoptar la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera dependiendo del grupo en que se pudiesen clasificar.

Según el concepto 304 de 2014<sup>30</sup> y la orientación Técnica 15 de 2015<sup>31</sup>, emitidas por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, y el Decreto 2420 de 2015<sup>32</sup>, plantean que las propiedades horizontales clasifican en alguno de los tres grupos (1, 2 o 3, ver cuadro 1), y debido a lo que plantea la orientación Técnica 15 de 2015, página 18, que según el:

***“Art. 45 de la Ley 190 de 1995. “De conformidad con la reglamentación que al efecto expide el Gobierno Nacional, todas las personas jurídicas y las personas naturales que cumplan los requisitos señalados en el reglamento, **deberán llevar contabilidad, de acuerdo con los principios generalmente aceptados.** Habrá obligación de consolidar los estados financieros por parte de los entes bajo control.*”**

---

<sup>29</sup> Ver tabla 6.

<sup>30</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *NIF propiedad horizontal, Concepto No. 304.*

<sup>31</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), Documento de Orientación Técnica No. 15.*

<sup>32</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”.*

*Cuando se cumplan los requisitos, los estados básicos y los estados financieros consolidados deberán ser sometidos a una auditoría financiera*<sup>33</sup>.

*El Gobierno podrá expedir normas con el objeto de que tal auditoría contribuya a detectar y revelar situaciones que constituyan prácticas violatorias de las disposiciones o principios a que se refiere la presente Ley.” (Subrayado y negrilla por fuera del texto original), “**ART. 364 ET. LAS ENTIDADES SIN ANIMO DE LUCRO ESTAN OBLIGADAS A LLEVAR LIBROS DE CONTABILIDAD REGISTRADOS.** “Las entidades sin ánimo de lucro, deberán llevar libros de contabilidad, en la forma que indique el Gobierno Nacional”, “**Inc. 2° del Art. 2° del Decreto 2500 de 1986.** “A partir del 1 de enero de 1.987, las entidades sin ánimo de lucro, con excepción de las entidades de Derecho Público, juntas de acción comunal, juntas de defensa civil, y las entidades previstas en el Art. 5° del presente Decreto, **deberán llevar libros de contabilidad y registrarlos en las oficinas de la Administración de impuestos Nacionales que corresponda a su domicilio**<sup>34</sup>.*

*La contabilidad deberá sujetarse, incluido el régimen sancionatorio, a lo dispuesto en el Título IV del Código de Comercio y el Capítulo V del Decreto 2821 de 1974. Tendrán el carácter de obligatorios los libros Mayor y Balances y Diario, o, en defecto de estos dos, el libro de cuenta y razón”. (Subrayado y negrilla por fuera del texto original)<sup>35</sup>. y el art 51 de la Ley 675 de 2001<sup>36</sup>, las obligan a llevar contabilidad, pero debido a que la gran mayoría no cumplen con los topes reglamentarios, a) contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores, b) poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigente (SMMLV), \$283.350.000 a 2012;*

---

<sup>33</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), Documento de Orientación Técnica No. 15.* p18

<sup>34</sup> *Ibíd.* p18

<sup>35</sup> *Ibíd.* p18

<sup>36</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.* Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509.

\$294.750.000 a 2013; \$308.000.000 a 2014; \$322.175.500 a 2015; \$344.727.500 a 2016; \$368.858.500 a 2017 c) tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV, \$3.400.200.000 a 2012; \$3.537.000.000 a 2013; \$3.696.000.000 a 2014; \$3.866.100.000 a 2015; \$4.136.730.000 a 2016; \$4.426.302.000 a 2017. (Anexo 3, cap. 1, DUR 2420 de 2015)<sup>37</sup>, dicha reglamentación propone implementar unas Normas de Información Financiera, debido a que según el libro 2, parte 1, Artículo 2.1.1. Derogatoria Integral, numeral 3. Del Decreto 2420 de 2015, Propone que: *“los Decretos 2649 y 2650 de 1993 no se compilan en razón a que: Los Decretos 2784 de 2012; 2706 de 2012, y 3022 de 2013, compilados en el presente Decreto, dispusieron que a partir de la fecha de aplicación establecida dentro de la vigencia los mismos – cesará la utilización del marco normativo vigente contenido en los Decretos 2649 y 2650 de 1993 y sus normas modificatorias, y comenzará la aplicación de los nuevos estándares para todos los efectos, con excepción de los efectos tributarios, para los cuales, conforme al Decreto 2548 de 2014, reglamentario del artículo 4 de la Ley 1314 de 2009 y del artículo 165 de la Ley 1607, las remisiones contenidas en las normas tributarias a las contables se entenderán realizadas a los Decretos 2649 y 2650 de 1993 por un periodo de cuatro (4) años contados a partir de las fechas señaladas en el artículo 1 del Decreto 2548 de 2014”*<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”. Anexo 3 “el marco técnico normativo para los preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 3”. Páginas 1342-1370. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2015. No. 49.726.

<sup>38</sup> *Ibíd.* p17

Tabla 1. Clasificación de los grupos según Decreto 2420 de 2015

Anexo 1	Anexo 2	Anexo 3	Anexo 4
<b>Normas para el Grupo N° 1</b>	<b>Normas para el Grupo N° 2</b>	<b>Normas para el grupo N° 3</b>	<b>Normas de Aseguramiento de Información</b>
<p>1. Emisores de valores: Entidades y negocios fiduciarios que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores RNVE en los términos del artículo 1.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010.</p> <p>2. Entidades y negocios interés público;</p> <p>3. Entidades que no estén en los numerales anteriores, que cuenten con una planta personal mayor a 200 trabajadores o con activos totales</p>	<p>Aquí pueden clasificarse algunas propiedades horizontales. (Aquellas que no cumplan los requisitos para pertenecer al Grupo N° 3).</p>	<p>Aquí se clasifican las propiedades horizontales que tengan activos inferiores a 500 S.M.M.L.V,</p> <p>Año 2012: \$283.350.000; Año 2013: \$294.750.000; Año 2014: \$308.000.000; Año 2015: \$322.175.500; Año 2016: \$344.727.500; Año 2017: \$368.858.500</p> <p>ingresos inferiores a 6.000 S.M.M.L.V</p> <p>Año 2012: \$3.400.200.000; Año 2013: \$3.537.000.000; Año 2014:</p>	<p>Las Normas de Aseguramiento contienen las Normas Internacionales de Auditoría e ISAs, que son obligatorias para los Revisores Fiscales de los Grupos N°1 y las del Grupo N° 2 que presente más de 30.000 S.M.M.L.V de activos o más de 200 empleados.</p>

<p>superiores a 30.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y que, adicionalmente, cumplan con cualquiera de los siguientes parámetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ser subordinada o sucursal de una compañía extranjera que aplique NIIF plenas;</li> <li>b. Ser subordinada o matriz de una compañía nacional que deba aplicar NIIF plenas;</li> <li>c. Ser matriz, asociada o negocio conjunto de una o más entidades extranjeras que apliquen NIIF plenas.</li> <li>d. Realizar importaciones o</li> </ul>		<p>\$3.696.000.000;  Año 2015:  \$3.866.100.000;  Año 2016:  \$4.136.730.000;  Año 2017:  \$4.426.302.000, y  que presenten menos de 10 empleados. En la definición priman los valores de activos e ingresos.</p>	
--	--	---	--

<p>exportaciones que representen más del 50% de las compras o de las ventas respectivamente.</p>			
<p>El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales a que alude el presente numeral se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondiente al <b>año anterior al periodo de preparación obligatoria</b> definido en el cronograma establecido en el artículo 1.1.1.3., del presente Decreto, o al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se determine la</p>	<p>Cuando sea necesario, el cálculo del número de trabajadores y de los activos totales para establecer la pertenencia al Grupo 2, se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondiente al <b>año anterior al periodo de preparación obligatoria</b> definido en el cronograma establecido en el artículo 1.1.2.3 de este Decreto, o al año inmediatamente</p>	<p>El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales, a que aluden los literales (a) y (b) anteriores, se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondiente al <b>año anterior al periodo de preparación obligatoria</b> definido en el cronograma establecido en el artículo 3, del Decreto 2706, o al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se</p>	

obligación de aplicar el Marco Técnico Normativo de que trata este título, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido.	anterior al periodo en el cual se determine la obligación de aplicar el Marco Técnico Normativo de que trata este título, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido.	determine la obligación de aplicar, el Marco Técnico Normativo de que trata este Decreto, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido. Las mismas reglas se aplicarán para la determinación de los ingresos brutos a que alude el literal (c) anterior.	
Período de preparación obligatoria 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2013	Período de preparación obligatoria 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre 2014	Período de preparación obligatoria 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2013	
Normas de obligatorio cumplimiento a partir del 1 de enero de 2015 y el año de transición 2014.	Normas de obligatorio cumplimiento a partir del 1 de enero de 2016 y el año de transición 2015.	Normas de obligatorio cumplimiento a partir del 1 de enero de 2015 y el año de transición 2014.	Normas de obligatorio cumplimiento a partir del 1 de enero de 2016.

Las Normas aquí incorporadas, están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB.	Las Normas aquí incorporadas, están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF para PYMES), emitidas por el IASB.	Las Normas aquí incorporadas, NO corresponden a Normas Internacionales de Información Financiera, por el contrario corresponden a una base simplificada de contabilidad, mucho más fácil de aplicar, que los anteriores principios contables que aplicaban las propiedades horizontales.	Las Normas aquí incorporadas corresponden a las Normas emitidas por el IAASB, las cuales contienen las NIA, las NITR, las ISAE o las NISR.
---	---	--	--

Fuente: COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015. Anexos 1, 2, 3 y 4.*

En este orden de ideas, es posible que a la fecha la mayoría de las propiedades horizontales no hayan realizado el proceso de implementación, pero muy seguramente una pequeña población si haya presentado sus estados financieros bajo el Nuevo Marco Técnico Normativo; motivo por el cual se desea evaluar quienes no las han implementado, e indagar cuál ha sido su impacto luego de su implementación.

Para dicho estudio se utilizará la base de datos suministrada por la Secretaría de Gobierno del Municipio de Facatativá, de las propiedades horizontales que se encuentran legalmente constituidas, persona jurídica.

### **3. OBJETIVOS.**

#### **3.1. Objetivo General.**

Evaluar la implementación de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la propiedad horizontal y cuál ha sido su impacto en el municipio de Facatativá.

#### **3.2. Objetivos específicos.**

1. Conocer el número de propiedades horizontales debidamente constituidas en el campo a investigar.
2. Clasificar qué propiedades horizontales son residenciales, comerciales o mixtas.
3. Indagar qué propiedades horizontales han implementado las Normas Internacionales de Información Financiera.
4. Describir cómo ha sido la evolución de las Normas de Información Financiera en la propiedad horizontal.
5. Evaluar cuál ha sido el impacto después de su aplicación.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.

La investigación tiene como propósito evaluar que propiedades horizontales legalmente constituidas como personas jurídicas en el Municipio de Facatativá han o no implementado las Normas Internacionales de Información Financiera, cuáles han sido los obstáculos para la no implementación y evaluar cuál ha sido el impacto luego de su ejecución en el proceso de convergencia; el cual lo establece la Ley 1314 de 2009<sup>39</sup>, su Decreto único reglamentario 2420 de 2015<sup>40</sup> y la orientación profesional No.15 emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública<sup>41</sup>; por lo que se presume que por falta de conocimiento en las normas, la gran mayoría de las propiedades horizontales aún no ha iniciado el proceso de convergencia.

Para la investigación se tendrán en cuenta las Leyes y Decretos emitidos por el Gobierno Nacional, los conceptos y orientaciones expedidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, trabajos de grado y documentos relacionados con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las propiedad horizontales, desarrollando la respectiva evaluación, análisis y estudio del proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las propiedades horizontales legalmente constituidas como personas jurídicas en el Municipio de Facatativá.

---

<sup>39</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409.

<sup>40</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”*.

<sup>41</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), Documento de Orientación Técnica No. 15*.

El poder analizar y estudiar el proceso de convergencia a Normas Internacionales de Información Financiera, permitirá evaluar cuales propiedad horizontales las han o no implementado, mirar cuáles han sido los obstáculos para la no implementación y evaluar cuál ha sido el impacto luego de su ejecución; obteniendo un informe de gran importancia como herramienta de investigación en el campo de las propiedades horizontales que aún no ha iniciado, ya iniciaron y para que aquellos usuarios que trabajan en el sector.

## 5. MARCOS DE REFERENCIA.

### 5.1. MARCO TEÓRICO.

#### 5.1.1. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL A NIVEL NACIONAL Y LOCAL.

Los orígenes de las propiedades horizontales en Colombia, se da solamente a finales del siglo pasado, cuando se empezó a estudiar la posibilidad de legalizar el régimen de la propiedad por pisos.

Para el año 1946, dicha iniciativa la adquieren los doctores Alfonso Araujo y Humberto Gómez, cuando plantean un proyecto de Ley que tiende a regular dicho régimen, el cual fue radicado ante el Congreso de la República bajo el nombre de: “La propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio”. Dicho proyecto fue debatido por el Senado, desafortunadamente no alcanzó a ser aprobado por la Cámara de Representantes, ya que para el año 1947, por motivos de orden público fue clausurado<sup>42</sup>.

Luego del Bogotazo (9 de abril de 1948), la ciudad de Bogotá quedó destruida, por lo que el Gobierno Nacional, aprovechó el proyecto de Ley radicado de 1946, y tomándolo como soporte, reglamento el 21 de abril, el Decreto 1286 de 1948, el cual pretendía favorecer las construcciones colectivas que sustituyeran las destruidas el 9 de abril<sup>43</sup>. Dentro de este Decreto, en su artículo 12, ya contemplaba la regulación de la propiedad horizontal mediante un reglamento interno, en donde se establecían

---

<sup>42</sup> Roa Montes, Raúl Renee. *Hacia un nuevo régimen de propiedad horizontal den Colombia*. Santa Fe de Bogotá, D.C., 1996. p52

<sup>43</sup> *Ibíd.* p53

normas de administración y conservación de los bienes comunes, además a la asamblea general se le daban las funciones, facultades, obligaciones, forma de la elección del administrador y la forma de distribución de las cuotas de administración<sup>44</sup>.

Para el mes de diciembre de 1948, el Congreso de la República convirtió el anterior Decreto en la Ley 182 de 1948, la cual permitió el estímulo del comercio inmobiliario y el desarrollo de la propiedad horizontal en Colombia. Dentro de esta Ley, su artículo 12 quedó igual al planteado en el Decreto 1286 de 1948.

En el año 1959, según (Roa, 1996), escribe un párrafo del libro “De la Propiedad Horizontal en Colombia, del Autor Camargo Montero<sup>45</sup>:

*“El 8 de mayo de 1959 el presidente de la república, en uso de las facultades legales conferidas por el art. 19 de la Ley 182 de 1948, reglamentó dicha Ley con la expedición del Decreto 1335. En éste se fijaran los procedimientos para la constitución del régimen y se señaló la autoridad competente para sancionar los reglamentos y para verificar que el edificio fuera susceptible de recibir las bondades de la propiedad separada”,* es decir, ya reglamentaba que los reglamentos de propiedad horizontal deberían elevarse a escritura pública.

---

<sup>44</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE GOBIERNO. MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES. MINISTERIO DE JUSTICIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE GUERRA. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA. MINISTERIO DEL TRABAJO. MINISTERIO DE HIGIENE. MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS. MINISTERIO DE MINAS Y PETRÓLEOS. MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL. MINISTERIO DE CORREOS Y TELÉGRAFOS. MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS. *Decreto 1286 del 21 de abril de 1948. “Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1948. No. 26.707.

<sup>45</sup> Roa Montes, Raúl Renee. *Hacia un nuevo régimen de propiedad horizontal den Colombia*. Santa Fe de Bogotá, D.C., 1996. p48

Años después, el Congreso de la República expide la Ley 16 de 1985<sup>46</sup>, la cual modificó algunos aspectos la Ley 182 de 1948<sup>47</sup>, en donde ordena la vigencia sobre la propiedad horizontal, obliga a tener reglamentos y estar dentro del régimen de propiedad horizontal, además le da vida a la persona jurídica, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo. Adicionalmente, en 1986 se expide el Decreto 1365, en donde la asamblea general ya tiene funciones más específicas, como establece el artículo 27 en su numerales a y f<sup>48</sup>.

- a. *Nombrar y remover libremente al administrador y a sus suplentes.*
- f. *Elegir y remover libremente al revisor fiscal si lo hubiere y si fuere del caso señalar la cuantía y forma de pago de su remuneración.*

Y dentro de las funciones del administrador, según artículo 31, numeral g, plantea<sup>49</sup>:

- g. *Llevar la contabilidad o supervisar esta labor si estuviere encomendada a otra por uno.*

Luego en el año 1998, nace la Ley 428, en donde se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas. En dicha Ley se define las unidades inmobiliarias cerradas como conjuntos de edificios, casas y demás

---

<sup>46</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 16 de 1985, de 8 de enero de 1985. “Por la cual modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1985. No. 36.838.

<sup>47</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley número 182 de 1948, de 29 de diciembre de 1948. “Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamento de un mismo edificio”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1948. No. 26.905.

<sup>48</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO. *Decreto 1365 del 28 de abril de 1986. “Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal”*. p7

<sup>49</sup> *Ibíd.* p9

construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, éstos conjuntos se encuentran restringido por un cerramiento y controles de acceso<sup>50</sup>.

Dentro de su artículo 35 se plantea: “*Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles*”<sup>51</sup>. Estas cuotas o expensas sirven para el pago de los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras; los dineros recibidos por la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica de la propiedad horizontal.

En el año 2001, mediante la expedición de la Ley 675 se regula de manera exhaustiva la institución y se unifica en un solo texto legal el régimen jurídico de la propiedad horizontal<sup>52</sup>, además a la propiedad se le puede dar una destinación de tipo residencial, comercial o mixto.

Según concepto de la Corte Constitucional, señala que la propiedad horizontal: “*Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero*”<sup>53</sup>.

---

<sup>50</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 428 de 1998, de 16 de enero de 1985. “por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1998. No. 43.219.

<sup>51</sup> *Ibíd.* p6

<sup>52</sup> Nader Danies, Lina Margarita. *Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia*. Santa Fe de Bogotá, D.C., 2002, 297p. Trabajo de grado. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas. p74

<sup>53</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. *Sentencia T-035/97*. Magistrado Ponente: Hernando Herrera Vergara. {En línea}. 30 de enero de 1997. p12

Dentro de este contexto, se reglamentan unas expensas comunes necesarias, que según el artículo 3 de dicha Ley, la define como: “*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*.....”

*En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria,.....”*<sup>54</sup>

En cuanto a sus recursos patrimoniales, en su artículo 34 plantea que estarán conformados por: “*los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto*”<sup>55</sup>.

La asamblea general, es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de ésta Ley, y dentro de sus principales funciones están (Artículo 38):

- “1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.*
- 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*

---

<sup>54</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p2

<sup>55</sup> *Ibíd.* p13

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año”<sup>56</sup>.

Dentro de las funciones que le da la Ley al administrador esta:

“5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”<sup>57</sup>.

Partiendo de lo que establece la norma sobre qué es una propiedad horizontal, el Artículo 1 de la Ley 675, establece que: “se denominada *propiedad horizontal*, en la que **concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de propiedad horizontal sobre el terreno y los demás bienes comunes**, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”<sup>58</sup>.

Según Sentencia 035 de 1997<sup>59</sup>, señala que la propiedad horizontal: “Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero.

---

<sup>56</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001*. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p14

<sup>57</sup> *Ibíd.* p18

<sup>58</sup> *Ibíd.* p1

<sup>59</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. *Sentencia T-035/97*. Magistrado Ponente: Hernando Herrera Vergara. 30 de enero de 1997. p12-13

*Los bienes comunes están compuestos por aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto, con los cuales se pretende facilitar el uso y goce de cada uno de los inmuebles por sus respectivos propietarios y demandan el uso ordinario para el cual existen, con un correlativo respeto a la utilización legítima por parte de todos los demás propietarios. En lo que hace a los bienes de dominio particular, se tiene que estos pueden ser utilizados con cierta libertad y autonomía por parte de sus propietarios, pero bajo la forma prevista por el reglamento de propiedad horizontal o a falta de éste en consonancia con los propósitos para los cuales se encuentra destinado el edificio, dada su naturaleza (Ley 182 de 1948).*

*Esta forma de propiedad otorga, entonces, una serie de **derechos** al propietario de un bien, tales como gozar de los bienes comunes para aquello que fueron concebidos (circular u otros derechos similares) y su dominio se encuentra en cabeza de una comunidad (Ley 182 de 1948) o de una persona jurídica creada para ese fin (Ley 16 de 1985).*

*De otro lado, el régimen de propiedad horizontal impone también **obligaciones** para el propietario que tienen que ver con aquellas conductas cuya observancia resulta indispensable para que la modalidad de la propiedad cumpla a cabalidad sus objetivos. Son obligaciones de los propietarios, por ejemplo, pagar las cuotas (ordinarias y las extraordinarias) correspondientes para cubrir adecuadamente los gastos en que se incurra para mantener los bienes comunes, de manera que cumplan con sus finalidades.*

*Además, el régimen de propiedad horizontal puede imponer **limitaciones al ejercicio de la propiedad** que se tiene sobre el bien individual con el objeto de conservar la armonía de la comunidad o las características de la misma. Igualmente, podrá establecer restricciones a la destinación que se le otorgue*

*al inmueble, más allá de las regulaciones que las autoridades hayan establecido para los usos del suelo del sector del cual se trate.*

*El conjunto de derechos, deberes y limitaciones mencionados se concretan en un reglamento de propiedad horizontal exigido por la Ley, adoptado por la unanimidad de los propietarios, el cual debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos a él”.*

El concepto dominio y posesión sobre el que menciona la sentencia 035 de 1997, el código civil en su artículo 669. <CONCEPTO DE DOMINIO<sup>60</sup>>. “El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra Ley o contra derecho ajeno.

*La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad”.*

Y en su artículo 762, <DEFINICIÓN DE POSESIÓN<sup>61</sup>> “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.*

---

<sup>60</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE COLOMBIA. *Ley 84 de 1873, de 31 de mayo de 1873. “Código Civil de los Estados Unidos de Colombia”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1873. No. 2.867.

<sup>61</sup> *Ibíd.*

Con base a lo anterior, en el Municipio de Facatativá existen alrededor de unas 110 propiedades horizontales que cumplen con las características anteriormente mencionadas<sup>62</sup>.

En cuanto a la creación de las propiedades horizontales como personas jurídicas, en el Municipio de Facatativá data de los años 2002, según oficio suministrado por la Secretaría de Gobierno de Facatativá, en dicho año se establecieron los conjuntos Simón Bolívar, Campestre los Cerezos II y el Condominio Habitacional Villa Alba, con resoluciones de persona jurídica números Res. 316 del 23-05-2002, Res. 258 del 16-04-2002 y Res. 198 del 28-02-2002, respectivamente.

Para el año 2004, se constituyen los conjuntos residencial la Campiña, OMNICENTRO y el primer centro comercial los Portones, cuyas resoluciones son Res. 473 del 30-08-2004, Res. 419 del 22-07-2004 y Res. 514 del 08-10-2004, respectivamente.

Posteriormente, el Municipio de Facatativá tuvo una lenta inscripción de propiedades horizontales ante la Secretaría de Gobierno, que solo hasta el año 2013 tuvo un pico de expedición de resoluciones como personas jurídicas, en donde se encuentran registradas 36 propiedades horizontales. Ver tabla 2.

---

<sup>62</sup> Dato obtenido en campo.

Tabla 2. Relación de PH registradas años 2007-2013.

<b>Nº</b>	<b>Nombre de la propiedad</b>	<b>Resolución</b>
1	Urbanización Santa Clara	Res. 800 del 31-07-2007
2	Centro Comercial El Pórtico	Res. 101 del 05-02-2008
3	Nova Plaza Centro Comercial	Res. 254 del 25-03-2008
4	Mirador De La Arboleda Etapa I	Res. 1004 del 17-11-2009
5	Conjunto Residencial Bugarvilleas	Res. 779 del 28-08-2009
6	Conjunto Residencial Los Tulipanes	Res. 790 del 01-09-2009
7	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	Res. 791 del 01-09-2009
8	Conjunto Residencial Gibraltar	Res. 915 del 17-08-2010
9	Conjunto Residencial El Nogal	Res. 102 del 28-01-2011
10	Conjunto Residencial Torres De San Carlos	Res. 279 del 02-03-2011
11	Centro Comercial Hacienda Santa Lucia	Res. 835 del 13-07-2012
12	Edificio El Tunjo	Res.1308 del 18-10-2012
13	Portal De María Torre 2, MZ C	Res 1401 del 30-09-2013
14	Portal De María Torre 7, MZ C	RES. 1183 DEL 12-8-2013
15	Conjunto Residencial Girasoles Reservado	Res. 1227 del 21-08-2013
16	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote 1	Res. 1388 del 25-09-2013
17	Conjunto Residencial Parques De Santa Helena	Res. 1506 del 08-10-2013
18	Conjunto Residencial Geranios Reservado	Res. 1747 del 02-12-2013
19	Portal De María Torre 1, MZ B	Res. 1748 del 02-12-2013
20	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77	Res. 262 del 13-02-2013
21	Portal De María Torre 5, MZ H	RES. 689 DEL 13-06-2013
22	Portal De María Torre 8, MZ F	RES. 691 DEL 12-8-2013
23	Portal De María Torre 1, MZ F	Res. 692 del 02-12-2013
24	Portal De María Torre 3, MZ G	RES. 693 DEL 29-5-2013
25	Portal De María Torre 6, MZ B	RES. 694 DEL 13-06-2013
26	Portal De María Torre 5, MZ G	RES. 696 DEL 13-06-2013
27	Portal De María Torre 1, MZ C	Res. 697 del 02-12-2013

28	Portal De María Torre 5, MZ C	RES. 698 DEL 13-06-2013
29	Portal De María Torre 8, MZ C	RES. 699 DEL 12-8-2013
30	Portal De María Torre 2, MZ F	Res. 700 del 30-09-2013
31	Portal De María Torre 2, MZ G	Res. 701 del 30-09-2013
32	Portal De María Torre 1, MZ G	Res. 702 del 02-12-2013
33	Portal De María Torre 5, MZ F	RES. 704 DEL 13-06-2013
34	Portal De María Torre 7, MZ F	RES. 705 DEL 12-8-2013
35	Portal De María Torre 9, MZ C	RES. 706 DEL 12-8-2013
36	Portal De María Torre 3, MZ F	RES. 708 DEL 29-5-2013
37	Portal De María Torre 2, MZ E	Res. 709 del 30-09-2013
38	Portal De María Torre 1, MZ E	Res. 710 del 02-12-2013
39	Portal De María Torre 2, MZ D	Res. 711 del 30-09-2013
40	Portal De María Torre 1, MZ D	Res. 712 del 02-12-2013
41	Portal De María Torre 3, MZ H	RES. 714 DEL 29-5-2013
42	Portal De María Torre 2, MZ H	Res. 715 del 30-09-2013
43	Portal De María Torre 5, MZ B	RES. 716 DEL 13-06-2013
44	Portal De María Torre 4, MZ G	RES. 717 DEL 13-06-2013
45	Portal De María Torre 4, MZ B	RES. 718 DEL 29-5-2013
46	Portal De María Torre 4, MZ C	RES. 719 DEL 29-5-2013
47	Portal De María Torre 4, MZ F	RES. 803 DEL 13-06-2013
48	Portal De María Torre 4, MZ H	RES. 839 DEL 13-06-2013

Fuente: Secretaría de Gobierno de Facatativá.

A partir del año 2014 hasta el año 2017, la tendencia de registro se mantuvo en un promedio de aproximadamente de 5 propiedades por año. En la actualidad existen dos (2) propiedades horizontales sin resolución como persona jurídica. Ver tabla 3.

Tabla 3. Relación de PH registradas años 2014-2017.

<b>Nº</b>	<b>NOMBRE DE LA PROPIEDAD</b>	<b>RESOLUCIÓN</b>
1	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C	Res. 0057 del 13-01-2014
2	Portal De María Torre 3, MZ E	RES. 1145 del 31-07-2014
3	Sauzalito Sector Residencial	RES. 1783 DEL 3-12-2014
4	Portal De María Torre 4, MZ E	RES. 718 DEL 6-5-2014
5	Portal De María Torre 2, MZ B	Res. 814 del 29-05-2014
6	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote 1	Res. 957 del 19-06-2014
7	Portal De María Torre 6, MZ C	RES. 2506 DEL 23-11-2015
8	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	RES. 2507 DEL 23-11-2015
9	Portal De María Torre 6, MZ G	RES. 695 DEL 23-11-2015
10	Portal De María Torre 6, MZ F	RES. 703 DEL 23-11-2015
11	Conjunto Residencial Tierra Linda Lote 2 Etapas 1 Y 2	RES. 298 DEL 30-03-2016
12	Conjunto Residencial Monteclaro Etapas 1 Y 2	RES. 439 DEL 05-05-2016
13	Conjunto Residencial Portofino	RES. 555 DEL 10-06-2016
14	Conjunto Residencial El Manantial	RES. 632 DEL 29-06-2016
15	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	RES. 894 DEL 16-09-2016
16	Mirador De La Arboleda Edificio Diagonal Tercera	RES. 1009 DEL 28-09-2017
17	Portal De María Torre 3, MZ B	RES. 182 DEL 24-02-2017
18	Edificio María Inés	RES. 325 DEL 31-03-2017
19	Portal De María Torre 3, MZ D	RES. 690 DEL 24-02-2017
20	Portal De María Torre 3, MZ C	RES. 707 DEL 24-02-2017
21	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	RES. 761 DEL 17-07-2017
22	Conjunto Terra Nova - Tierra Linda	RES. 833 DEL 02-08-2017
23	Portal De María Torre 1, MZ H	NO ESTA RECONOCIDA
24	Portal De María Torre 4, MZ D	NO ESTA RECONOCIDA

Fuente: Secretaría de Gobierno de Facatativá.

### 5.1.1.1. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.

La persona jurídica está conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar de forma correcta y eficiente los bienes y servicios comunes, además de hacer cumplir la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal<sup>63</sup>.

Su naturaleza es de carácter civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la de edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde se encuentre localizada; tendrá la calidad de no constituyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social<sup>64</sup>.

Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto<sup>65</sup>.

La Ley 675 de 2001, establece en su artículo 35, que la persona jurídica constituirá un fondo de imprevistos para atender obligaciones o expensas imprevistas, este se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no superior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p13

<sup>64</sup> *Ibíd.* p13

<sup>65</sup> *Ibíd.* p13

<sup>66</sup> *Ibíd.* p13

Este fondo, la asamblea general lo podrá suspender cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador solo podrá disponer de tales recursos cuando exista una previa autorización de la asamblea general o de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal<sup>67</sup>.

La persona jurídica, cuenta con un órgano de dirección y administración, el cual le corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto<sup>68</sup>.

#### **5.1.1.2. Constitución de la propiedad horizontal.**

La propiedad horizontal, en su proceso de constitución, según lo establece el artículo 4 de la Ley 675 de 2001<sup>69</sup>, se somete a este régimen cuando se registra la escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Dicha escritura pública o reglamento de propiedad horizontal, debe contener lo contemplado en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001<sup>70</sup>.

*“Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

---

<sup>67</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p13

<sup>68</sup> *Ibíd.* p13

<sup>69</sup> *Ibíd.* p3-4

<sup>70</sup> *Ibíd.* p3-4

1. *El nombre e identificación del propietario.*
2. *El nombre distintivo del edificio o conjunto.*
3. *La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.*
4. *La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.*
5. *La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.*
6. *Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.*
7. *La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.*
8. *Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.*

*Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.*

*Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.*

*Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.*

*Parágrafo 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta Ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.*

*Parágrafo 4°. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título”.*

Cuando se trata de conjuntos integrados por etapas, la escritura pública debe indicar dicha circunstancia, regular el régimen general, la forma de integrar las etapas subsiguientes y los coeficientes de copropiedad<sup>71</sup> de los bienes privados, los cuales serán provisional<sup>72</sup>.

---

<sup>71</sup> Definición: 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. Art. 3, Ley 675 de 2001.

<sup>72</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p4

Una vez constituida la propiedad horizontal, se le debe dar una certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica. El ente gubernamental encargado de la inscripción y posterior certificación es el Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o la persona o entidad en quien delegue esta facultad; en el caso de Facatativá, es la Secretaría de Gobierno<sup>73</sup>.

La inscripción se hace mediante la presentación de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos (actas de asamblea general y/o actas del consejo de administración) que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal<sup>74</sup>.

#### **5.1.1.3. Los bienes privados o de dominio particular de la propiedad horizontal.**

Los bienes privados o de dominio particular deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

*“La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.*”

---

<sup>73</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p5

<sup>74</sup> *Ibíd.* p5

*Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo”<sup>75</sup>.*

#### **5.1.1.4. Los bienes comunes de la propiedad horizontal.**

Los bienes comunes son aquellos bienes, elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso<sup>76</sup> a los propietarios de tales bienes privados; también aquellos que se encuentren señalados en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces<sup>77</sup>.

Estos bienes son indivisibles, siempre y cuando conserven su carácter de bienes comunes; también son inalienables<sup>78</sup> e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos<sup>79</sup>.

Cuando los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes,

---

<sup>75</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p7

<sup>76</sup> Definición según la Real Academia Española: *En comunidad o sin dividir*.

<sup>77</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p8.

<sup>78</sup> Definición según la Real Academia Española: *Que no se puede enajenar*.

<sup>79</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p8.

siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general<sup>80</sup>.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Estos bienes se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios<sup>81</sup>.

#### **5.1.1.5. Coeficientes de copropiedad de la propiedad horizontal.**

La Ley 675 de 2001<sup>82</sup>, en su artículo 3, establece que: *“Los coeficiente de copropiedad son Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno*

---

<sup>80</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p8.

<sup>81</sup> *Ibíd.* p9-10.

<sup>82</sup> *Ibíd.* p3.

*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”.*

Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley. Tales coeficientes determinarán:<sup>83</sup>

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Según el artículo 27 (Ley 675 de 2001), *“Los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los*

---

<sup>83</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p10.

*mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad”<sup>84</sup>.*

Estos coeficientes solo se podrán modificar cuando, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto<sup>85</sup>.

#### **5.1.1.6. Contribución a las expensas comunes de la propiedad horizontal.**

Según el artículo 29, Ley 675 de 2001, establece que<sup>86</sup>: *“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.*

*Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.*

*Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.*

*Parágrafo 3°. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al*

---

<sup>84</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p11.

<sup>85</sup>.Ibíd. p11.

<sup>86</sup> Ibíd. p11.

*mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente”.*

En su artículo 30, establece que<sup>87</sup>: *“El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios”.*

*“Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o*

---

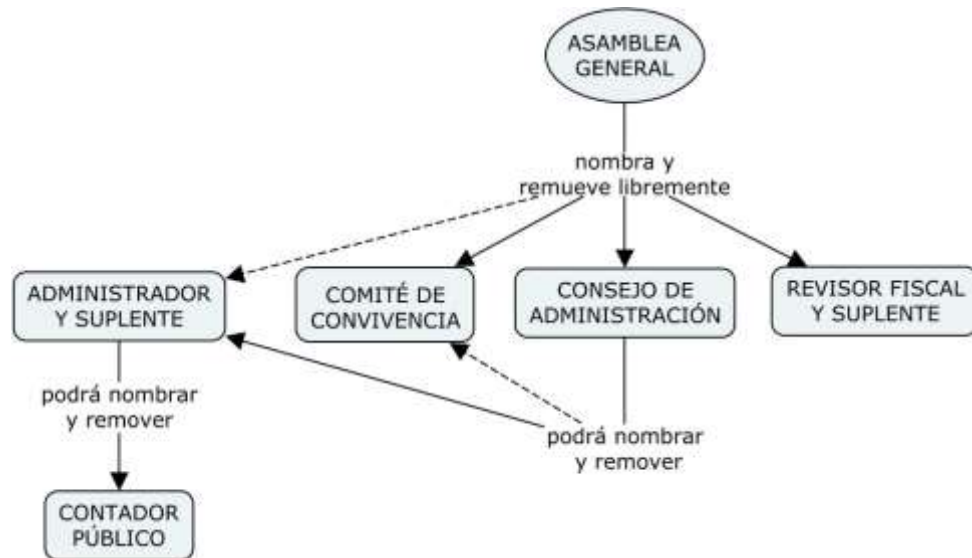
<sup>87</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.* Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p12.

*mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica*". Artículo 31, Ley 675 de 2001<sup>88</sup>.

#### 5.1.1.7. Órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal.

La persona jurídica, cuenta con un órgano de dirección y administración, el cual le corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto<sup>89</sup>.

Figura 1. Organigrama de la propiedad horizontal.



Fuente: Elaboración propia.

<sup>88</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal". Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p12.

<sup>89</sup>.Ibíd. p13.

## **De la Asamblea General.**

La asamblea general de propietarios se configura como el máximo órgano de dirección de la copropiedad, surge por mandato de la Ley y se encuentra ampliamente regulada por la Ley 675 de 2001.

Es conformada únicamente por los propietarios de los bienes privados, o sus representantes o delegados (mediante poder escrito otorgado por el propietario) reunidos con el quórum y las condiciones que previamente se encuentran establecidas en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal<sup>90</sup>.

En el artículo 38, Ley 675 de 2001, establece sus funciones básicas, son<sup>91</sup>:

*“1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.*

*2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*

*3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.*

---

<sup>90</sup> Ruiz Muñoz, Diana Carolina. *ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA*. Santa Fe de Bogotá, D.C., 2014. p40.

<sup>91</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p14.

4. *Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*
5. *Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.*
6. *Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.*
7. *Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.*
8. *Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente Ley.*
9. *Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*
10. *Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.*
11. *Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente Ley.*
12. *Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los Decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.*

*Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo”.*

La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad<sup>92</sup>.

La convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este<sup>93</sup>.

---

<sup>92</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p14-15.

<sup>93</sup> *Ibíd.* p15.

Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley, para efectos de mayorías calificadas<sup>94</sup>.

Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo<sup>95</sup>.

La asamblea también se podrá reunir de una forma no presencial, Artículo 42, Ley 675 de 2001, *“siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.*

---

<sup>94</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p15.

<sup>95</sup> *Ibíd.* p15

*Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios*<sup>96</sup>.

La Ley 675 de 2001, establece que las decisiones pueden ser: Artículo 43<sup>97</sup>: “*por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación*”. Y Artículo 44: “*en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior*”.

Una vez realizadas las reuniones de la asamblea general, se deben levantar las actas correspondientes, las cuales deberán asentarse en el libro respectivo,

---

<sup>96</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p15

<sup>97</sup> *Ibíd.* p15-16.

suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo<sup>98</sup>.

En el artículo 47, la Ley establece que<sup>99</sup>: *“Dichas actas deberán estar firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

*En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios.*

*En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo...”*

---

<sup>98</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p16.

<sup>99</sup> *Ibíd.* p17.

En su artículo 45, establece el Quórum y mayorías<sup>100</sup>: *“Con excepción de los casos en que la Ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas”.*

Conforme a la Ley 675 de 2001, en su artículo 46, las decisiones que requiere mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, son las siguientes<sup>101</sup>:

- “1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.*
- 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.*

---

<sup>100</sup>. COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p16.

<sup>101</sup>. *Ibíd.* p16-17.

3. *Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.*
4. *Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.*
5. *Reforma a los estatutos y reglamento.*
6. *Desafectación de un bien común no esencial.*
7. *Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).*
8. *Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.*
9. *Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.*
10. *Liquidación y disolución.*

*Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta Ley”.*

### **Del Consejo de Administración.**

Conforme a la Ley 675 de 2001, Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.

En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal<sup>102</sup>.

El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad<sup>103</sup>.

Su principal función es la de tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal<sup>104</sup>.

### **Del administrador del edificio o conjunto**

La Ley 675 de 2001, en su artículo 50<sup>105</sup>, señala que el administrador es: *“La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto, designado por la asamblea general de propietarios, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.*

---

<sup>102</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p20.

<sup>103</sup> *Ibíd.* p20.

<sup>104</sup> *Ibíd.* p20.

<sup>105</sup> *Ibíd.* p18.

*Todos Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.*

*Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del reglamento de propiedad horizontal.*

*Parágrafo 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.*

*Parágrafo 2°. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.*

*Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.”.*

El administrador como representante legal, tiene las facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes<sup>106</sup>:

*“1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*

*2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*

*3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*

*4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.*

*5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*

*6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*

---

<sup>106</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p18-19.

*7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*

*8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.*

*9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*

*10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*

*11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.*

*12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.*

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente Ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto”.

### **Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto**

Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios<sup>107</sup>.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista<sup>108</sup>.

---

<sup>107</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p20.

<sup>108</sup> *Ibíd.* p20.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto<sup>109</sup>.

Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente Ley<sup>110</sup>.

### **5.1.2. DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.**

Los orígenes de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) datan del año 1966 cuando varios grupos de contadores de Estados Unidos, el Reino Unido y Canadá establecieron un grupo común de estudio<sup>111</sup>.

Para el año 1973 nace el IASC-International Accounting Standard Committee (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad), quien formularía lo que en un principio se conoció como Normas Internacionales de Contabilidad, y se dedicaría a promover su aceptación y adopción mundial<sup>112</sup>, el cual fue creado en común acuerdo por comités locales de diferentes países como: Australia, Canadá, Estados Unidos, México, Holanda, Japón entre otros, en la actualidad su sede principal se encuentra en Londres y su objetivo principal es lograr una mejora y un equilibrio en

---

<sup>109</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p20.

<sup>110</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p20.

<sup>111</sup> Diamond, Alberto. (2005). *Normas Internacionales de Información Financiera. Su aplicación en la República de Panamá. KPMG International*. p6

<sup>112</sup> *Ibíd.* p6

cuanto a la prestación de todos los informes financieros que son utilizados por las empresas u otras organizaciones alrededor del mundo, para la confección de los estados financieros (Rodríguez; Rodríguez, 2016).

En el año 2001, se crea el IASB, International Accounting Standards Board, el cual sustituye al antiguo IASC. A éste nuevo órgano se le encomienda ser el único órgano profesional que se encarga de emitir las NIC-NIIF, y cuyos principales objetivos son<sup>113</sup>:

- (a) Formular y publicar, buscando el interés público, un conjunto de normas generales de Contabilidad de elevada calidad, comprensibles y aplicables que requieran información de alta calidad, transparente y comparable en los estados financieros y en otros tipos de información financiera, para ayudar a los participantes en los mercados de capitales de todo el mundo, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas.
- (b) Promover el uso y aplicación rigurosa de dichas normas.
- (c) Cumplir con los objetivos asociados con (a) y (b), teniendo en cuenta, cuando sea preciso, las necesidades especiales de entidades pequeñas y medianas y de economías emergentes.
- (d) Conseguir la convergencia entre las normas contables de carácter nacional y las Normas Internacionales de Contabilidad y las Normas Internacionales de Información Financiera, hacia soluciones de elevada calidad técnica.

Es pertinente aclarar sobre el paso de las NIC a NIIF. El IASB como actual órgano emisor de las normas del IASC, cumple la tarea de emitir las Normas Internacionales

---

<sup>113</sup> Luna Restrepo, Juliana; Muñoz Londoño, Leidy Johanna. *Colombia: Hacia la adopción y aplicación de las NIIF y su importancia*. Medellín, 2011, 18p. Revista Virtual de estudiantes de Contaduría Pública. Universidad de Antioquia. Facultad de Ciencias Económica. Departamento de Ciencias Contables. p3

de Información Financiera (NIIF), dentro de éstas se incluyen las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad). Esto se debe a que por resolución del IASB, todas las normas e interpretaciones emitidas por la IASC, quedarían en marcha hasta que fueran retiradas, quedando que una nueva NIIF reemplazaría a una NIC<sup>114</sup>.

Colombia comenzó con la adopción de las Normas Internacionales de Contabilidad hace ya muchos años, pero a diferencia con los países Europeos, ha tenido un proceso muy lento de actualización de la normatividad contable<sup>115</sup>, lo cual hace que exista un pausamiento en la armonización de las normas locales con las NIIF.

Según José Joaquín Daza en su artículo, *Las normas Internacionales De Contabilidad, NIC, y su aplicación en Colombia*, de la revista Gestión y Desarrollo de 2003, indica que ese pausamiento esta: *“retrasando la incorporación de Colombia a diversos convenios o tratados internacionales que exigen cada día la preparación de estados financieros más rigurosos, consistentes con indicadores de alta calidad y transparencia, que implican revalorar los conceptos hasta ahora utilizados de mantenimiento del capital y reconocimiento de los ingresos por el término genérico de ; también se requieren cambios en las bases de medición, pasando del costo histórico a valor razonable”*<sup>116</sup>.

En el año 1993, Colombia reglamenta su contabilidad mediante la expedición del Decreto 2649. *“Por el cual se reglamenta la Contabilidad en General y se expiden*

---

<sup>114</sup> Luna Restrepo, Juliana; Muñoz Londoño, Leidy Johanna. *Colombia: Hacia la adopción y aplicación de las NIIF y su importancia*. Medellín, 2011, 18p. Revista Virtual de estudiantes de Contaduría Pública. Universidad de Antioquia. Facultad de Ciencias Económica. Departamento de Ciencias Contables. p3

<sup>115</sup> Luna Restrepo, Juliana; Muñoz Londoño, Leidy Johanna. *Colombia: Hacia la adopción y aplicación de las NIIF y su importancia*. Medellín, 2011, 18p. Revista Virtual de estudiantes de Contaduría Pública. Universidad de Antioquia. Facultad de Ciencias Económica. Departamento de Ciencias Contables. p5.

<sup>116</sup>.Ibíd. p5

*los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia”* y para ese entonces se adaptó las NIC vigentes, con el fin de que la contabilidad estuviera bajo parámetros que permitieran la comparabilidad, la transparencia y la alta calidad de la información contable. Ante este hecho los entes encargados de dicha actualización se han mostrados pausado en cuanto a esa armonización de las normas internas con las NIIF.

Para el año 1999, el Congreso de la República expide la Ley 550, la cual es basada en el planteamiento que hace la OMC (Organización Mundial del Comercio), sobre la armonización que debe existir a nivel mundial sobre las prácticas de la Contabilidad y la presentación de informes<sup>117</sup>, esto con el propósito de dinamizar los mercados, facilitando la inserción de los países en el comercio internacional.

Dicha Ley en su artículo 63 estableció lo siguiente: *“Para efectos de garantizar la calidad, suficiencia y oportunidad de la información que se suministre a los asociados y a terceros, el Gobierno Nacional revisará las normas actuales en materia de contabilidad, auditoría, revisoría fiscal y divulgación de información, con el objeto de ajustarlas a los parámetros internacionales y proponer al Congreso las modificaciones pertinentes”*. Aunque tenía vencimiento en diciembre de 2004, fue prorrogada hasta julio de 2007<sup>118</sup>.

Para el año 2003, el gobierno crea un comité denominado Comité técnico Institucional conformado por el Ministerio de Hacienda, DIAN, Superintendencia

---

<sup>117</sup> Organización Mundial del Comercio. *Informe del consejo general a la conferencia ministerial de 1996*. Singapur, 9-13 de diciembre de 1996. p128

<sup>118</sup> Luna Restrepo, Juliana; Muñoz Londoño, Leidy Johanna. *Colombia: Hacia la adopción y aplicación de las NIIF y su importancia*. Medellín, 2011, 18p. Revista Virtual de estudiantes de Contaduría Pública. Universidad de Antioquia. Facultad de Ciencias Económica. Departamento de Ciencias Contables. p6

Bancaria, Superintendencia de Valores, Superintendencia de Sociedades, Contaduría General de la Nación y Departamento de Planeación Nacional, el cual preparó un Proyecto de Intervención Económica, por medio del cual se adoptarían en el país a comienzos del 2006 los estándares internacionales de contabilidad, auditoría y contaduría. (Luna; Muñoz, 2011).

Luego en el año 2006, se crea la Ley 1116 (entraría a regir desde el 27 de junio de 2007), la cual sustituye la Ley 550 de 1999, y se le otorga al Gobierno Nacional la facultad de proponer al Congreso las modificaciones necesarias para la aplicación de las NIC-NIIF, Artículo 122.

En el año 2007, los representantes a la Cámara, Simón Gaviria Muñoz y David Luna Sánchez, radican el proyecto de Ley 165, en donde proponen que el Estado Colombiano adopta las Normas Internacionales de Información Financiera para la presentación de informes contables, pero no fue aprobada como estaba inicialmente, sino que fue modificada varias veces. (Luna; Muñoz, 2011).

En junio del 2009, el proyecto fue enviado a sanción presidencial y solo hasta el 13 de julio del mismo nace la Ley 1314 de 2009, la cual dentro de su texto reglamenta la convergencia de las normas contables nacionales con las de orden internacional, establece que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública es el único autorizado para redactar las normas de convergencia, y fija como plazo para el inicio de la convergencia desde el año 2010 hasta el 2014. (Luna; Muñoz, 2011).

En el año 2012 se expide el Decreto 2706 de 2012<sup>119</sup> mediante el cual se establece un **RÉGIMEN SIMPLIFICADO DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN PARA LAS MICROEMPRESAS**, las cuales serán aplicables a todas las entidades obligadas a llevar contabilidad y que cumplan con los parámetros establecidos, **independientemente de si tienen o no ánimo de lucro**. Es aquí en donde entran las propiedades horizontales a cumplir con tal responsabilidad. Adicionalmente, en el año 2013 se expide el Decreto 3019 “*Por el cual se modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012*” en donde en su artículo 1<sup>120</sup>, establece: *aplicarán esta NIF las microempresas que cumplan con ciertos requisitos*, lo cual es aclarado en la Orientación Técnica No. 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

En el año 2015, el Gobierno Nacional expide los Decretos 2420 y 2496, en donde en el Decreto 2420<sup>121</sup> expide el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones y en el Decreto 2496 modifica el Decreto 2420 de 2015 Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones; el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, expide el Documento de Orientación Técnica No. 15. “*Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)*”<sup>122</sup>, en donde su

---

<sup>119</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2706 del 27 de diciembre de 2012 “Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2012. No. 48.657

<sup>120</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 3019 del 27 de diciembre de 2013 “Por el cual se modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2013. No. 49.016.

<sup>121</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”*.

<sup>122</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)*, Documento de Orientación Técnica No. 15.

objetivo es orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal, edificios, conjuntos unidades inmobiliarias cerradas, parques industriales, centros comerciales y zonas francas, comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de 2001, y en los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 (Grupo 3); 3022 de 2013, y 2129 y 2267 de 2014 (Grupo 2); y 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013, 2267 y 2615 de 2014 (Grupo 1); y en otras normas posteriores que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

## 5.2. MARCO CONCEPTUAL.

Tomando como referencia el documento de Orientación Técnica N° 15, emitido por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública en el año 2015 y la Ley 675 de 2001, éstos plantean las siguientes definiciones:

**NIIF (IFRS):** Cuya sigla significa (Normas Internacionales de Información Financiera) o como también son conocidas en inglés IFRS (International Financial Reporting Standards) son un conjunto de estándares de contabilidad que buscan unificar los procesos contables y la presentación de la información financiera de la forma como es aceptada internacionalmente, según lo estipulado por la IASB (International Accounting Standards Board) o lo que en español conocemos como Junta de Normas Internacionales de Contabilidad<sup>123</sup>.

**NIF:** Según el artículo del Decreto 2706 de 2012, establece un régimen simplificado de contabilidad de causación para las microempresas, conforme al marco regulatorio dispuesto en el anexo de este Decreto. Dicho marco regulatorio establece, además, los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de las transacciones y otros hechos y condiciones de los estados financieros con propósito de información general, que son aquellos que están dirigidos a atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información<sup>124</sup>.

---

<sup>123</sup> Roa, Yohana Marcela. Normas internacionales para empresas pertenecientes al grupo II, su implementación un gran reto. Situación de la empresa ABC del calzado SAS. 2014. p9

<sup>124</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2706 del 27 de diciembre de 2012 “Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2012. No. 48.657. p4

**Normas o principios de contabilidad:** De acuerdo con el Art. 3° de la Ley 1314 de 2009 se entiende por normas de contabilidad y de información financiera “el sistema compuesto por postulados, principios, limitaciones, conceptos, normas técnicas generales, normas técnicas específicas, normas técnicas especiales, normas técnicas sobre revelaciones, normas técnicas sobre registros y libros, interpretaciones y guías, que permiten identificar, medir, clasificar, reconocer, interpretar, analizar, evaluar e informar, las operaciones económicas de un ente, de forma clara y completa, relevante, digna de crédito y comparable” <sup>125</sup>.

**Entidades sin Ánimo de Lucro**<sup>126</sup>: “*Son personas jurídicas que se constituyen por la voluntad de asociación o creación de una o más personas (naturales o jurídicas) para realizar actividades en beneficio de asociados, terceras personas o comunidad en general. Las ESAL no persiguen el reparto de utilidades entre sus miembros.*”

**Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse<sup>127</sup>.

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal<sup>128</sup>.

**Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas

---

<sup>125</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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*”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409.

<sup>126</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Entidades sin Ánimo de Lucro, Documento de Orientación Técnica No. 14*. p7

<sup>127</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p1

<sup>128</sup> *Ibíd.* p2

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.<sup>129</sup>

**Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes<sup>130</sup>.

**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<sup>131</sup>.

**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<sup>132</sup>.

**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 vigente<sup>133</sup>.

**Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo,

---

<sup>129</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p2

<sup>130</sup> *Ibíd.* p2

<sup>131</sup> *Ibíd.* p2

<sup>132</sup> *Ibíd.* p2

<sup>133</sup> *Ibíd.* p2

integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común<sup>134</sup>.

**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<sup>135</sup>.

**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<sup>136</sup>.

**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.

---

<sup>134</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p2

<sup>135</sup> *Ibíd.* p2

<sup>136</sup> *Ibíd.* p2

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<sup>137</sup>.

**Expensas comunes extraordinarias:** Surgen cuando se presentan imprevistos, o cuando los recursos reservados en el Fondo de imprevistos no son suficientes para atender las expensas comunes necesarias en que incurre la propiedad horizontal; su monto y destinación solo podrá establecerse y aprobarse por la Asamblea de Propietarios. El incumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a menos que la Asamblea de Propietarios determine una tasa inferior (Núm. 4º, Art. 38, y Art. 30, de la Ley 675 de 2001)<sup>138</sup>.

**Coefficientes de propiedad horizontal:** 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<sup>139</sup>.

---

<sup>137</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p2

<sup>138</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), Documento de Orientación Técnica No. 15*. p32

<sup>139</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p3

**Recursos patrimoniales:** Según el artículo 34 de la Ley 675 de 2001, dice: “*Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto*”<sup>140</sup>.

**Activos:** Son recursos controlados por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener en el futuro beneficios económicos. Los activos son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones, funciones y responsabilidades operativas, financieras, administrativas y de control de la propiedad horizontal, entre los cuales los más relevantes son los elementos de propiedad planta y equipo y los activos financieros, tales como, el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, y otros préstamos<sup>141</sup>.

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo:** El efectivo comprende tanto el efectivo en caja como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo. Una propiedad horizontal puede obtener efectivo o equivalente de efectivo de las siguientes fuentes<sup>142</sup>:

- a. Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes ordinarias y fondo de imprevistos.
- b. Por recaudo de las cuentas por cobrar de expensas comunes de bienes de uso exclusivo.

---

<sup>140</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p13

<sup>141</sup> CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)*, Documento de Orientación Técnica No. 15. p26

<sup>142</sup> *Ibíd.* p26

- c. Por recaudo de las cuentas por cobrar de cuotas extraordinarias.
- d. Por recaudo de las cuentas por cobrar de ingresos causados por la explotación de bienes comunes, tales como arrendamientos, parqueaderos, etc.
- e. Por recaudo de préstamos y otras cuentas por cobrar.
- f. Por donaciones recibidas en activos monetarios.
- g. Por préstamos recibidos.
- h. Por rendimientos financieros, intereses de mora, multas y otras sanciones.

### 5.3. MARCO LEGAL.

#### 5.3.1. NORMOGRAMA.

Tabla 4. Normograma

<b>Norma</b>	<b>Año</b>	<b>Descripción</b>
<b>*Ley 182</b>	<b>1948</b>	Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.
<b>*Ley 16</b>	<b>1985</b>	Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.
<b>Decreto 1365</b>	<b>1986</b>	Por el cual se reglamenta las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal.
<b>Decreto 2649</b>	<b>1993</b>	Por el cual se reglamenta la Contabilidad en General y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
<b>*Ley 428</b>	<b>1998</b>	Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal.
<b>Ley 550 (art 63)</b>	<b>1999</b>	Por la cual se establece un régimen que promueva y facilite la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales para asegurar la función social de las empresas y lograr el desarrollo armónico de las regiones y se dictan disposiciones para armonizar el régimen legal vigente con las normas de esta Ley.

<b>Ley 675</b>	<b>2001</b>	Por medio de la cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal.
<b>Ley 1116 (art 122)</b>	<b>2006</b>	Por la cual se establece el Régimen de Insolvencia Empresarial en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones.
<b>Proyecto de Ley 165</b>	<b>2007</b>	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.
<b>Ley 1314</b>	<b>2009</b>	Regula los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, señala las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento.
<b>Decreto 2706</b>	<b>2012</b>	Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas.
<b>Decreto 2784</b>	<b>2012</b>	Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 1.
<b>Decreto 3019</b>	<b>2013</b>	Por el cual se modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012.

<b>Decreto 3022</b>	<b>2013</b>	Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2.
<b>Decreto 1851</b>	<b>2013</b>	Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativa (sic) para los preparadores de información financiera que se clasifican en el literal a) del parágrafo del artículo 1° del Decreto número 2784 de 2012 y que hacen parte del Grupo 1.
<b>Decreto 3023</b>	<b>2013</b>	Por el cual se modifica parcialmente el marco técnico normativo de información financiera para los preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 1, contenido en el anexo del Decreto 2784 de 2012.
<b>Decreto 3024</b>	<b>2013</b>	Por el cual se modifica el Decreto 2784 de 2012 y se dictan otras disposiciones.
<b>Decreto 2129</b>	<b>2014</b>	Por el cual se señala un nuevo plazo para que los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2 den cumplimiento a lo señalado en el parágrafo 4° del artículo 3° del Decreto 3022 de 2013.
<b>Decreto 2267</b>	<b>2014</b>	Por el cual se modifican parcialmente los Decretos números 1851 y 3022 de 2013 y se dictan otras disposiciones.
<b>Decreto 2615</b>	<b>2014</b>	Por el cual se modifica el marco técnico normativo de información financiera para los preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 1 previsto en el Decreto

		2784 de 2012, modificado por el anexo del Decreto 3023 de 2013.
<b>Decreto 2420</b>	<b>2015</b>	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.
<b>Decreto 2496</b>	<b>2015</b>	Por medio del cual se modifica el Decreto 2420 de 2015 Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones.
<b>Orientación N° 14 CTCP</b>	<b>2015</b>	Entidades Sin Ánimo de Lucro.
<b>Orientación N° 15 CTCP</b>	<b>2015</b>	Documento de Orientación Técnica , para propiedad horizontales de uso Residencial o Mixto (Grupo 1,2 y 3).
<b>Decreto 2101</b>	<b>2016</b>	Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha, a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y se dictan otras disposiciones.
<b>Decreto 2131</b>	<b>2016</b>	Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 2420 de 2015 modificado por el

		Decreto 2496 de 2015, y se dictan otras disposiciones.
<b>Decreto 2132</b>	<b>2016</b>	Por medio del cual se modifica parcialmente el marco técnico normativo de las Normas de Aseguramiento de la información, previsto en el artículo 1.2.1.1., del Libro I, Parte 2, Título 1, del Decreto 2420 de 2015 y se dictan otras disposiciones.
<b>Concepto 02 CTCP</b>	<b>2016</b>	Propiedades Horizontales.
<b>Concepto 544 CTCP</b>	<b>2016</b>	Implementación de las NIIF en propiedad horizontales
<b>Concepto 599 CTCP</b>	<b>2016</b>	Qué año se debe tomar para la clasificar a qué grupo pertenece una Propiedad Horizontal.
<b>Concepto 14 CTCP</b>	<b>2017</b>	ESFA-Adopción de NIIF en Propiedad Horizontal
<b>Concepto 922 CTCP</b>	<b>2017</b>	Propiedad Horizontal - NIIF
<b>Decreto 2170</b>	<b>2017</b>	Por medio del cual se modifican parcialmente los marcos técnicos de las Normas de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información previstos en los artículos 1.1.1.2. y 1.2.1.1. del Libro 1, del Decreto número 2420 de 2015, modificado por los Decretos números 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, respectivamente, y se dictan otras disposiciones.

Fuente: Elaboración propia. \* Derogadas por la Ley 675 de 2001.

#### 5.4. MARCO GEOGRÁFICO.

El municipio de Facatativá se localiza en el Departamento de Cundinamarca, a 36 Km de Bogotá, capital de la República de Colombia, en la vía troncal salida a Honda occidente Medellín - Bogotá. Tiene una extensión de 159.2<sup>143</sup> km<sup>2</sup> de los cuales 154.5 Km<sup>2</sup> pertenecen a la zona rural y 5.1 Km<sup>2</sup> a la zona urbana. Con altitudes que oscilan entre 2.600 m.s.n.m. en su parte plana y los 3.200 m.s.n.m. en sus centros circundantes, sus coordenadas geográficas son de 4°48'46" latitud norte y 74°21'00" longitud<sup>144</sup>. Ver Figura 2.

Conforme a lo establecido en la Ordenanza número 36 del 31 de Julio de 1945, el Municipio de Facatativá presenta los siguientes límites geodésicos:

Por el norte: Con los Municipios de San Francisco, La Vega y Sasaima

Por el sur: Con los Municipios de Anolaima, Zipacón y Bojacá.

Por el oriente: Con los Municipios de Subachoque (hoy El Rosal), Madrid y Bojacá.

Por el occidente: Con los Municipios de Sasaima y Albán.

La temperatura promedio es de 14°C, con elevaciones máximas de 22°C y mínimas de 6°C, con variación a la época del año. Los vientos soplan generalmente en dirección sur-este con velocidades promedio de 2,6 mts/seg; la humedad relativa corresponde al 76% y presenta una precipitación pluvial entre 600 y 1.400 mm, con un promedio anual de 829,9 mm, de acuerdo a las épocas de invierno.

---

<sup>143</sup> FACATATIVÁ. EL ALCALDE CÍVICO DE FACATATIVÁ. *Decreto 069 del 20 de junio de 2002. "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Facatativá - Cundinamarca"*. p24

<sup>144</sup> *Ibíd.* p25

Figura 2. Ubicación geográfica de Facatativá



Fuente: Página Alcaldía Municipal de Facatativá<sup>145</sup>.

Dentro de su zona urbana existen propiedades horizontales, que con los años se han construido y además algunos de sus predios rurales han tenido una creciente explotación, en pro de la construcción de nuevas propiedad horizontales.

Según el plan de ordenamiento territorial vigente<sup>146</sup>, en su artículo 44, su área territorial la define en 7 áreas funcionales<sup>147</sup> (ver Figura 3):

---

<sup>145</sup> [http://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/mapas\\_municipio.shtml?apc=bcxx-1-&x=2628169](http://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/mapas_municipio.shtml?apc=bcxx-1-&x=2628169)

<sup>146</sup> <http://facatativa-cundinamarca.gov.co/index.shtml?apc=v-xx1-&x=2628641>

<sup>147</sup> FACATATIVÁ. EL ALCALDE CÍVICO DE FACATATIVÁ. *Decreto 069 del 20 de junio de 2002. “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Facatativá - Cundinamarca”*. p63

*“Las áreas funcionales son grandes territorios que integran el área urbana y se diferencian entre sí por la intensidad y distribución de los usos sobre su tejido, las formas en que éstos se manifiestan y la dinámica que genera en relación con su composición geográfica”<sup>148</sup>.*

**1. Área funcional centro (Art. 45)<sup>149</sup>:** Constituye el área de mayor jerarquía dentro de la estructura determinada como área de interés patrimonial, donde se conservan rasgos y elementos de su conformación como núcleo fundacional, tales como el tejido, la escala y conformación de las calles y las características arquitectónicas del área edificada.

1. Ciudad Antigua: Delimitación: Área comprendida por las calles 3 a 7 entre carreras 1 a 4.

2. Área de Influencia Ciudad Antigua: Delimitación: Área adyacente a la Ciudad Antigua y comprendida por las calles 1 Este a 8 entre carreras 1 a 5.

**2. Área funcional Borde Sur (Art 48)<sup>150</sup>:** Es el espacio comprendido por el Río Botello y su configuración como parque lineal, definiéndose como una zona residencial estructurada a partir de la vía férrea y el centro de la ciudad y complementada por predios que tiendan a consolidarse y conformar una estructura de conexión que contribuya a estructurar el sistema de espacio público y movilidad del tejido residencial sur.

---

<sup>148</sup> FACATATIVÁ. EL ALCALDE CÍVICO DE FACATATIVÁ. *Decreto 069 del 20 de junio de 2002. “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Facatativá - Cundinamarca”*. p63

<sup>149</sup> *Ibíd.* p63

<sup>150</sup> *Ibíd.* p65

Esta zona se extiende por el extremo Sureste con la calle 4 Este, conformado por el borde del barrio El Paraíso; hacia el sur lo delimita la ronda del Río Botello y los embalses El Gatillo 0, 1, 2 y 3; por el occidente con la ronda de embalse y parque desde la Vía Nacional hasta la carrera 1 y por el norte desde la Avenida carrera 1 hasta rematar esta misma vía en la entrada del barrio Manablanca.

**3. Área funcional Tejido Residencial Tradicional (Art 51)<sup>151</sup>:** Comprende la zona del tejido residencial conformado por los primeros barrios consolidados en la ciudad, y que alberga, además de la principal actividad de vivienda, otros usos concentrados a lo largo de ejes viales principales, como las carreras 1, 2 y 5, en donde las actividades comerciales de abastecimiento y servicios urbanos generan la dinámica urbana del sector. Esta área está encaminada a la generación de la estructura urbana existente a través de los sistemas generales.

Esta zona está ubicada al noroccidente del centro histórico definido en este Plan de Ordenamiento Territorial, y conformada por los barrios Santa Rita, Zambrano, Villa Sajonia, Copihue, Diurva, Santa Rosa, Arbeláez y la zona comercial de la carrera 2.

**4. Área funcional Grandes Áreas Verdes (Art 54)<sup>152</sup>:** Esta Área Funcional se constituye como el elemento de borde oriental de la ciudad y como su nombre lo indica, se caracteriza por la existencia de grandes áreas verdes de uso institucional y recreativo y de grandes vacíos urbanos con potencial para la creación de vivienda. Las intervenciones sobre esta área, buscarán el desarrollo de su vocación turística y ambiental, la consolidación de las áreas urbanizables y la integración al tejido urbano existente.

---

<sup>151</sup> FACATATIVÁ. EL ALCALDE CÍVICO DE FACATATIVÁ. *Decreto 069 del 20 de junio de 2002. “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Facatativá - Cundinamarca”*. p66

<sup>152</sup> *Ibíd.* p68

Esta área está comprendida por el cinturón verde conformado por el Batallón de Comunicaciones, el Parque Arqueológico Piedras del Tunjo, la zona del Estadio Municipal y los colegios Nacional e Industrial, la zona residencial de la Arboleda, Chapinero, San Rafael, así como las áreas de expansión de uso institucional y residencial. Todo esto enmarcado por la calle 5, la carrera 5 y la quebrada Chapinero.

**5. Área funcional Periferia Urbana (Art 57)<sup>153</sup>:** Corresponde a la zona comprendida por los barrios de Manablanca y Cartagenita; se constituye como una zona homogénea, no sólo en su funcionamiento y aspecto físico, sino además por la carencia de la infraestructura mínima para el adecuado desarrollo del sector (vías, conexión, red de espacios públicos, equipamientos colectivos), el cual se consolidará a partir de las intervenciones que permitan el mejoramiento integral de la actual estructura urbana.

Esta área está comprendida entre carrera 1 vía a Bogotá (Carretera de Occidente) hasta la intersección con el sendero paisajístico del borde sur de la zona (cruce con la vía a Zipacón).

**6. El área funcional Puerta Urbana (Art. 60)<sup>154</sup>:** Esta área funcional comprende el sector sur del municipio que limita con el área urbana; se caracteriza principalmente por ser la puerta de entrada a la ciudad desde el oriente y por su topografía, la cual ha permitido que se asienten en ella, una serie de empresas y servicios característicos de una vía nacional; además cuenta con una infraestructura férrea que actualmente no se encuentra en operación.

---

<sup>153</sup> FACATATIVÁ. EL ALCALDE CÍVICO DE FACATATIVÁ. *Decreto 069 del 20 de junio de 2002*. “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Facatativá - Cundinamarca”. p69

<sup>154</sup> *Ibíd.* p70

Está delimitada por la vía existente en el costado oriental de los terrenos propiedad de los Ferrocarriles Nacionales, por el norte con la vía Troncal de Occidente; por el occidente con la vía que conduce desde Facatativá hasta Zipacón y por el sur con el carretable existente y proyección futura de la variante el Río Botello que sirve de límite por el norte y occidente con el municipio de Madrid; por la vía que conduce hacia el municipio de Zipacón por el norte, y el límite con los municipios de Zipacón por el occidente y Bojacá por el sur.

**7. Área funcional Occidente (Art 63)<sup>155</sup>:** Esta área funcional comprende el sector sur del municipio que limita con el área urbana; se caracteriza principalmente por ser la puerta de entrada a la ciudad desde el oriente y por su topografía, la cual ha permitido que se asienten en ella, una serie de empresas y servicios característicos de una vía nacional; además cuenta con una infraestructura férrea que actualmente no se encuentra en operación.

El Área Funcional Occidente está delimitada por el sur con la carrera 1, por el norte con el predio de los Testigos de Jehová, el Parque Lineal de la Transversal 15 y el barrio Santa Isabel, por el oriente con las calles 12 y 13 y por el occidente con la variante de ECOPETROL y la vía a San Rafael.

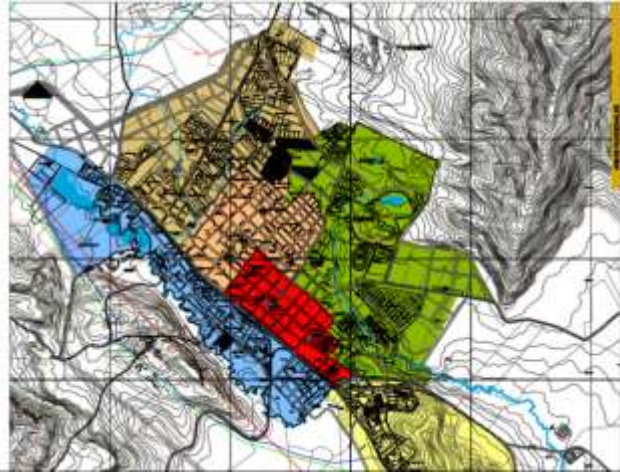
Los barrios por cada una de las áreas funcionales son los siguientes<sup>156</sup>:

---

<sup>155</sup> FACATATIVÁ. EL ALCALDE CÍVICO DE FACATATIVÁ. *Decreto 069 del 20 de junio de 2002. “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Facatativá - Cundinamarca”*. P71

<sup>156</sup> Alcaldía de Facatativá. *“Nuestro Municipio - Mapas”*.

Figura 3. Mapa áreas funcionales de Facatativá



Fuente: Página Alcaldía Municipal de Facatativá<sup>157</sup>.

---

<sup>157</sup> [http://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/mapas\\_municipio.shtml?apc=bcxx-1-&x=2628641](http://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/mapas_municipio.shtml?apc=bcxx-1-&x=2628641)

Tabla 5. Áreas urbanas de Facatativá

BORDE SUR	PERIFERIA URBANA	OCCIDENTE	GRANDES ÁREAS VERDES	TRADICIONAL RESIDENCIAL	CENTRO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• San Cristóbal</li> <li>• Villas de Manjui</li> <li>• Villa Alba</li> <li>• Girardot</li> <li>• La Rivera</li> <li>• Brasilia</li> <li>• Rincón de Faca</li> <li>• Santo Domingo</li> <li>• Villa Riviera</li> <li>• San Benito</li> <li>• Villa Rosita</li> <li>• San Carlos</li> <li>• El Edén</li> <li>• Villa Nueva</li> <li>• Las Mercedes</li> <li>• La Paz</li> <li>• La Pepita</li> <li>• Los Monarkas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chico II</li> <li>• Cádiz</li> <li>• La Florida</li> <li>• Villa Carolina</li> <li>• Villa Carlota</li> <li>• El Jardín</li> <li>• Los Monarcas</li> <li>• El Prado</li> <li>• El Triángulo</li> <li>• Manablanca Sector IV</li> <li>• Manablanca Sector II</li> <li>• Las Palmas</li> <li>• Las Lomas</li> <li>• Mirador Manablanca</li> <li>• Chicó I</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berlín</li> <li>• Llano del Tunjo</li> <li>• El Llanito</li> <li>• Santa Isabel</li> <li>• OMNICENTR O</li> <li>• Llano Popular</li> <li>• Villa Ivonne</li> <li>• Nuevo Copihue</li> <li>• Copihue</li> <li>• Los Cerezos</li> <li>• Pensilvania</li> <li>• Tisquesusa</li> <li>• María Paula (Villas del Norte)</li> <li>• María Paula</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• San Rafael Sector II</li> <li>• Simón Bolívar</li> <li>• Juan Pablo II</li> <li>• El Bosque</li> <li>• Siete de Agosto</li> <li>• Dos Caminos</li> <li>• Nueva Holanda</li> <li>• Cóndor Dos Caminos</li> <li>• El Triunfo</li> <li>• La Arboleda</li> <li>• María Angélica</li> <li>• Las Piedras</li> <li>• La Campiña</li> <li>• Villa Ferroviaria</li> <li>• Villa del Prado</li> <li>• San Agustín</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Villa Sajonia</li> <li>• Diurba</li> <li>• Versalles</li> <li>• Arbeláez</li> <li>• Santa Rita</li> <li>• San José</li> <li>• Santa Rosa</li> <li>• La Esmeralda</li> <li>• Los Olivos</li> <li>• Zambrano</li> <li>• Chapinero</li> <li>• Centro</li> <li>• Daniel Ortega</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centro</li> <li>• Chapinero</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauzalito</li> <li>• La Convención</li> <li>• El Paraíso</li> <li>• Juan XXII</li> <li>• Portofino</li> <li>• María Fernanda</li> <li>• Torres de San Carlos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cóndor Manablanca</li> <li>• Manablanca Sector III</li> <li>• Villa del Rio</li> <li>• El Portal</li> <li>• La Resebera</li> <li>• Cartagenita</li> <li>• San Antonio Alto</li> <li>• San Antonio Bajo</li> <li>• Atillos del Chicó</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• María Paula (Santa Clara)</li> <li>• Los Molinos</li> <li>• Los Robles</li> <li>• Chicuaza</li> <li>• Villa Olímpica</li> <li>• Buganvilleas</li> <li>• Álamos</li> <li>• Porvenir</li> <li>• Gibraltar</li> <li>• Remanso del Cacique</li> <li>• La Concepción</li> <li>• San Pedro</li> <li>• Los Laureles</li> <li>• Las Quintas</li> <li>• San Pedro Claver</li> <li>• Berlín II</li> <li>• Las Acacias</li> <li>• Santa Helena</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• San Rafael</li> <li>• Chapinero</li> <li>• El Diamante</li> <li>• Las Lajas</li> <li>• La Esperanza</li> <li>• Los Llanitos</li> <li>• Portal de María</li> <li>• Mirador de la Arboleda</li> <li>• Monteclaro</li> <li>• A.V.C Nuevo Milenio</li> <li>• Villa Valentina</li> <li>• Villa Andrea</li> <li>• San Gerónimo</li> <li>• Zambrano</li> </ul>		
--	---	---	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• San Juan</li> <li>• Abelardo Forero</li> <li>• Atalaya del Tunjo</li> <li>• Reserva del Llano</li> <li>• Tulipanes</li> <li>• Girasoles</li> <li>• Geranios</li> <li>• Tierra Linda</li> <li>• La Unión</li> <li>• El Manantial</li> </ul>			
--	--	---	--	--	--

Fuente: ALCALDÍA DE FACATATIVÁ. “*Nuestro Municipio - Mapas*”.

## 6. DISEÑO METODOLÓGICO.

### 6.1. Tipo de investigación.

El presente proceso investigativo; se caracteriza por ser una investigación descriptiva, aplicada en campo, con base a inspecciones locativas, comentarios del representante legal y/o contador y del registro de las encuestas previamente programadas; la información será Cualitativa-Cuantitativa y al mismo tiempo descriptiva, porque, describirá una serie de sucesos para lograr alcanzar cada uno de los objetivos específicos y así mismo los hechos u observaciones serán analizados para encontrar las razones o causas que fundamenten la argumentación dentro de la investigación.

Cuyo propósito final es evaluar qué propiedades horizontales legalmente constituidas como persona jurídica<sup>158</sup>, han o no implementado las Normas Internacionales de Información Financiera, cuáles han sido los obstáculos para la no implementación y evaluar cuál ha sido el impacto luego de su ejecución; el punto de referencia que permitirá dicha evaluación serán: las Leyes, los Decretos, los conceptos y las opiniones que existan actualmente sobre la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las propiedades horizontales.

---

<sup>158</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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*”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409. Pág. 2

## 6.2. Población y Muestra.

La población objetivo para el desarrollo de esta investigación son las propiedades horizontales que se encuentran legalmente constituidas como personas jurídicas ante la Secretaría de Gobierno del Municipio de Facatativá; en la actualidad existen 78 propiedades según oficio enviado vía email el día 22 de marzo del presente año, GAD-FR-07<sup>159</sup>, por la Secretaría de Gobierno de Facatativá, en donde “*Por medio de la presente me permito remitir copia de la base de datos que esta secretaria de gobierno posee referente a las propiedades horizontales con sede en el Municipio de Facatativá, lo anterior para su conocimiento y demás fines pertinentes*”. Ver tabla 6.

Durante el proceso de realizar las encuestas, se evidencia que en el Municipio de Facatativá existen alrededor de 110 propiedades horizontales construidas<sup>160</sup>, es decir, que cumple con:

Según concepto de la Corte Constitucional, señala que la propiedad horizontal: “*Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero*”<sup>161</sup>.

Según Artículo 1 de la Ley 675 de 2001, establece que: “***se denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de propiedad horizontal sobre el terreno y los demás***

---

<sup>159</sup> Ver anexo 4. Oficio de la Secretaría de Gobierno de Facatativá

<sup>160</sup> Valor tomado en campo.

<sup>161</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. *Sentencia T-035/97*. Magistrado Ponente: Hernando Herrera Vergara. {En línea}. 30 de enero de 1997. p12

**bienes comunes**, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”<sup>162</sup>.

En concordancia con lo estipulado en el Art 8, Ley 675 de 2001<sup>163</sup>, “*Certificación sobre existencia y representación legal de la **persona jurídica**. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.*

*En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales”, con lo estipulado en el artículo 51, numeral 5 de la Ley 675 de 2001. “Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, **la contabilidad del edificio o conjunto**”<sup>164</sup>, y con lo estipulado en el artículo 2 de la Ley 1314 de 2009, “Ámbito de aplicación. La presente Ley aplica a todas las **personas naturales y jurídicas** que, de acuerdo con la normatividad vigente, **estén obligadas a llevar contabilidad**, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación*

---

<sup>162</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p1

<sup>163</sup> *Ibíd.* p5.

<sup>164</sup> *Ibíd.* p18.

*de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento”<sup>165</sup>*

Por lo tanto; según la Normatividad Vigente, anteriormente mencionada, se tomará como población universo todas las propiedades horizontales que se encuentran legalmente constituidas como personas jurídicas (78 propiedades) ante la Secretaría de Gobierno del Municipio de Facatativá. Dicha población universo equivale al 71% de las propiedades construidas (110 propiedades) en el Municipio de Facatativá.

---

<sup>165</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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*”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409. p2

Tabla 6. Relación de propiedades horizontales legalmente constituidas.

Nº	Nombre	Dirección	Año Personería Jurídica	Estrato				Uso Residencial	Uso Comercial	Uso Mixto
				1	2	3	4			
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	Carrera 10 No. 15 D 27	2013				1	1		
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	Carrera 10 No. 15 E 71	2013				1	1		
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	Av. Calle 15 Carrera 10	2016				1	1		
4	Conjunto Residencial Parques De Santa Helena	Diagonal 11 No. 14 B 14	2013				1	1		
5	Conjunto Residencial Girasoles Reservado	Carrera 13 No. 15 - 30	2013			1		1		
6	Conjunto Residencial Geranios Reservado	Calle 15 No. 19 - 15	2013			1		1		
7	Urbanización Santa Clara	Carrera 4 A No. 17-02	2007			1		1		
8	Conjunto Residencial Monteclaro Etapas 1 Y 2	Calle 2 No. 7-129	2016			1		1		
9	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	Diagonal 22 No. 4 - 71	2009			1		1		
10	Conjunto Residencial Portofino	Calle 2 No. 1-61	2016			1		1		
11	Conjunto Residencial Manantial	Carrera 18 No. 11-05	2016			1		1		
12	Sauzalito Sector Residencial	Calle 9 No. 2 B - 40 Sur - Carrera 3 Sur 8 - 03	2014			1		1		
13	Mirador De La Arboleda Etapa I	Diagonal 3 A Este	2009			1		1		

14	Conjunto Residencial La Campiña	Carrera 5 1-29 Este	2004			1		1		
15	Conjunto Residencial Torres De San Carlos	Carrera 2 A Sur No. 10-13	2011			1		1		
16	Conjunto Residencial Simón Bolívar	Carrera 5 No. 1 - 100	2002			1		1		
17	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	Carrera 5 F Calle 2 Este	2014			1		1		
18	Portal De María Torre 1, MZ B	Transversal 12 B No. 5 18	2013		1			1		
19	Portal De María Torre 1, MZ C	Transversal 12b No. 5A 18	2013		1			1		
20	Portal De María Torre 1, MZ D	Transversal 12 B No. 6 18 Este	2013		1			1		
21	Portal De María Torre 1, MZ E	Transversal 12 B No. 6 A 18	2013		1			1		
22	Portal De María Torre 1, MZ F	Transversal 12 B No. 7 - 18 Este	2013		1			1		
23	Portal De María Torre 1, MZ G	Transversal 12 No. 7 A - 18 Este	2013		1			1		
24	Portal De María Torre 1, MZ H	Transversal 11 C No. 7 - 18	X		1			1		
25	Portal De María Torre 2, MZ B	Transversal 12 B No. 5 - 36 Este	2014		1			1		
26	Portal De María Torre 2, MZ C	Transversal 12 B No. 5 A 36	2013		1			1		

27	Portal De María Torre 2, MZ D	Transversal 12 B No. 6 36 Este	2013		1			1		
28	Portal De María Torre 2, MZ E	Transversal 12 B No. 6 A - 36 Este	2013		1			1		
29	Portal De María Torre 2, MZ F	Transversal 12 B No. 7 36	2013		1			1		
30	Portal De María Torre 2, MZ G	Transversal 12 B No.7 A 36 Este	2013		1			1		
31	Portal De María Torre 2, MZ H	Transversal 11 C No. 7 - 36 Este	2013		1			1		
32	Portal De María Torre 3, MZ B	Transversal 12 A No. 5- 36	2017		1			1		
33	Portal De María Torre 3, MZ C	Transversal 12 B No. 5a 52 Este	2017		1			1		
34	Portal De María Torre 3, MZ D	Transversal 12 A No. 6- 36 Este	2017		1			1		
35	Portal De María Torre 3, MZ E	Transversal 12 A No. 6 A - 36 Este	2014		1			1		
36	Portal De María Torre 3, MZ F	Transversal 12 B No. 7 - 52 Este	2013		1			1		
37	Portal De María Torre 3, MZ G	Transversal 12 A No. 7 A - 36 Este	2013		1			1		
38	Portal De María Torre 3, MZ H	Transversal 11 C No. 7 - 52 Este	2013		1			1		

39	Portal De María Torre 4, MZ B	Transversal 12 No. 5 - 36 Este	2013		1			1		
40	Portal De María Torre 4, MZ E	Transversal 12 A No. 6 A - 18 Este	2014		1			1		
41	Portal De María Torre 4, MZ C	Transversal 12a No. 5 A - 52 Este	2013		1			1		
42	Portal De María Torre 4, MZ D	Transversal 12 A No. 6 - 18 Este	X		1			1		
43	Portal De María Torre 4, MZ F	Transversal 12 A No. 7 52 Este	2013		1			1		
44	Portal De María Torre 4, MZ G	Transversal 12 No. 7 A - 36 Este	2013		1			1		
45	Portal De María Torre 4, MZ H	Transversal 11 C No. 7 A - 18 Este	2013		1			1		
46	Portal De María Torre 5, MZ B	Transversal 12 No. 5 - 18 Este	2013		1			1		
47	Portal De María Torre 5, MZ C	Transversal 12 No. 5 A 52 Este	2013		1			1		
48	Portal De María Torre 5, MZ F	Transversal 12 No. 7 - 52 Este	2013		1			1		
49	Portal De María Torre 5, MZ G	Transversal 12 No. 7 A - 18 Este	2013		1			1		
50	Portal De María Torre 5, MZ H	Transversal 11 C No. 7 A - 36	2013		1			1		

51	Portal De María Torre 6, MZ B	Transversal 12 A No. 5 - 18 Este	2013		1			1		
52	Portal De María Torre 6, MZ C	Transversal 12 5 A - 36 Este	2015		1			1		
53	Portal De María Torre 6, MZ F	Transversal 12 No. 7 - 36 Este	2015		1			1		
54	Portal De María Torre 6, MZ G	Transversal 12 A No. 7 A - 18 Este	2015		1			1		
55	Portal De María Torre 7, MZ F	Transversal 12 A No. 7 - 18 Este	2013		1			1		
56	Portal De María Torre 7, MZ C	Transversal 12 No. 5 A - 18 Este	2013		1			1		
57	Portal De María Torre 8, MZ C	Transversal 12 A No. 5 A 18 Este	2013		1			1		
58	Portal De María Torre 8, MZ F	Transversal 12 A No. 7 - 36 Este	2013		1			1		
59	Portal De María Torre 9, MZ C	Transversal 12 A No. 5 A - 36 Este	2013		1			1		
60	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	Diagonal 3a Este No. 6 A - 13	2016			1		1		
61	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	Carrera 5F Calle 2 Este	2017			1		1		
62	Conjunto Terra Nova	CARRERA 10 No. 16-45 Lote 3 Tierra Linda	2017				1	1		
63	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	Diagonal 3 A Este No. 6 A-13 Mirador	2017			1		1		

64	Centro Comercial El Pórtico	Carrera 5 No.13-50	2008			1			1	
65	Nova Plaza Centro Comercial	Carrera 10 No. 8 A 12	2008				1		1	
66	Edificio El Tunjo	Carrera 2 No. 6 - 93	2012			1			1	
67	Centro Comercial Los Portones	Calle 6 No. 3-73	2004			1			1	
68	Centro Comercial Hacienda Santa Lucia	Carrera 3 No. 6-89	2012			1			1	
69	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77	Carrera 2 No. 7-77	2013			1			1	
70	Conjunto Residencial Buganvilleas	Calle 15 No. 17-15	2009				1			1
71	Conjunto Residencial Los Tulipanes	Calle 15 No. 16-15	2009				1			1
72	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	Calle 15 No. 18 74	2015				1			1
73	Condominio Habitacional Villa Alba	Calle 3 Este No. 1 A - 85 Sur	2002			1				1
74	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	Calle 15 A No. 8 - 36	2002				1			1
75	Conjunto Residencial OMNICENTRO	Carrera 5 No. 13-161	2004			1				1
76	Conjunto Residencial Gibraltar	Calle 18 Bis No. 3-39	2010			1				1
77	Conjunto Residencial El Nogal	Carrera 2 No. 11-02/06- Carrera 3 No. 11- 37/39/41	2011			1				1
78	Edificio María Inés	Calle 15 No. 19 B No. 16/18 Lote 1	2017				1			1
	TOTAL			0	42	25	11	63	6	9

Fuente: Fuente Secretaría de Gobierno de Facatativá. Elaboración propia.

### 6.3. Diseño de Muestreo.

Con la población universo seleccionada para el desarrollo de esta investigación es suficiente, ya que representa el 71% de las propiedades horizontales construidas; la información de las propiedades horizontales legalmente constituidas y certificadas como persona jurídica. Es la fuente total suministrada por la Secretaría de Gobierno del Municipio de Facatativá<sup>166</sup>.

En el desarrollo de la investigación se presentaron múltiples dificultades al momento de realizar las encuestas (el representante generalmente no se encontraba, estaba ocupado(a), no se encontraba con el contador, desconfianza al dar la información, entre otras)<sup>167</sup>; por lo que para dar cumplimiento a los objetivos específicos planteados, se opta por tomar una muestra de la población universo anteriormente establecida (78 propiedades).

Para determinar la muestra se tiene en cuenta lo estipulado en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001<sup>168</sup>; las propiedades horizontales se clasifican de acuerdo a su uso, los cuales son: Uso Residencial, Uso Comercial y Uso Mixto; y las encuestas debidamente diligenciadas por los representantes legales de las propiedades horizontales legalmente constituidas como personas jurídicas.

En la población universo (78 propiedades) se observa que en el Municipio de Facatativá existen 63 (81%) propiedades de uso residencial, 6 (8%) de uso comercial y 9 (11%) de uso mixto. Como se muestra en la Figura 4.

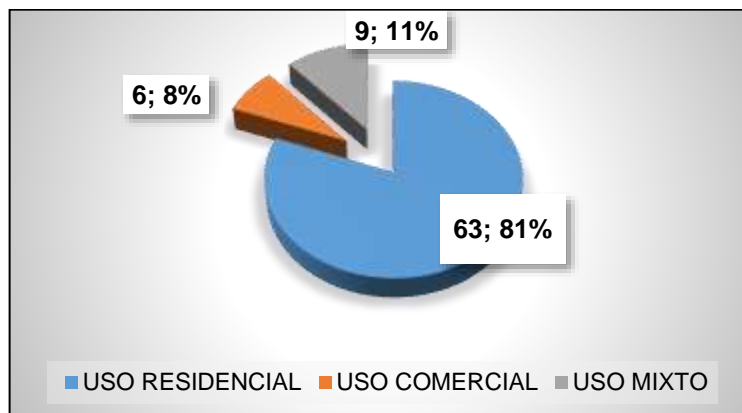
---

<sup>166</sup> Ver anexo 4. *Oficio de la Secretaría de Gobierno de Facatativá*

<sup>167</sup> Ver anexo 10. Control de visitas.

<sup>168</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p2.

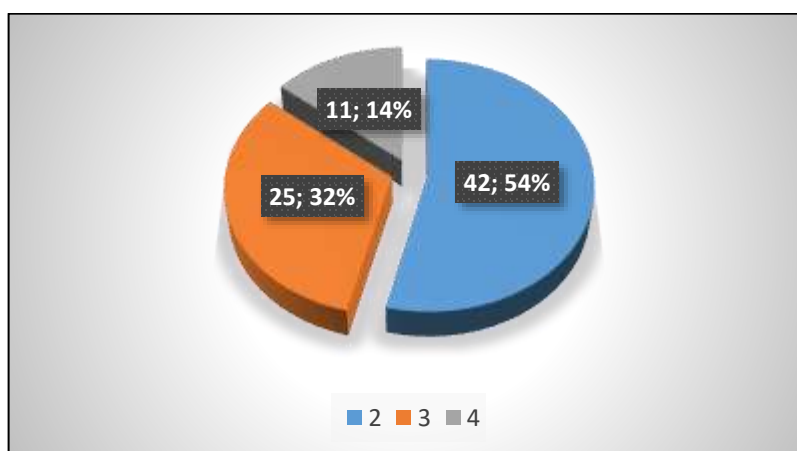
Figura 4. Clasificación de la propiedad horizontal según su uso.



Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la estratificación de la población universo (78 propiedades); cada propiedad tiene su propio estrato, concepto dado por la Secretaría de Planeación de Facatativá, por lo que según información obtenida en campo se obtiene que el 54% son estrato 2, el 32% estrato 3 y el 14% estrato 4. Ver Figura 5.

Figura 5. Clasificación de la propiedad horizontal según su estratificación.



Fuente: Elaboración propia

Debido a su número de unidades y la de su población, se observa que alrededor de unas 14 propiedades superan las 300 personas, tomando como referencia que en cada unidad habitan aproximadamente 3 personas. Dentro de estos valores se toman como un todo el Portal de María, el Mirador de la Arboleda y los Conjuntos Tierra Linda. A continuación se muestran las propiedades con personería jurídica más representativas. Ver tabla 7.

Tabla 7. Relación de propiedades horizontales según su número de unidades y población total. (Valores aproximando).

<b>No.</b>	<b>Nombre Conjunto/Edificio/C.Cial</b>	<b>Unidades</b>	<b>Total Población</b>
1	Condominio Habitacional Villa Alba	1420	4260
2	Portal De María*	1008	3024
3	Tierra Linda*	1979	2900
4	Conjunto Residencial OMNICENTRO	880	2640
5	Mirador La Arboleda*	800	2400
6	Conjunto Residencial Girasoles Reservado	792	2376
7	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	720	2160
8	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	710	2130
9	Conjunto Residencial Geranios Reservado	644	1932
10	Conjunto Residencial Gibraltar	348	1044
11	Conjunto Residencial Los Tulipanes	301	903
12	Conjunto Residencial Parques De Santa Helena	291	873
13	Conjunto Residencial Simón Bolívar Simón Bolívar	160	480
14	Conjunto Residencial La Campiña	84	252
15	Conjunto Residencial Bugarvilleas	84	252
16	Centro Comercial El Pórtico	30	30
17	Nova Plaza Centro Comercial	30	30

Fuente: Elaboración propia. \*. Se toman como un todo el Portal de María, el Mirador de la Arboleda y los Conjuntos Tierra Linda.

Con base a lo anterior, se toma una muestra total de 48 propiedades horizontales, representa el 62% de la población universo (78 propiedades horizontales), para la cual se toma una proporción significativa de cada propiedad horizontal según su uso, como se detalla a continuación:

Para el uso residencial:

De las 63 propiedades horizontales de la población universo de uso residencial, se tomaron 36 propiedades para realizar la investigación de este proyecto, lo que equivale a un 57%. Ver tabla 8.

Tabla 8. Muestra según uso residencial.

Nº	Nombre	Dirección	Año Personería	Estrato				Grupo
				1	2	3	4	
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	Carrera 10 No. 15 D 27	2013				1	3
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	Carrera 10 No. 15 E 71	2013				1	3
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	Av. Calle 15 Carrera 10	2016				1	3
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado	Calle 15 No. 19 - 15	2013			1		X
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	Diagonal 22 No. 4 - 71	2009			1		3
6	Conjunto Residencial Portofino	Calle 2 No. 1- 61	2016			1		X

7	Sauzalito Sector Residencial	Calle 9 No. 2 B - 40 Sur - Carrera 3 Sur 8 - 03	2014			1		3
8	Mirador De La Arboleda Etapa I	Diagonal 3 A Este	2009			1		X
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	Carrera 5 F Calle 2 Este	2014			1		X
10	Portal De María Torre 1, Mz F	Transversal 12 B No. 7 - 18 Este	2013			1		X
11	Portal De María Torre 1, Mz G	Transversal 12 No. 7 A - 18 Este	2013			1		X
12	Portal De María Torre 1, Mz H	Transversal 11 C No. 7 - 18	X			1		X
13	Portal De María Torre 2, Mz B	Transversal 12 B No. 5 - 36 Este	2014			1		X
14	Portal De María Torre 2, Mz C	Transversal 12 B No. 5 A 36	2013			1		X
15	Portal De María Torre 2, Mz D	Transversal 12 B No. 6 36 Este	2013			1		X
16	Portal De María Torre 3, Mz F	Transversal 12 B No. 7 - 52 Este	2013			1		X

17	Portal De María Torre 3, Mz G	Transversal 12 A No. 7 A - 36 Este	2013		1				X
18	Portal De María Torre 3, Mz H	Transversal 11 C No. 7 - 52 Este	2013		1				X
19	Portal De María Torre 4, Mz C	Transversal 12a No. 5 A-52 Este	2013		1				X
20	Portal De María Torre 4, Mz D	Transversal 12 A No. 6 - 18 Este	X		1				X
21	Portal De María Torre 4, Mz F	Transversal 12 A No. 7 52 Este	2013		1				X
22	Portal De María Torre 5, Mz B	Transversal 12 No. 5 - 18 Este	2013		1				X
23	Portal De María Torre 5, Mz C	Transversal 12 No. 5 A 52 Este	2013		1				X
24	Portal De María Torre 5, Mz F	Transversal 12 No. 7 - 52 Este	2013		1				X
25	Portal De María Torre 6, Mz B	Transversal 12 A No. 5 - 18 Este	2013		1				X
26	Portal De María Torre 6, Mz C	Transversal 12 5 A - 36 Este	2015		1				X
27	Portal De María Torre 6, Mz F	Transversal 12 No. 7 - 36 Este	2015		1				X

28	Portal De María Torre 7, Mz F	Transversal 12 A No. 7 - 18 Este	2013		1				X
29	Portal De María Torre 7, Mz C	Transversal 12 No. 5 A - 18 Este	2013		1				X
30	Portal De María Torre 8, Mz C	Transversal 12 A No. 5 A 18 Este	2013		1				X
31	Portal De María Torre 8, Mz F	Transversal 12 A No. 7 - 36 Este	2013		1				X
32	Portal De María Torre 9, Mz C	Transversal 12 A No. 5 A - 36 Este	2013		1				X
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	Diagonal 3 A Este No. 6a - 13	2016			1			X
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	Carrera 5 F Calle 2 Este	2017			1			X
35	Conjunto Terra Nova	Carrera 10 No. 16-45 Lote 3 Tierra Linda	2017				1		X
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	Diagonal 3 A Este No. 6 A- 13 Mirador	2017			1			X

Fuente: Elaboración propia

Para el uso comercial:

De las 6 propiedades horizontales de la población universo de uso comercial, se tomaron 4 propiedades para realizar la investigación de este proyecto, lo que equivale a un 67%. Ver tabla 9.

Tabla 9. Muestra según uso comercial.

Nº	Nombre	Dirección	Año Personería	Estrato				Grupo
				1	2	3	4	
1	Nova Plaza Centro Comercial	Carrera 10 No. 8 A 12	2008				1	2
2	Edificio El Tunjo	Carrera 2 No. 6 - 93	2012			1		X
3	Centro Comercial Los Portones	Calle 6 No. 3-73	2004			1		3
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77	Carrera 2 No. 7-77	2013			1		X

Fuente: Elaboración propia

Para el uso mixto:

De las 9 propiedades horizontales de la población universo de uso mixto, se tomaron 8 propiedades para realizar la investigación de este proyecto, lo que equivale a un 89% de la población según su uso. Ver tabla 10.

Tabla 10. Muestra según uso mixto.

Nº	Nombre	Dirección	Año Personería	Estrato				Grupo
				1	2	3	4	
1	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	Calle 15 No. 18 74	2015				1	3
2	Condominio Habitacional Villa Alba	Calle 3 Este No. 1a - 85 Sur	2002			1		X
3	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	Calle 15 A No. 8 - 36	2002				1	X
4	Conjunto Residencial Gibraltar	Calle 18 Bis No. 3-39	2010			1		X
5	Edificio María Inés	Calle 15 No. 19b No. 16/18 Lote 1	2017				1	X
6	Conjunto Residencial Buganvilleas	Calle 15 No. 17-15	2009				1	3
7	Conjunto Residencial Los Tulipanes	Calle 15 No. 16-15	2009				1	X
8	Conjunto Residencial OMNICENTRO	Carrera 5 No. 13-161	2004			1		X

Fuente: Elaboración propia

En total se tomaron como muestra 48 propiedades horizontales, lo que representa un 62% de la población universo (78 propiedades). Ver tabla 11.

Tabla 11. Muestra total de la población universo.

Uso	Población Universo Por Uso	Muestra Total	Porcentaje De Participación
Residencial	63	36	57%
Comercial	6	4	67%
Mixto	9	8	89%
	78	48	62%

Fuente: Elaboración propia

### 6.3.1. Recolección y Fuentes de Información.

#### 6.3.1.1. Fuentes primarias.

Para el desarrollo de la investigación se recurre a las siguientes fuentes de información.

- ❖ Inventario de todas las propiedades horizontales ubicadas en el Municipio de Facatativá.
- ❖ Archivos documentales externos a las propiedades horizontales, Leyes, Decretos, conceptos, publicaciones y los necesarios para desarrollar el tema.
- ❖ Archivos documentales de información generada al interior de las propiedades horizontales.
- ❖ Se debe tener en cuenta que para el desarrollo de la investigación también se recurre fuente de información verbal por parte de los representantes legales y contadores públicos concedores del tema.

### **6.3.1.2. Fuentes secundarias.**

Compuesta por documentos tales como:

- ❖ Publicaciones de investigaciones sobre casos y estudios referentes al tópico en cuestión.
- ❖ Tesis de grados relativas a la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- ❖ Diccionarios.
- ❖ Resúmenes.
- ❖ Comentarios.

### **6.4. Técnicas de recolección de información.**

Inicialmente se acudió a las técnicas que permitan formar una idea sólida del estudio de la investigación que se está planteando; de allí la necesidad de utilizar la técnica de: Revisión bibliográfica, análisis de documentos históricos y análisis de archivos; luego se recurrirá a técnicas directas como: las encuestas y observación directa, que proporcionen datos necesario para el desarrollo de la investigación, en cuya muestra seleccionada estarán: las propiedades horizontales según su uso.

Para el desarrollo y recolección de la información de esta investigación, primeramente se debía obtener la base de datos de las propiedades horizontales legalmente constituidas como personas jurídicas; para el caso del Municipio de Facatativá, la Secretaría de Gobierno es la encargada de expedir y certificar dicha existencia.

Debido a lo anterior, los días 20 de febrero (ver *Anexo 1*) y 1 de marzo (ver *Anexo 2*) del presente año, se envía vía email una solicitud requiriendo un listado de las propiedades horizontales legalmente constituidas como persona jurídica. Por lo que el día 22 de marzo de 2018 dan respuesta a dichos requerimientos, adjuntando oficio de respuesta GAD-FR-07<sup>169</sup> y archivo en Excel.

Como consecuencia que la Secretaría de Gobierno no daba respuesta a las solicitudes de información realizadas, el día 20 de marzo de 2018 se radica derecho petición, solicitando nuevamente el listado de las propiedades horizontales legalmente constituidas como persona jurídica y adicionalmente el número de la resolución o su respectivo año de constitución. (Ver *Anexo 5*); Por lo que para el día 5 de abril del presente año, la Secretaría de Gobierno da respuesta al derecho de petición mediante el envío de un email, adjuntando un archivo en Excel. Ver *Anexo 6*.

Tomando como referencia la base de datos suministrada por la Secretaría de Gobierno, se procede a diseñar la encuesta (Ver Figura 6), con el propósito de dar cumplimiento a los objetivos específicos planteado en esta investigación.

---

<sup>169</sup> Ver anexo 4. *Oficio de la Secretaría de Gobierno de Facatativá*

Figura 6. Modelo de encuesta implementada

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ</b>	<b>AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ÁLVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
--	---

**NOMBRE DEL CONJUNTO:** \_\_\_\_\_

**NOMBRE DEL REP. LEGAL:** \_\_\_\_\_

**AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA:** \_\_\_\_\_

1. La propiedad horizontal es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial \_\_\_\_\_
  - b. Comercial \_\_\_\_\_
  - c. Mixta \_\_\_\_\_
2. La propiedad horizontal tiene:
  - a. Contador Público \_\_\_\_\_
  - b. Revisor Fiscal \_\_\_\_\_
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015; \$4.136.730.000-2016; \$4.426.302.000-2017) \_\_\_\_\_
  - b. Mayores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.001-2012; \$3.537.000.001-2013; \$3.696.000.001-2014; \$3.866.100.001-2015; \$4.136.730.001-2016; \$4.426.302.001-2017) \_\_\_\_\_

4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron :
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; \$322.175.000-2015; \$344.727.500-2016; \$368.858.500-2017 \_\_\_\_\_
  - b. Mayores a 500 SMMLV (\$283.916.701-2012; \$294.750.001-2013; \$308.000.001-2014; \$322.175.001-2015; \$344.727.501-2016; \$368.858.501-2017\_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10 \_\_\_\_\_
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. ¿El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_
7. ¿La propiedad horizontal ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_
8. ¿Según el Decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la propiedad horizontal?
  - a. Grupo 1\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_ c. Grupo 3\_\_\_ d. ninguno\_\_\_
9. ¿Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?
  - a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
  - b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
  - c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
  - d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
  - e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. ¿Qué impactos considera usted que la propiedad horizontal ha tenido después de su implementación?
  - a. Sociales \_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
  - b. Económicos \_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. ¿Considera que la propiedad horizontal se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO \_\_\_\_\_

12. ¿Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO \_\_\_\_\_

13. ¿Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO \_\_\_\_\_

14. ¿Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO \_\_\_\_\_

Fuente: Elaboración propia

Una vez implementada la anterior encuesta, se procede a realizarla a la población objetivo; se elabora una hoja de visitas para llevar el control, en donde se especifica el nombre de la propiedad, nombre del representante legal, según oficio suministrado por la Secretaría de Gobierno, nombre de la persona que la realiza y la fecha de visita. Ver *Anexo 10*

En el desarrollo de la encuesta se obtuvieron múltiples dificultades (el representante generalmente no se encontraba, estaba ocupado(a), no se encontraba con el contador, desconfianza al dar la información, entre otras); por lo que para dar cumplimiento a los objetivos específicos planteados, se opta por tomar una muestra de la población universo anteriormente establecida (78 propiedades).

En el uso residencial se tomaron 36 propiedades de las 63 que existen, lo que equivale un 57% de esta población. En ella se encuentran propiedades en los estratos 2, 3 y 4. Ver tabla 8.

En el uso comercial se tomaron 4 propiedades de las 6 que existen, lo que equivale un 67% de esta población. Ver tabla 9.

En el uso mixto se tomaron 8 propiedades de las 9 que existen, lo que equivale un 89% de esta población. Ver tabla 10.

En la investigación existe gran variedad de técnicas o herramientas para la recolección y procesamiento de información; las más usadas son:

- ❖ Recolección de datos mediante encuestas, observación directa y revisión de archivos inherentes al tema de investigación.
- ❖ Para el procesamiento de la información, recopilación y tabulación de datos se realiza mediante la utilización de software de información tales como Microsoft Excel y Microsoft Word.
- ❖ Imprimir los resultados del procesamiento.

## **6.5. Procesamiento y análisis de datos.**

Al momento del análisis y procesamiento de la información recolectada a través de las encuestas (los resultados obtenidos en las encuestas se encuentran en los anexos), se usarán técnicas de clasificación y estudio de la información analizada para proceder a elaborar el informe final, en donde se establecerán cuantas propiedades horizontales existen legalmente constituidas como personas jurídicas, como están clasificadas según su objeto social, cuántas han implementado las Normas Internacionales de Información Financieras, como ha sido la evolución de las Normas Internacionales de Información Financieras en las propiedades horizontales y cuáles han sido los impactos luego de implementación.

## 7. DESARROLLO TEMÁTICO.

### 7.1. NÚMERO DE PROPIEDADES HORIZONTALES DEBIDAMENTE CONSTITUIDAS EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ.

Las propiedades horizontales están regidas por la Ley 675 de 2001, y según el artículo 8, expresa su obligatoriedad de inscribir la propiedad ante el Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad, el cual expide la respectiva resolución de constitución como persona jurídica.

*“Art 8. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.*

*La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.*

*En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales”<sup>170</sup>.*

---

<sup>170</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p5

Con base en lo establecido en la Ley 675 de 2001 y a las facultades que le da a la Alcaldía Municipal o distrital o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad, se permiten mediante el oficio entregado el día 22 de marzo del presente año, GAD-FR-07<sup>171</sup>, por la Secretaría de Gobierno de Facatativá, en donde “*Por medio de la presente me permito remitir copia de la base de datos que esta secretaria de gobierno posee referente a las propiedades horizontales con sede en el Municipio de Facatativá, lo anterior para su conocimiento y demás fines pertinentes*”. A enviar copia de la base de datos de las propiedades horizontales legalmente constituidas como persona jurídica, en donde se establece que a la fecha se encuentran 78 propiedades horizontales. Ver tabla 12

---

<sup>171</sup> Ver anexo 4. *Oficio de la Secretaría de Gobierno de Facatativá*

Tabla 12. Número de propiedades horizontales legalmente constituidas.

Nº	Nombre	Dirección	Año Personería Jurídica	Estrato				Uso Residencial	Uso Comercial	Uso Mixto
				1	2	3	4			
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	Carrera 10 No. 15 D 27	2013				1	1		
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	Carrera 10 No. 15 E 71	2013				1	1		
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	Av. Calle 15 Carrera 10	2016				1	1		
4	Conjunto Residencial Parques De Santa Helena	Diagonal 11 No. 14 B 14	2013				1	1		
5	Conjunto Residencial Girasoles Reservado	Carrera 13 No. 15 - 30	2013			1		1		
6	Conjunto Residencial Geranios Reservado	Calle 15 No. 19 - 15	2013			1		1		
7	Urbanización Santa Clara	Carrera 4 A No. 17-02	2007			1		1		
8	Conjunto Residencial Monteclaro Etapas 1 Y 2	Calle 2 No. 7-129	2016			1		1		
9	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	Diagonal 22 No. 4 - 71	2009			1		1		
10	Conjunto Residencial Portofino	Calle 2 No. 1-61	2016			1		1		
11	Conjunto Residencial Manantial	Carrera 18 No. 11-05	2016			1		1		
12	Sauzalito Sector Residencial	Calle 9 No. 2 B - 40 Sur - Carrera 3 Sur 8 - 03	2014			1		1		
13	Mirador De La Arboleda Etapa I	Diagonal 3 A Este	2009			1		1		

14	Conjunto Residencial La Campiña	Carrera 5 1-29 Este	2004			1		1		
15	Conjunto Residencial Torres De San Carlos	Carrera 2 A Sur No. 10-13	2011			1		1		
16	Conjunto Residencial Simón Bolívar	Carrera 5 No. 1 - 100	2002			1		1		
17	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	Carrera 5 F Calle 2 Este	2014			1		1		
18	Portal De María Torre 1, MZ B	Transversal 12 B No. 5 18	2013		1			1		
19	Portal De María Torre 1, MZ C	Transversal 12b No. 5A 18	2013		1			1		
20	Portal De María Torre 1, MZ D	Transversal 12 B No. 6 18 Este	2013		1			1		
21	Portal De María Torre 1, MZ E	Transversal 12 B No. 6 A 18	2013		1			1		
22	Portal De María Torre 1, MZ F	Transversal 12 B No. 7 - 18 Este	2013		1			1		
23	Portal De María Torre 1, MZ G	Transversal 12 No. 7 A - 18 Este	2013		1			1		
24	Portal De María Torre 1, MZ H	Transversal 11 C No. 7 - 18	X		1			1		
25	Portal De María Torre 2, MZ B	Transversal 12 B No. 5 - 36 Este	2014		1			1		
26	Portal De María Torre 2, MZ C	Transversal 12 B No. 5 A 36	2013		1			1		

27	Portal De María Torre 2, MZ D	Transversal 12 B No. 6 36 Este	2013		1			1		
28	Portal De María Torre 2, MZ E	Transversal 12 B No. 6 A - 36 Este	2013		1			1		
29	Portal De María Torre 2, MZ F	Transversal 12 B No. 7 36	2013		1			1		
30	Portal De María Torre 2, MZ G	Transversal 12 B No.7 A 36 Este	2013		1			1		
31	Portal De María Torre 2, MZ H	Transversal 11 C No. 7 - 36 Este	2013		1			1		
32	Portal De María Torre 3, MZ B	Transversal 12 A No. 5- 36	2017		1			1		
33	Portal De María Torre 3, MZ C	Transversal 12 B No. 5a 52 Este	2017		1			1		
34	Portal De María Torre 3, MZ D	Transversal 12 A No. 6- 36 Este	2017		1			1		
35	Portal De María Torre 3, MZ E	Transversal 12 A No. 6 A - 36 Este	2014		1			1		
36	Portal De María Torre 3, MZ F	Transversal 12 B No. 7 - 52 Este	2013		1			1		
37	Portal De María Torre 3, MZ G	Transversal 12 A No. 7 A - 36 Este	2013		1			1		
38	Portal De María Torre 3, MZ H	Transversal 11 C No. 7 - 52 Este	2013		1			1		

39	Portal De María Torre 4, MZ B	Transversal 12 No. 5 - 36 Este	2013		1			1		
40	Portal De María Torre 4, MZ E	Transversal 12 A No. 6 A - 18 Este	2014		1			1		
41	Portal De María Torre 4, MZ C	Transversal 12a No. 5 A - 52 Este	2013		1			1		
42	Portal De María Torre 4, MZ D	Transversal 12 A No. 6 - 18 Este	X		1			1		
43	Portal De María Torre 4, MZ F	Transversal 12 A No. 7 52 Este	2013		1			1		
44	Portal De María Torre 4, MZ G	Transversal 12 No. 7 A - 36 Este	2013		1			1		
45	Portal De María Torre 4, MZ H	Transversal 11 C No. 7 A - 18 Este	2013		1			1		
46	Portal De María Torre 5, MZ B	Transversal 12 No. 5 - 18 Este	2013		1			1		
47	Portal De María Torre 5, MZ C	Transversal 12 No. 5 A 52 Este	2013		1			1		
48	Portal De María Torre 5, MZ F	Transversal 12 No. 7 - 52 Este	2013		1			1		
49	Portal De María Torre 5, MZ G	Transversal 12 No. 7 A - 18 Este	2013		1			1		
50	Portal De María Torre 5, MZ H	Transversal 11 C No. 7 A - 36	2013		1			1		

51	Portal De María Torre 6, MZ B	Transversal 12 A No. 5 - 18 Este	2013		1			1		
52	Portal De María Torre 6, MZ C	Transversal 12 5 A - 36 Este	2015		1			1		
53	Portal De María Torre 6, MZ F	Transversal 12 No. 7 - 36 Este	2015		1			1		
54	Portal De María Torre 6, MZ G	Transversal 12 A No. 7 A - 18 Este	2015		1			1		
55	Portal De María Torre 7, MZ F	Transversal 12 A No. 7 - 18 Este	2013		1			1		
56	Portal De María Torre 7, MZ C	Transversal 12 No. 5 A - 18 Este	2013		1			1		
57	Portal De María Torre 8, MZ C	Transversal 12 A No. 5 A 18 Este	2013		1			1		
58	Portal De María Torre 8, MZ F	Transversal 12 A No. 7 - 36 Este	2013		1			1		
59	Portal De María Torre 9, MZ C	Transversal 12 A No. 5 A - 36 Este	2013		1			1		
60	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	Diagonal 3a Este No. 6 A - 13	2016			1		1		
61	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	Carrera 5F Calle 2 Este	2017			1		1		
62	Conjunto Terra Nova	CARRERA 10 No. 16-45 Lote 3 Tierra Linda	2017				1	1		
63	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	Diagonal 3 A Este No. 6 A-13 Mirador	2017			1		1		

64	Centro Comercial El Pórtico	Carrera 5 No.13-50	2008			1			1	
65	Nova Plaza Centro Comercial	Carrera 10 No. 8 A 12	2008				1		1	
66	Edificio El Tunjo	Carrera 2 No. 6 - 93	2012			1			1	
67	Centro Comercial Los Portones	Calle 6 No. 3-73	2004			1			1	
68	Centro Comercial Hacienda Santa Lucia	Carrera 3 No. 6-89	2012			1			1	
69	Edificio Carrera 2 No. 7 – 77	Carrera 2 No. 7-77	2013			1			1	
70	Conjunto Residencial Bugarvilleas	Calle 15 No. 17-15	2009				1			1
71	Conjunto Residencial Los Tulipanes	Calle 15 No. 16-15	2009				1			1
72	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	Calle 15 No. 18 74	2015				1			1
73	Condominio Habitacional Villa Alba	Calle 3 Este No. 1 A - 85 Sur	2002			1				1
74	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	Calle 15 A No. 8 - 36	2002				1			1
75	Conjunto Residencial OMNICENTRO	Carrera 5 No. 13-161	2004			1				1
76	Conjunto Residencial Gibraltar	Calle 18 Bis No. 3-39	2010			1				1
77	Conjunto Residencial El Nogal	Carrera 2 No. 11-02/06- Carrera 3 No. 11- 37/39/41	2011			1				1
78	Edificio María Inés	Calle 15 No. 19 B No. 16/18 Lote 1	2017				1			1
	TOTAL			0	42	25	11	63	6	9

Fuente: Elaboración propia.

Con base al archivo suministrado por la Secretaría de Gobierno de Facatativá, se tabularon las propiedades horizontales de acuerdo a su año de constitución, así como se muestra a continuación:

Tabla 13. Tabulación de las propiedades horizontales según el año de resolución como persona jurídica.

Nº	Nombre	Año															Sin Reconocer
		2002	2004	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote										1						
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote											1					
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2													1			
4	Conjunto Residencial Parques De Santa Helena										1						
5	Conjunto Residencial Girasoles Reservado										1						
6	Conjunto Residencial Geranios Reservado										1						
7	Urbanización Santa Clara				1												
8	Conjunto Residencial Monteclaro Etapas 1 Y 2													1			
9	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica						1										
10	Conjunto Residencial Portofino													1			
11	Conjunto Residencial Manantial													1			
12	Sauzalito Sector Residencial											1					
13	Mirador De La Arboleda Etapa I							1									
14	Conjunto Residencial La Campiña		1														

15	Conjunto Residencial Torres De San Carlos								1							
16	Conjunto Residencial Simón Bolívar Simón Bolívar	1														
17	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)										1					
18	Portal De María Torre 1, Mz B										1					
19	Portal De María Torre 1, Mz C										1					
20	Portal De María Torre 1, Mz D										1					
21	Portal De María Torre 1, Mz E										1					
22	Portal De María Torre 1, Mz F										1					
23	Portal De María Torre 1, Mz G										1					
24	Portal De María Torre 1, Mz H															1
25	Portal De María Torre 2, Mz B											1				
26	Portal De María Torre 2, Mz C											1				
27	Portal De María Torre 2, Mz D											1				
28	Portal De María Torre 2, Mz E											1				
29	Portal De María Torre 2, Mz F											1				
30	Portal De María Torre 2, Mz G											1				

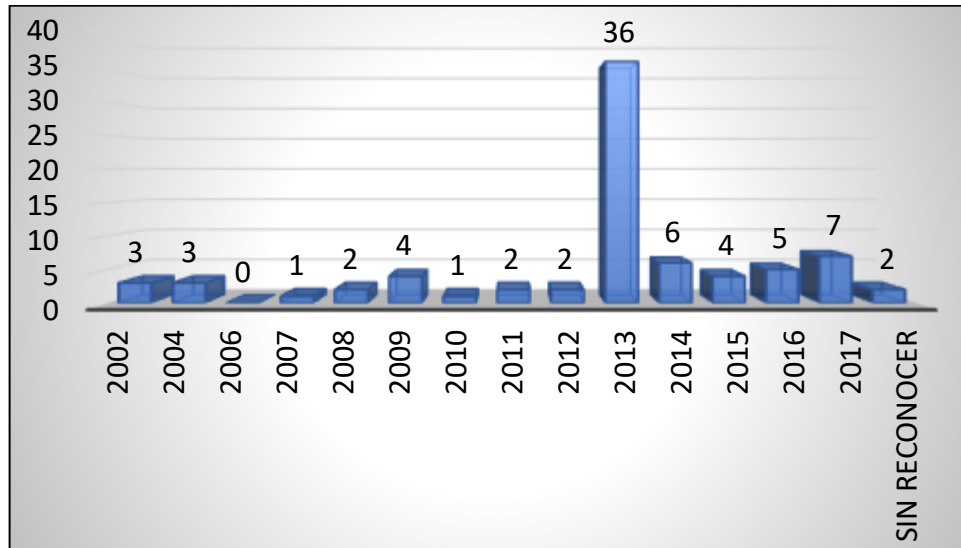
31	Portal De María Torre 2, Mz H										1					
32	Portal De María Torre 3, Mz B														1	
33	Portal De María Torre 3, Mz C														1	
34	Portal De María Torre 3, Mz D														1	
35	Portal De María Torre 3, Mz E										1					
36	Portal De María Torre 3, Mz F										1					
37	Portal De María Torre 3, Mz G										1					
38	Portal De María Torre 3, Mz H										1					
39	Portal De María Torre 4, Mz B										1					
40	Portal De María Torre 4, Mz E											1				
41	Portal De María Torre 4, Mz C										1					
42	Portal De María Torre 4, Mz D															1
43	Portal De María Torre 4, Mz F										1					
44	Portal De María Torre 4, Mz G										1					
45	Portal De María Torre 4, Mz H										1					
46	Portal De María Torre 5, Mz B										1					
47	Portal De María Torre 5, Mz C										1					

48	Portal De María Torre 5, Mz F										1					
49	Portal De María Torre 5, Mz G										1					
50	Portal De María Torre 5, Mz H										1					
51	Portal De María Torre 6, Mz B										1					
52	Portal De María Torre 6, Mz C											1				
53	Portal De María Torre 6, Mz F											1				
54	Portal De María Torre 6, Mz G											1				
55	Portal De María Torre 7, Mz F										1					
56	Portal De María Torre 7, Mz C										1					
57	Portal De María Torre 8, Mz C										1					
58	Portal De María Torre 8, Mz F										1					
59	Portal De María Torre 9, Mz C										1					
60	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B												1			
61	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A														1	
62	Conjunto Terra Nova														1	
63	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda														1	
64	Centro Comercial El Pórtico					1										
65	Nova Plaza Centro Comercial					1										

66	Edificio El Tunjo									1						
67	Centro Comercial Los Portones		1													
68	Centro Comercial Hacienda Santa Lucia									1						
69	Edificio Carrera 2 No. 7 – 77										1					
70	Conjunto Residencial Bugarvilleas						1									
71	Conjunto Residencial Los Tulipanes						1									
72	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo												1			
73	Condominio Habitacional Villa Alba	1														
74	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	1														
75	Conjunto Residencial OMNICENTRO		1													
76	Conjunto Residencial Gibraltar							1								
77	Conjunto Residencial El Nogal								1							
78	Edificio María Inés															1
	TOTAL	3	3	0	1	2	4	1	2	2	36	6	4	5	7	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 7. Año de personería jurídica.



Fuente: Elaboración propia.

Se observa que de las 78 propiedades horizontales, 36 de ellas le expidieron la respectiva resolución como persona jurídica en el año 2013, durante los años 2002 al 2012 solo están inscritas en la Secretaría de Gobierno 18 propiedades horizontales y desde el año 2014 al 2017 solo se registraron 22 propiedades; lo anterior indica que en el año 2013 la Secretaría de Gobierno otorgó la mayoría de las resoluciones.

## 7.2. CLASIFICACIÓN DE LAS PROPIEDADES HORIZONTALES SEGÚN SU USO.

Antes de hacer una clasificación como lo dispone la Ley 675 de 2001<sup>172</sup>, se debe dar una definición del término Propiedad Horizontal (PH), según consideraciones de carácter legal, el Código Civil en su artículo 669, establece:

*“Art. 669. Concepto de dominio, el dominio que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la Ley o contra derecho ajeno.*

*La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad”<sup>173</sup>.*

Es decir, que la propiedad horizontal es un derecho que tienen todos los colombianos para tener dominio directo sobre un bien, mueble o inmueble, y poder disponer de él con plena libertad, siempre y cuando se encuentre ubicado dentro de los límites de la Ley<sup>174</sup>.

Tomando en cuenta el término horizontal<sup>175</sup>, el cual es todo aquello que se encuentra alineado con el horizonte<sup>176</sup>, se podría decir que propiedad horizontal es el derecho que se tiene sobre los bienes inmuebles ubicados en uno o más pisos

---

<sup>172</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509.

<sup>173</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE COLOMBIA. *Ley 84 de 1873, de 31 de mayo de 1873. “Código Civil de los Estados Unidos de Colombia”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1873. No. 2.867.

<sup>174</sup> Castaño, Daniela. *“Propiedad horizontal en Colombia: constitución, reglamento y administración”*. En: Colombia Legal Corporation. (5 de Enero de 2018). {7 de abril de 2018}.

<sup>175</sup> Definición: Paralelo al horizonte. Tomado de: <http://dle.rae.es/?id=KebP9tx>

<sup>176</sup> Definición según la Real Academia: Límite visual de la superficie terrestre, donde parecen juntarse el cielo y la tierra. Tomado de: <http://dle.rae.es/?id=KeeuMYG>

de una edificación. El cual 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)<sup>177</sup>.

Dicho dominio se adquiere mediante la creación de una persona jurídica, en donde se establece que varias personas tienen los mismos derechos y deberes sobre un bien común (áreas comunes).

Ley 675 de 2001, en su artículo 4 del CAPITULO II. De la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. Establece que: *“Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta Ley”*<sup>178</sup>.

Ante dicha dependencia gubernamental se debe consignar el reglamento de propiedad horizontal, según lo dicta el artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

*“Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

- 1. El nombre e identificación del propietario.*
- 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.*

---

<sup>177</sup> Castaño, Daniela. *“Propiedad horizontal en Colombia: constitución, reglamento y administración”*. En: Colombia Legal Corporation. (5 de Enero de 2018).

<sup>178</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p3

3. *La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.*
4. *La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.*
5. *La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.*
6. *Los coeficientes de propiedad horizontal y los módulos de contribución, según el caso.*
7. *La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.*
8. *Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.*

*Parágrafo 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta Ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados<sup>179</sup>.*

Dentro de su Artículo 7. Parágrafo, establece que: *En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles*

---

<sup>179</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p3

*sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad”<sup>180</sup>.*

Con base a la definición anterior y al nacimiento de la persona jurídica, la Ley 675 de 2001, hace una clasificación según el uso a que se haya destinado la propiedad horizontal<sup>181</sup>.

- ✓ **“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.*
- ✓ **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”.*

Con base a la pregunta 1, La copropiedad es de carácter (única respuesta), se obtuvo la siguiente tabulación:

---

<sup>180</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p4

<sup>181</sup> *Ibíd.* p2

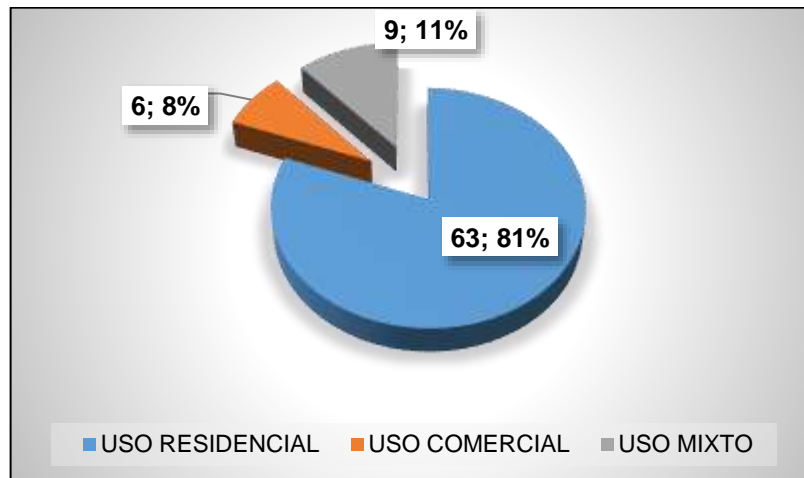
Tabla 14. Tabulación de las propiedades horizontales según su uso.

Nº	Nombre	Uso Residencial	Uso Comercial	Uso Mixto
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1		
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1		
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1		
4	Conjunto Residencial Parques De Santa Helena	1		
5	Conjunto Residencial Girasoles Reservado	1		
6	Conjunto Residencial Geranios Reservado	1		
7	Urbanización Santa Clara	1		
8	Conjunto Residencial Monteclaro Etapas 1 Y 2	1		
9	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1		
10	Conjunto Residencial Portofino	1		
11	Conjunto Residencial Manantial	1		
12	Sauzalito Sector Residencial	1		
13	Mirador De La Arboleda Etapa I	1		
14	Conjunto Residencial La Campiña	1		
15	Conjunto Residencial Torres De San Carlos	1		
16	Conjunto Residencial Simón Bolívar Simón Bolívar	1		
17	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	1		
18	Portal De María Torre 1, Mz B	1		
19	Portal De María Torre 1, Mz C	1		
20	Portal De María Torre 1, Mz D	1		
21	Portal De María Torre 1, Mz E	1		
22	Portal De María Torre 1, Mz F	1		
23	Portal De María Torre 1, Mz G	1		
24	Portal De María Torre 1, Mz H	1		
25	Portal De María Torre 2, Mz B	1		
26	Portal De María Torre 2, Mz C	1		
27	Portal De María Torre 2, Mz D	1		
28	Portal De María Torre 2, Mz E	1		
29	Portal De María Torre 2, Mz F	1		
30	Portal De María Torre 2, Mz G	1		
31	Portal De María Torre 2, Mz H	1		
32	Portal De María Torre 3, Mz B	1		
33	Portal De María Torre 3, Mz C	1		
34	Portal De María Torre 3, Mz D	1		
35	Portal De María Torre 3, Mz E	1		
36	Portal De María Torre 3, Mz F	1		
37	Portal De María Torre 3, Mz G	1		
38	Portal De María Torre 3, Mz H	1		
39	Portal De María Torre 4, Mz B	1		
40	Portal De María Torre 4, Mz E	1		
41	Portal De María Torre 4, Mz C	1		
42	Portal De María Torre 4, Mz D	1		
43	Portal De María Torre 4, Mz F	1		
44	Portal De María Torre 4, Mz G	1		
45	Portal De María Torre 4, Mz H	1		
46	Portal De María Torre 5, Mz B	1		

47	Portal De María Torre 5, Mz C	1		
48	Portal De María Torre 5, Mz F	1		
49	Portal De María Torre 5, Mz G	1		
50	Portal De María Torre 5, Mz H	1		
51	Portal De María Torre 6, Mz B	1		
52	Portal De María Torre 6, Mz C	1		
53	Portal De María Torre 6, Mz F	1		
54	Portal De María Torre 6, Mz G	1		
55	Portal De María Torre 7, Mz F	1		
56	Portal De María Torre 7, Mz C	1		
57	Portal De María Torre 8, Mz C	1		
58	Portal De María Torre 8, Mz F	1		
59	Portal De María Torre 9, Mz C	1		
60	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	1		
61	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	1		
62	Conjunto Terra Nova	1		
63	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	1		
64	Centro Comercial El Pórtico		1	
65	Nova Plaza Centro Comercial		1	
66	Edificio El Tunjo		1	
67	Centro Comercial Los Portones		1	
68	Centro Comercial Hacienda Santa Lucia		1	
69	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77		1	
70	Conjunto Residencial Buganvilleas			1
71	Conjunto Residencial Los Tulipanes			1
72	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo			1
73	Condominio Habitacional Villa Alba			1
74	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa			1
75	Conjunto Residencial OMNICENTRO			1
76	Conjunto Residencial Gibraltar			1
77	Conjunto Residencial El Nogal			1
78	Edificio María Inés			1
	Total	63	6	9

Fuente: Elaboración propia.

Figura 8. Clasificación de la propiedad horizontal según su uso.



Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta la anterior clasificación, en el Municipio de Facatativá, existen:

- ✓ 63 propiedades horizontales de uso residencial. Ver *Tabla 15*.
- ✓ 6 propiedades horizontales de uso comercial. Ver *Tabla 16*.
- ✓ 9 propiedades horizontales de uso mixto. Ver *Tabla 17*.

Para un total de 78 propiedades horizontales legalmente constituidas mediante resolución como persona jurídica. Ver Figura 8.

Tabla 15. Número de propiedades horizontales de uso residencial.

Nº	Nombre	Dirección	Año Personería Jurídica	Estrato			
				1	2	3	4
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	Carrera 10 No. 15 D 27	2013				1
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	Carrera 10 No. 15 E 71	2013				1
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	Av. Calle 15 Carrera 10	2016				1
4	Conjunto Residencial Parques De Santa Helena	Diagonal 11 No. 14 B 14	2013				1
5	Conjunto Residencial Girasoles Reservado	Carrera 13 No. 15 - 30	2013			1	
6	Conjunto Residencial Geranios Reservado	Calle 15 No. 19 - 15	2013			1	
7	Urbanización Santa Clara	Carrera 4 A No. 17-02	2007			1	
8	Conjunto Residencial Monteclaro Etapas 1 Y 2	Calle 2 No. 7-129	2016			1	
9	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	Diagonal 22 No. 4 - 71	2009			1	
10	Conjunto Residencial Portofino	Calle 2 No. 1-61	2016			1	
11	Conjunto Residencial Manantial	Carrera 18 No. 11-05	2016			1	
12	Sauzalito Sector Residencial	Calle 9 No. 2 B - 40 Sur - Carrera 3 Sur 8 - 03	2014			1	
13	Mirador De La Arboleda Etapa I	Diagonal 3 A Este	2009			1	
14	Conjunto Residencial La Campiña	Carrera 5 1-29 Este	2004			1	
15	Conjunto Residencial Torres De San Carlos	Carrera 2 A Sur No. 10-13	2011			1	
16	Conjunto Residencial Simón Bolívar Simón Bolívar	Carrera 5 No. 1 - 100	2002			1	
17	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	Carrera 5 F Calle 2 Este	2014			1	

18	Portal De María Torre 1, MZ B	Transversal 12 B No. 5 18	2013		1		
19	Portal De María Torre 1, MZ C	Transversal 12b No. 5A 18	2013		1		
20	Portal De María Torre 1, MZ D	Transversal 12 B No. 6 18 Este	2013		1		
21	Portal De María Torre 1, MZ E	Transversal 12 B No. 6 A 18	2013		1		
22	Portal De María Torre 1, MZ F	Transversal 12 B No. 7 - 18 Este	2013		1		
23	Portal De María Torre 1, MZ G	Transversal 12 No. 7 A - 18 Este	2013		1		
24	Portal De María Torre 1, MZ H	Transversal 11 C No. 7 - 18	X		1		
25	Portal De María Torre 2, MZ B	Transversal 12 B No. 5 - 36 Este	2014		1		
26	Portal De María Torre 2, MZ C	Transversal 12 B No. 5 A 36	2013		1		
27	Portal De María Torre 2, MZ D	Transversal 12 B No. 6 36 Este	2013		1		
28	Portal De María Torre 2, MZ E	Transversal 12 B No. 6 A - 36 Este	2013		1		
29	Portal De María Torre 2, MZ F	Transversal 12 B No. 7 36	2013		1		
30	Portal De María Torre 2, MZ G	Transversal 12 B No.7 A 36 Este	2013		1		
31	Portal De María Torre 2, MZ H	Transversal 11 C No. 7 - 36 Este	2013		1		
32	Portal De María Torre 3, MZ B	Transversal 12 A No. 5-36	2017		1		
33	Portal De María Torre 3, MZ C	Transversal 12 B No. 5a 52 Este	2017		1		
34	Portal De María Torre 3, MZ D	Transversal 12 A No. 6-36 Este	2017		1		

35	Portal De María Torre 3, MZ E	Transversal 12 A No. 6 A - 36 Este	2014		1		
36	Portal De María Torre 3, MZ F	Transversal 12 B No. 7 - 52 Este	2013		1		
37	Portal De María Torre 3, MZ G	Transversal 12 A No. 7 A - 36 Este	2013		1		
38	Portal De María Torre 3, MZ H	Transversal 11 C No. 7 - 52 Este	2013		1		
39	Portal De María Torre 4, MZ B	Transversal 12 No. 5 - 36 Este	2013		1		
40	Portal De María Torre 4, MZ E	Transversal 12 A No. 6 A - 18 Este	2014		1		
41	Portal De María Torre 4, MZ C	Transversal 12a No. 5 A - 52 Este	2013		1		
42	Portal De María Torre 4, MZ D	Transversal 12 A No. 6 - 18 Este	X		1		
43	Portal De María Torre 4, MZ F	Transversal 12 A No. 7 52 Este	2013		1		
44	Portal De María Torre 4, MZ G	Transversal 12 No. 7 A - 36 Este	2013		1		
45	Portal De María Torre 4, MZ H	Transversal 11 C No. 7 A - 18 Este	2013		1		
46	Portal De María Torre 5, MZ B	Transversal 12 No. 5 - 18 Este	2013		1		
47	Portal De María Torre 5, MZ C	Transversal 12 No. 5 A 52 Este	2013		1		
48	Portal De María Torre 5, MZ F	Transversal 12 No. 7 - 52 Este	2013		1		
49	Portal De María Torre 5, MZ G	Transversal 12 No. 7 A - 18 Este	2013		1		
50	Portal De María Torre 5, MZ H	Transversal 11 C No. 7 A - 36	2013		1		
51	Portal De María Torre 6, MZ B	Transversal 12 A No. 5 - 18 Este	2013		1		

52	Portal De María Torre 6, MZ C	Transversal 12 5 A - 36 Este	2015		1		
53	Portal De María Torre 6, MZ F	Transversal 12 No. 7 - 36 Este	2015		1		
54	Portal De María Torre 6, MZ G	Transversal 12 A No. 7 A - 18 Este	2015		1		
55	Portal De María Torre 7, MZ F	Transversal 12 A No. 7 - 18 Este	2013		1		
56	Portal De María Torre 7, MZ C	Transversal 12 No. 5 A - 18 Este	2013		1		
57	Portal De María Torre 8, MZ C	Transversal 12 A No. 5 A 18 Este	2013		1		
58	Portal De María Torre 8, MZ F	Transversal 12 A No. 7 - 36 Este	2013		1		
59	Portal De María Torre 9, MZ C	Transversal 12 A No. 5 A - 36 Este	2013		1		
60	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	Diagonal 3a Este No. 6 A - 13	2016			1	
61	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	Carrera 5F Calle 2 Este	2017			1	
62	Conjunto Terra Nova	CARRERA 10 No. 16-45 Lote 3 Tierra Linda	2017				1
63	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	Diagonal 3 A Este No. 6 A-13 Mirador	2017			1	
	TOTAL			0	42	16	5

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 16. Número de propiedades horizontales de uso comercial.

Nº	Nombre	Dirección	Año Personería Jurídica	Estrato			
				1	2	3	4
1	Centro Comercial El Pórtico	Carrera 5 No.13-50	2008			1	
2	Nova Plaza Centro Comercial	Carrera 10 No. 8 A 12	2008				1
3	Edificio El Tunjo	Carrera 2 No. 6 - 93	2012			1	
4	Centro Comercial Los Portones	Calle 6 No. 3-73	2004			1	
5	Centro Comercial Hacienda Santa Lucia	Carrera 3 No. 6-89	2012			1	
6	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77	Carrera 2 No. 7-77	2013			1	
	TOTAL			0	0	5	1

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 17. Numero de propiedades horizontales de uso mixto.

Nº	Nombre	Dirección	Año Personería Jurídica	Estrato			
				1	2	3	4
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	Calle 15 No. 17-15	2009				1
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes	Calle 15 No. 16-15	2009				1
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	Calle 15 No. 18 74	2015				1
4	Condominio Habitacional Villa Alba	Calle 3 Este No. 1 A - 85 Sur	2002			1	
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	Calle 15 A No. 8 - 36	2002				1
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	Carrera 5 No. 13-161	2004			1	
7	Conjunto Residencial Gibraltar	Calle 18 Bis No. 3-39	2010			1	
8	Conjunto Residencial El Nogal	Carrera 2 No. 11-02/06- Carrera 3 No. 11-37/39/41	2011			1	
9	Edificio María Inés	Calle 15 No. 19 B No. 16/18 Lote 1	2017				1
	TOTAL			0	0	4	5

Fuente: Elaboración propia.

### 7.3. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES.

La implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera en Colombia nace desde la expedición de la 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”*<sup>182</sup>.

El objetivo es: *“expedir normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, que conformen un sistema único y homogéneo de alta calidad, comprensible y de forzosa observancia, por cuya virtud los informes contables y, en particular, los estados financieros, brinden información financiera comprensible, transparente y comparable, pertinente y confiable, útil para la toma de decisiones económicas por parte del Estado, los propietarios, funcionarios y empleados de las empresas, los inversionistas actuales o potenciales y otras partes interesadas, para mejorar la productividad, la competitividad y el desarrollo armónico de la actividad empresarial de las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras. Con tal finalidad, en atención al interés público, expedirá normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de información, en los términos establecidos en la presente Ley”*<sup>183</sup>.

---

<sup>182</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409.

<sup>183</sup> *Ibíd.* p1

En su Artículo 2°. Establece el Ámbito de aplicación: “*La presente Ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento.*”

*En desarrollo de esta Ley y en atención al volumen de sus activos, de sus ingresos, al número de sus empleados, a su forma de organización jurídica o de sus circunstancias socio-económicas, el Gobierno autorizará de manera general que ciertos obligados lleven contabilidad simplificada, emitan estados financieros y revelaciones abreviados o que éstos sean objeto de aseguramiento de información de nivel moderado”<sup>184</sup>.*

Tomando como base lo que estipula la Ley 1314 de 2009 (Artículo 2), la deben “*aplicar todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad..... en atención al volumen de sus activos, de sus ingresos, al número de sus empleados, a su forma de organización jurídica....., el Gobierno autorizará de manera general que ciertos obligados lleven contabilidad simplificada, emitan estados financieros y revelaciones abreviados o que éstos sean objeto de aseguramiento de información de nivel moderado”<sup>185</sup>, lo que estipula la Ley 675 de 2001 en su Artículo 51. “*Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 5. Llevar bajo su dependencia y**

---

<sup>184</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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*”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409. p2

<sup>185</sup> *Ibíd.* p2

responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”<sup>186</sup>, y lo que establece los Decretos reglamentarios, Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 (Grupo 3); 3022 de 2013, y 2129 y 2267 de 2014 (Grupo 2), los cuales fueron unificados en el Decreto único reglamentario 2420 de 2015<sup>187</sup>.

Dentro lo expuesto en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, se describen los parámetros necesarios para pertenecer a cualquiera de los dos grupos (Grupo 2 o Grupo 3) en los que podría clasificarse. Los cuales son:

Tabla 18. Requisitos de clasificación según Decreto 2420 de 2015.

<b>Anexo 2</b>	<b>Anexo 3</b>
<b>Normas para el Grupo N° 2</b>	<b>Normas para el grupo N° 3</b>
Aquí pueden clasificarse algunas propiedades horizontales. (Aquellas que no cumplan los requisitos para pertenecer al Grupo N° 3).	Aquí se clasifican las propiedades horizontales que tengan activos inferiores a 500 S.M.M.L.V, ingresos inferiores a 6.000 S.M.M.L.V y que presenten menos de 10 empleados. En la definición priman los valores de activos e ingresos.
Cuando sea necesario, el cálculo del número de trabajadores y de los	El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales, a que aluden

<sup>186</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p18

<sup>187</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”*.

<p>activos totales para establecer la pertenencia al Grupo 2, se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondiente al <b>año anterior al periodo de preparación obligatoria</b> definido en el cronograma establecido en el artículo 1.1.2.3 de este Decreto, o al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se determine la obligación de aplicar el Marco Técnico Normativo de que trata este título, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido.</p>	<p>los literales (a) y (b) anteriores, se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondiente al <b>año anterior al periodo de preparación obligatoria</b> definido en el cronograma establecido en el artículo 3, del Decreto 2706, o al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se determine la obligación de aplicar, el Marco Técnico Normativo de que trata este Decreto, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido.</p> <p>Las mismas reglas se aplicarán para la determinación de los ingresos brutos a que alude el literal (c) anterior.</p>
<p>Período de preparación obligatoria 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre 2014</p>	<p>Período de preparación obligatoria 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2013</p>
<p>Normas de obligatorio cumplimiento a partir del 1 de enero de 2016 y el año de transición 2015.</p>	<p>Normas de obligatorio cumplimiento a partir del 1 de enero de 2015 y el año de transición 2014.</p>
<p>Las Normas aquí incorporadas, están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF para PYMES), emitidas por el IASB.</p>	<p>Las Normas aquí incorporadas, NO corresponden a Normas Internacionales de Información Financiera, por el contrario corresponden a una base simplificada</p>

	de contabilidad, mucho más fácil de aplicar, que los anteriores principios contables que aplicaban las propiedad horizontales.
--	--

Fuente: COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015. Anexos 2 y 3.*

Se verificará como ha sido la convergencia de las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Colombia (Decreto 2649 de 1993) a las Normas Internacionales De Información Financiera en las propiedades horizontales en el Municipio de Facatativá.

Dentro del estudio que se realizó en campo, utilizando el método de encuestas como medio para recolectar la información necesaria a la muestra seleccionada, se evaluó lo siguiente:

### **7.3.1. Uso residencial.**

La totalidad de la muestra confirma que sus ingresos brutos a 31 de diciembre dependiendo del año de personería jurídica fueron menores a 6.000 SMMLV (ver Figura 9). Es decir, las propiedades constituidas antes del año 2012 (grupo 3) y año 2013 (grupo 2), se tomaron como base los estados financieros a corte 31 de diciembre de 2012 (grupo 3) o a corte 31 de diciembre de 2013 (grupo 2), ya que según el Decreto 2420 de 2015, establece:

- ✓ Grupo 2: “Cuando sea necesario, el cálculo del número de trabajadores y de los activos totales para establecer la pertenencia al Grupo 2, se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondiente al **año anterior al periodo de preparación obligatoria (1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre 2014)** definido en el cronograma establecido en el artículo 1.1.2.3 de este Decreto, o al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se determine la obligación de aplicar el Marco Técnico Normativo de que trata este título, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido”.
  
- ✓ Grupo 3: “El cálculo del número de trabajadores y de los activos totales, a que aluden los literales (a) y (b) anteriores, se hará con base en el promedio de doce (12) meses correspondiente al **año anterior al periodo de preparación obligatoria (1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2013)** definido en el cronograma establecido en el artículo 3, del Decreto 2706, o al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se determine la obligación de aplicar, el Marco Técnico Normativo de que trata este Decreto, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido. Las mismas reglas se aplicarán para la determinación de los ingresos brutos a que alude el literal (c) anterior”<sup>188</sup>.

Para las propiedades que se constituyeron después de los años 2012 (grupo 3) y 2013 (grupo 2), les aplica lo expuesto en el Decreto 2420 de 2015:

---

<sup>188</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”.

- ✓ Grupo 2: “o al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se determine la obligación de aplicar el Marco Técnico Normativo de que trata este título, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido”.
- ✓ Grupo 3: “al año inmediatamente anterior al periodo en el cual se determine la obligación de aplicar, el Marco Técnico Normativo de que trata este Decreto, en periodos posteriores al periodo de preparación obligatoria aludido. Las mismas reglas se aplicarán para la determinación de los ingresos brutos a que alude el literal (c) anterior<sup>189</sup>.”

La información obtenida en la pregunta 3 de la encuesta (Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:), se registra de la siguiente manera:

---

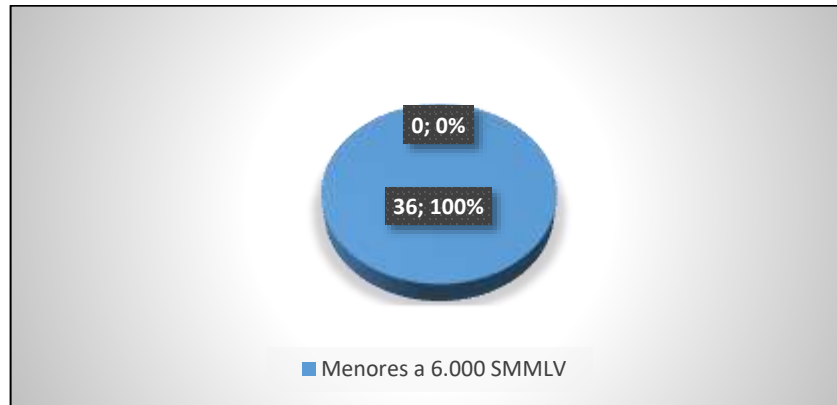
<sup>189</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones”.*

Tabla 19.Tabulación de los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso residencial.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Menores A 6.000 SMMLV</b>	<b>Mayores A 6.000 SMMLV</b>	<b>N/S</b>
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1		
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1		
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1		
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado	1		
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1		
6	Conjunto Residencial Portofino	1		
7	Sauzalito Sector Residencial	1		
8	Mirador De La Arboleda Etapa I	1		
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	1		
10	Portal De María Torre 1, Mz F	1		
11	Portal De María Torre 1, Mz G	1		
12	Portal De María Torre 1, Mz H	1		
13	Portal De María Torre 2, Mz B	1		
14	Portal De María Torre 2, Mz C	1		
15	Portal De María Torre 2, Mz D	1		
16	Portal De María Torre 3, Mz F	1		
17	Portal De María Torre 3, Mz G	1		
18	Portal De María Torre 3, Mz H	1		
19	Portal De María Torre 4, Mz C	1		
20	Portal De María Torre 4, Mz D	1		
21	Portal De María Torre 4, Mz F	1		
22	Portal De María Torre 5, Mz B	1		
23	Portal De María Torre 5, Mz C	1		
24	Portal De María Torre 5, Mz F	1		
25	Portal De María Torre 6, Mz B	1		
26	Portal De María Torre 6, Mz C	1		
27	Portal De María Torre 6, Mz F	1		
28	Portal De María Torre 7, Mz F	1		
29	Portal De María Torre 7, Mz C	1		
30	Portal De María Torre 8, Mz C	1		
31	Portal De María Torre 8, Mz F	1		
32	Portal De María Torre 9, Mz C	1		
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	1		
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	1		
35	Conjunto Terra Nova	1		
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	1		
	<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fuente: Elaboración propia.

Figura 9. Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Se evidencia que el 100% de las propiedades horizontales de uso residencial, reportan que sus ingresos son menores a los 6.000 SMMLV. Ver *Figura 9*

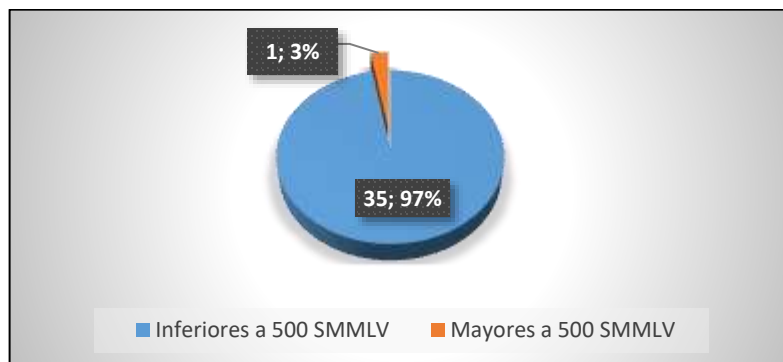
La información obtenida en la pregunta 4 de la encuesta (Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 20. Tabulación de los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso residencial.

Nº	Nombre	Inferiores A 500 SMMLV	Mayores A 500 SMMLV	N/S
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1		
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1		
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1		
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado		1	
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1		
6	Conjunto Residencial Portofino	1		
7	Sauzalito Sector Residencial	1		
8	Mirador De La Arboleda Etapa I	1		
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	1		
10	Portal De María Torre 1, Mz F	1		
11	Portal De María Torre 1, Mz G	1		
12	Portal De María Torre 1, Mz H	1		
13	Portal De María Torre 2, Mz B	1		
14	Portal De María Torre 2, Mz C	1		
15	Portal De María Torre 2, Mz D	1		
16	Portal De María Torre 3, Mz F	1		
17	Portal De María Torre 3, Mz G	1		
18	Portal De María Torre 3, Mz H	1		
19	Portal De María Torre 4, Mz C	1		
20	Portal De María Torre 4, Mz D	1		
21	Portal De María Torre 4, Mz F	1		
22	Portal De María Torre 5, Mz B	1		
23	Portal De María Torre 5, Mz C	1		
24	Portal De María Torre 5, Mz F	1		
25	Portal De María Torre 6, Mz B	1		
26	Portal De María Torre 6, Mz C	1		
27	Portal De María Torre 6, Mz F	1		
28	Portal De María Torre 7, Mz F	1		
29	Portal De María Torre 7, Mz C	1		
30	Portal De María Torre 8, Mz C	1		
31	Portal De María Torre 8, Mz F	1		
32	Portal De María Torre 9, Mz C	1		
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	1		
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	1		
35	Conjunto Terra Nova	1		
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	1		
	<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>1</b>	

Fuente: Elaboración propia.

Figura 10. Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a sus activos, solo una propiedad expreso que fueron superiores 500 SMMLV (a la fecha no las han implementado), las otras 35 propiedades están en el rango inferior a los 500 SMMLV. Ver Figura 10.

La información obtenida en la pregunta 5 de la encuesta (los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 21. Tabulación de los empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso residencial.

Nº	Nombre	Menores a 10	Mayores a 10	N/S
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1		
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1		
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1		
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado	1		
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1		
6	Conjunto Residencial Portofino	1		
7	Sauzalito Sector Residencial	1		
8	Mirador De La Arboleda Etapa I	1		
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	1		
10	Portal De María Torre 1, Mz F	1		
11	Portal De María Torre 1, Mz G	1		
12	Portal De María Torre 1, Mz H	1		
13	Portal De María Torre 2, Mz B	1		
14	Portal De María Torre 2, Mz C	1		
15	Portal De María Torre 2, Mz D	1		
16	Portal De María Torre 3, Mz F	1		
17	Portal De María Torre 3, Mz G	1		
18	Portal De María Torre 3, Mz H	1		
19	Portal De María Torre 4, Mz C	1		
20	Portal De María Torre 4, Mz D	1		
21	Portal De María Torre 4, Mz F	1		
22	Portal De María Torre 5, Mz B	1		
23	Portal De María Torre 5, Mz C	1		
24	Portal De María Torre 5, Mz F	1		
25	Portal De María Torre 6, Mz B	1		
26	Portal De María Torre 6, Mz C	1		
27	Portal De María Torre 6, Mz F	1		
28	Portal De María Torre 7, Mz F	1		
29	Portal De María Torre 7, Mz C	1		
30	Portal De María Torre 8, Mz C	1		
31	Portal De María Torre 8, Mz F	1		
32	Portal De María Torre 9, Mz C	1		
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	1		
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	1		
35	Conjunto Terra Nova	1		
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	1		
	<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fuente: Elaboración propia.

Figura 11. Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

En cuanto del número de empleados, la propiedad contrató directamente, el 100% de la muestra dice que fueron menores a 10. Ver Figura 11.

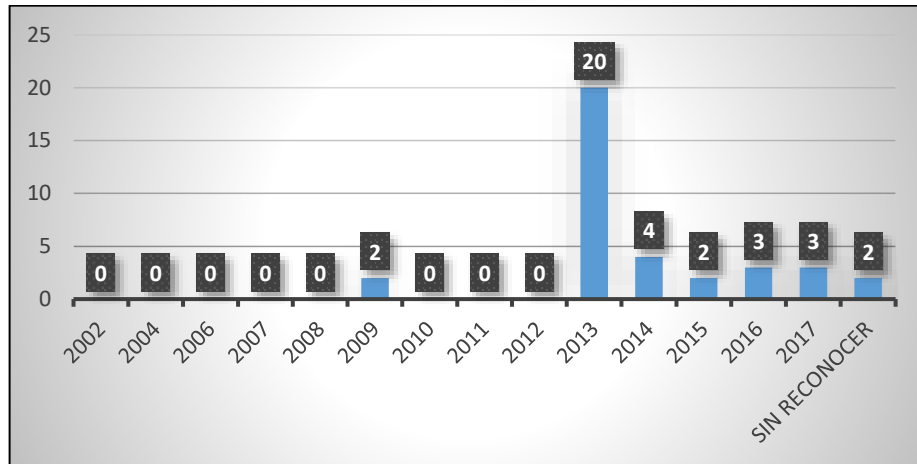
La información obtenida sobre el año de la resolución de constitución como persona jurídica de la encuesta, se detalla a continuación:

Tabla 22. Tabulación del año de personería jurídica, uso residencial

Nº	Nombre	Año						Sin Reconocer
		2009	2013	2014	2015	2016	2017	
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote		1					
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote			1				
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2					1		
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado		1					
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1						
6	Conjunto Residencial Portofino					1		
7	Sauzalito Sector Residencial			1				
8	Mirador De La Arboleda Etapa I	1						
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)			1				
10	Portal De María Torre 1, Mz F		1					
11	Portal De María Torre 1, Mz G		1					
12	Portal De María Torre 1, Mz H							1
13	Portal De María Torre 2, Mz B			1				
14	Portal De María Torre 2, Mz C		1					
15	Portal De María Torre 2, Mz D		1					
16	Portal De María Torre 3, Mz F		1					
17	Portal De María Torre 3, Mz G		1					
18	Portal De María Torre 3, Mz H		1					
19	Portal De María Torre 4, Mz C		1					
20	Portal De María Torre 4, Mz D							1
21	Portal De María Torre 4, Mz F		1					
22	Portal De María Torre 5, Mz B		1					
23	Portal De María Torre 5, Mz C		1					
24	Portal De María Torre 5, Mz F		1					
25	Portal De María Torre 6, Mz B		1					
26	Portal De María Torre 6, Mz C				1			
27	Portal De María Torre 6, Mz F				1			
28	Portal De María Torre 7, Mz F		1					
29	Portal De María Torre 7, Mz C		1					
30	Portal De María Torre 8, Mz C		1					
31	Portal De María Torre 8, Mz F		1					
32	Portal De María Torre 9, Mz C		1					
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B					1		
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A						1	
35	Conjunto Terra Nova						1	
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda						1	
	Total	2	20	4	2	3	3	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 12. Año de personería jurídica, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Según el año de personería jurídica, 20 propiedades se registraron en el 2013, entre el 2014 y 2017 se registraron 12 y solo 2 en el año 2009. A la fecha existen 2 propiedades que no le han expedido la respectiva resolución como persona jurídica. Ver Figura 12.

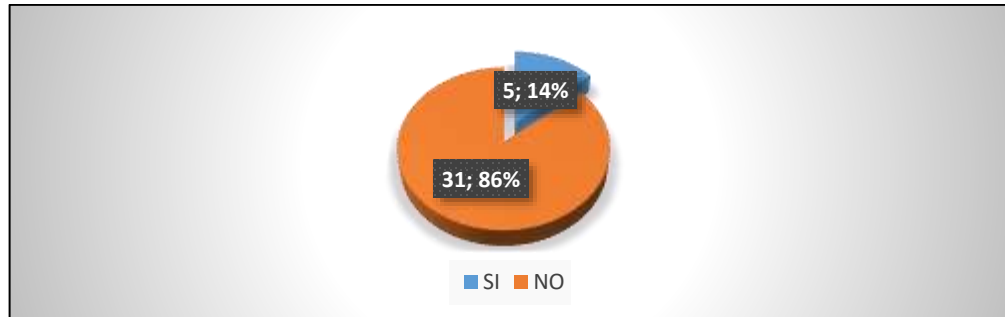
Teniendo en cuenta la información recolectada en la pregunta 7 (¿La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 23. Tabulación Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso residencial.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1	
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1	
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1	
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado		1
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1	
6	Conjunto Residencial Portofino		1
7	Sauzalito Sector Residencial	1	
8	Mirador De La Arboleda Etapa I		1
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)		1
10	Portal De María Torre 1, Mz F		1
11	Portal De María Torre 1, Mz G		1
12	Portal De María Torre 1, Mz H		1
13	Portal De María Torre 2, Mz B		1
14	Portal De María Torre 2, Mz C		1
15	Portal De María Torre 2, Mz D		1
16	Portal De María Torre 3, Mz F		1
17	Portal De María Torre 3, Mz G		1
18	Portal De María Torre 3, Mz H		1
19	Portal De María Torre 4, Mz C		1
20	Portal De María Torre 4, Mz D		1
21	Portal De María Torre 4, Mz F		1
22	Portal De María Torre 5, Mz B		1
23	Portal De María Torre 5, Mz C		1
24	Portal De María Torre 5, Mz F		1
25	Portal De María Torre 6, Mz B		1
26	Portal De María Torre 6, Mz C		1
27	Portal De María Torre 6, Mz F		1
28	Portal De María Torre 7, Mz F		1
29	Portal De María Torre 7, Mz C		1
30	Portal De María Torre 8, Mz C		1
31	Portal De María Torre 8, Mz F		1
32	Portal De María Torre 9, Mz C		1
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B		1
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A		1
35	Conjunto Terra Nova		1
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda		1
	Total	5	31

Fuente: Elaboración propia.

Figura 13. Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Con base a la pregunta 7 que se planteó en la encuesta, el 86% (31 propiedades) de las propiedades respondieron que no las han implementado y solo el 14% (5 propiedades) han cumplido con la normatividad. Ver Figura 13.

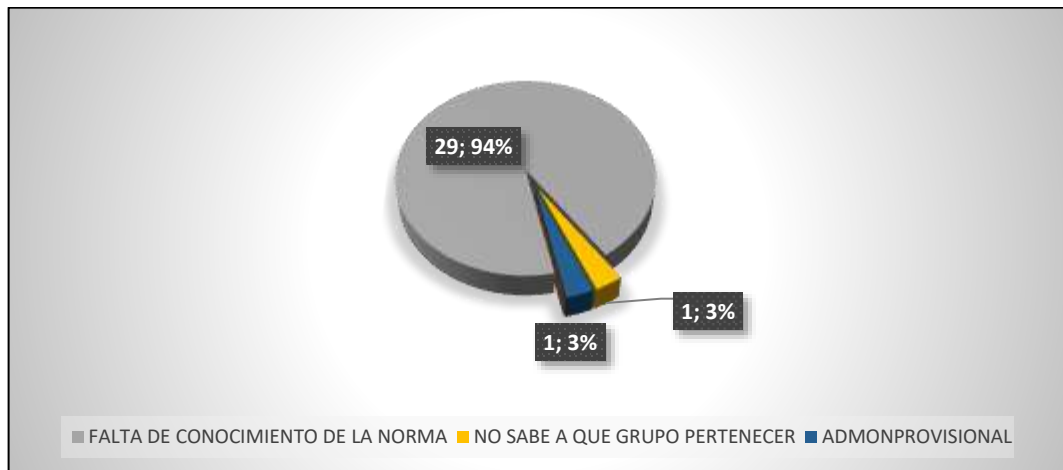
Teniendo en cuenta la información recolectada en la pregunta 9 (¿Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 24.Tabulación Motivos de la no implementación, uso residencial.

Nº	Nombre	Falta De Conocimiento De La Norma	No Sabe A Que Grupo Pertenecer	Admón. Provisional
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote			
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote			
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2			
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado		1	
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica			
6	Conjunto Residencial Portofino	1		
7	Sauzalito Sector Residencial			
8	Mirador De La Arboleda Etapa I	1		
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	1		
10	Portal De María Torre 1, Mz F	1		
11	Portal De María Torre 1, Mz G	1		
12	Portal De María Torre 1, Mz H	1		
13	Portal De María Torre 2, Mz B	1		
14	Portal De María Torre 2, Mz C	1		
15	Portal De María Torre 2, Mz D	1		
16	Portal De María Torre 3, Mz F	1		
17	Portal De María Torre 3, Mz G	1		
18	Portal De María Torre 3, Mz H	1		
19	Portal De María Torre 4, Mz C	1		
20	Portal De María Torre 4, Mz D	1		
21	Portal De María Torre 4, Mz F	1		
22	Portal De María Torre 5, Mz B	1		
23	Portal De María Torre 5, Mz C	1		
24	Portal De María Torre 5, Mz F	1		
25	Portal De María Torre 6, Mz B	1		
26	Portal De María Torre 6, Mz C	1		
27	Portal De María Torre 6, Mz F	1		
28	Portal De María Torre 7, Mz F	1		
29	Portal De María Torre 7, Mz C	1		
30	Portal De María Torre 8, Mz C	1		
31	Portal De María Torre 8, Mz F	1		
32	Portal De María Torre 9, Mz C	1		
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	1		
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	1		
35	Conjunto Terra Nova			1
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	1		
	Total	29	1	1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 14. Motivos de la no implementación, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Observando el alto porcentaje de la no implementación, se les pregunto cuáles eran los motivos, para lo cual respondieron: el 94% (29 propiedades) comentan que no conocen la norma, el 3% (1 propiedad) no sabe a qué grupo pertenecer y el restante es una administración provisional. Ver Figura 14.

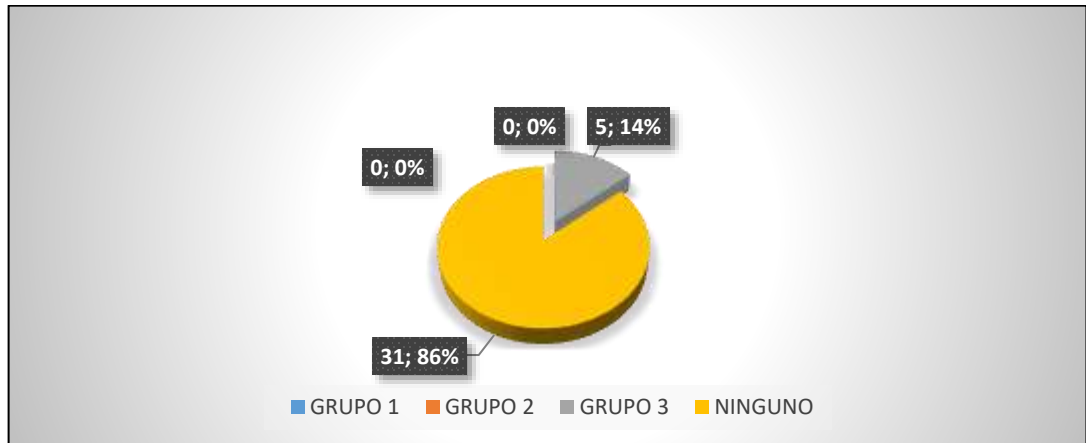
La información obtenida en la pregunta 8 de la encuesta (¿Según el Decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?), arrojó los siguientes resultados

Tabla 25. Tabulación Grupo al cual pertenece la propiedad, uso residencial.

Nº	Nombre	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Ninguno
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote			1	
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote			1	
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2			1	
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado				1
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica			1	
6	Conjunto Residencial Portofino				1
7	Sauzalito Sector Residencial			1	
8	Mirador De La Arboleda Etapa I				1
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)				1
10	Portal De María Torre 1, Mz F				1
11	Portal De María Torre 1, Mz G				1
12	Portal De María Torre 1, Mz H				1
13	Portal De María Torre 2, Mz B				1
14	Portal De María Torre 2, Mz C				1
15	Portal De María Torre 2, Mz D				1
16	Portal De María Torre 3, Mz F				1
17	Portal De María Torre 3, Mz G				1
18	Portal De María Torre 3, Mz H				1
19	Portal De María Torre 4, Mz C				1
20	Portal De María Torre 4, Mz D				1
21	Portal De María Torre 4, Mz F				1
22	Portal De María Torre 5, Mz B				1
23	Portal De María Torre 5, Mz C				1
24	Portal De María Torre 5, Mz F				1
25	Portal De María Torre 6, Mz B				1
26	Portal De María Torre 6, Mz C				1
27	Portal De María Torre 6, Mz F				1
28	Portal De María Torre 7, Mz F				1
29	Portal De María Torre 7, Mz C				1
30	Portal De María Torre 8, Mz C				1
31	Portal De María Torre 8, Mz F				1
32	Portal De María Torre 9, Mz C				1
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B				1
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A				1
35	Conjunto Terra Nova				1
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda				1
	<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>31</b>

Fuente: Elaboración propia.

Figura 15. Grupo al cual pertenece la propiedad, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Con base a la pregunta 8 del cuestionario, el 86% (31 propiedades) de las propiedades respondieron que no pertenecen a ningún grupo y solo el 14% (5 propiedades) adoptaron el grupo 3. Ver Figura 15.

Las propiedades que adoptaron un grupo (grupo 3) fueron:

Tabla 26. Propiedades con la implementación, uso residencial.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Año Personería Jurídica</b>	<b>Grupo</b>	<b>Estrato</b>
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	2013	3	4
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	2013	3	4
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	2016	3	4
4	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	2009	3	3
5	Sauzalito Sector Residencial	2014	3	3

Fuente: Elaboración propia.

### 7.3.2. Uso comercial.

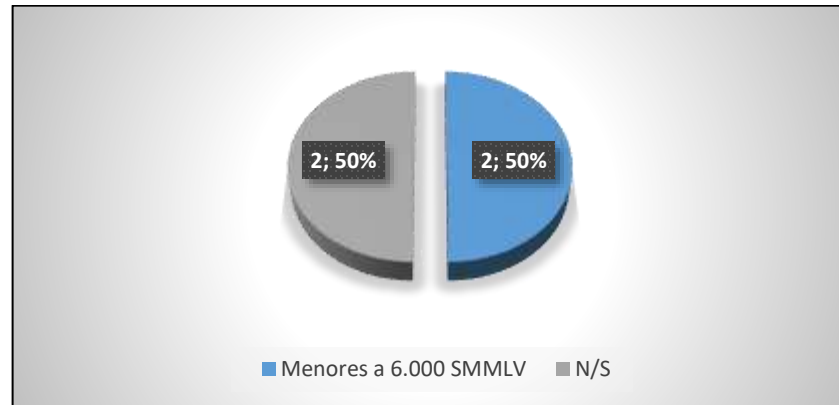
La información obtenida en la pregunta 3 de la encuesta (Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 27. Tabulación Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso comercial.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Menores a 6.000 SMMLV</b>	<b>Mayores a 6.000 SMMLV</b>	<b>N/S</b>
1	Nova Plaza Centro Comercial	1		
2	Edificio El Tunjo			1
3	Centro Comercial Los Portones	1		
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77			1
	<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Fuente: Elaboración propia.

Figura 16. Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

Se observa que en el uso comercial el 50% (2 propiedades) están en el rango de ingresos brutos a 31 de diciembre menores a 6.000 SMMLV y el otro 50% (Edificio el Tunjo y Edificio Carrera 2 No. 7 – 77) comentan que no saben porque a la fecha no funcionan como propiedad horizontal, es decir, no se están ajustado a lo que establece la Ley 675 de 2001. (Ver Figura 16).

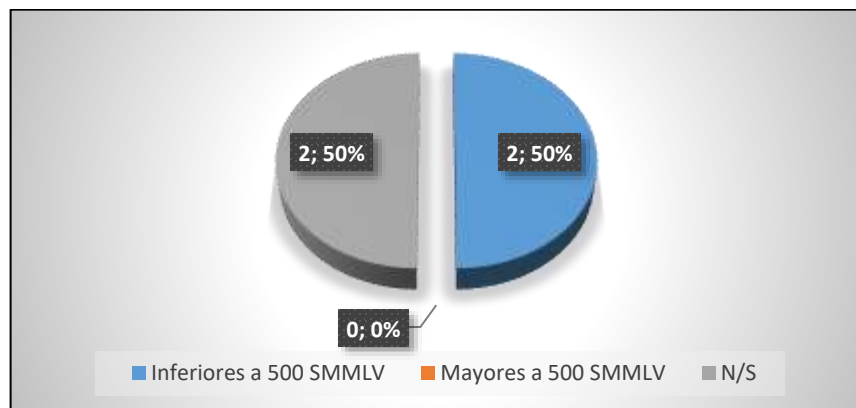
La información obtenida en la pregunta 4 de la encuesta (Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 28. Tabulación Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso comercial.

Nº	Nombre	Inferiores a 500 SMMLV	Mayores a 500 SMMLV	N/S
1	Nova Plaza Centro Comercial	1		
2	Edificio El Tunjo			1
3	Centro Comercial Los Portones	1		
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77			1
	Total	2	0	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 17. Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a sus activos, el 50% (2 propiedades) están en el rango de menores a 500 SMMLV, y el otro 50% (Edificio el Tunjo y Edificio Carrera 2 No. 7 – 77) comentan que no saben. Ver Figura 17.

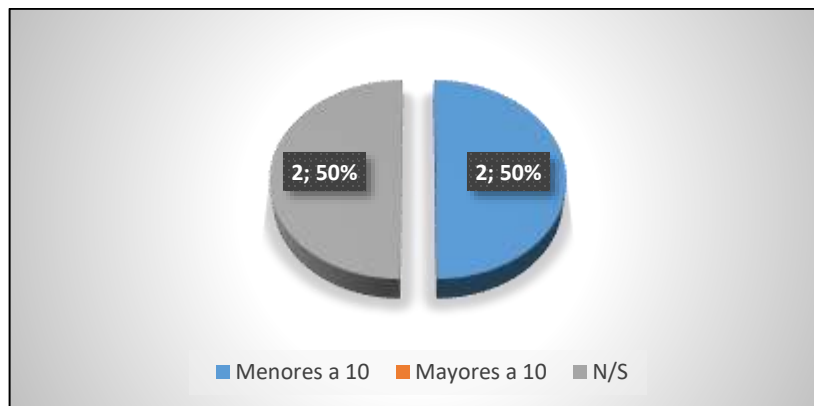
La información obtenida en la pregunta 5 de la encuesta (los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 29. Tabulación Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso comercial.

Nº	Nombre	Menores a 10	Mayores a 10	N/S
1	Nova Plaza Centro Comercial	1		
2	Edificio El Tunjo			1
3	Centro Comercial Los Portones	1		
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77			1
	Total	2	0	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 18. Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

En el tema del número de empleados que la propiedad contrata directamente, el 50% (2 propiedades) están en el rango de menores a 10, y el otro 50% (Edificio el Tunjo y Edificio Carrera 2 No. 7 – 77) comentan que no saben, ya que cada local es independiente y tiene sus propios empleados. Ver Figura 18.

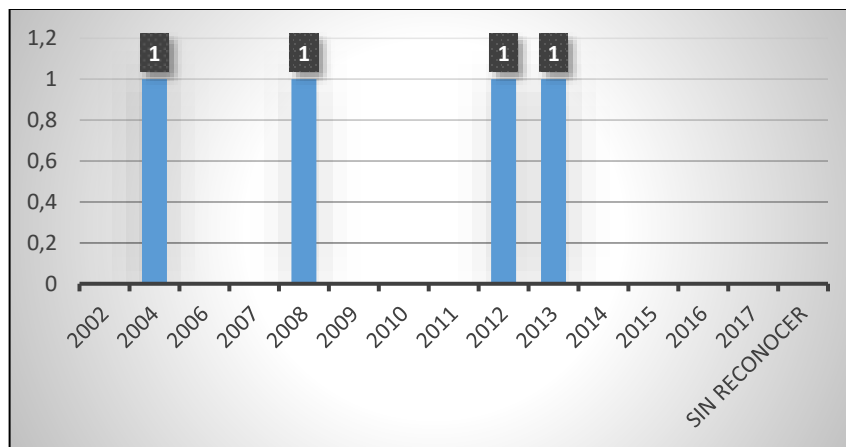
La información obtenida sobre el año de la resolución de constitución como persona jurídica de la encuesta, se detalla a continuación:

Tabla 30. Tabulación del año de personería jurídica, uso comercial

Nº	Nombre	Año			
		2004	2008	2012	2013
1	Nova Plaza Centro Comercial		1		
2	Edificio El Tunjo			1	
3	Centro Comercial Los Portones	1			
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77				1
	Total	1	1	1	1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 19. Año de personería jurídica, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

Según el año de constitución como persona jurídica, estas propiedades ya deberían haber hecho la convergencia hacia las Normas Internacionales de Información Financiera. Ver Figura 19.

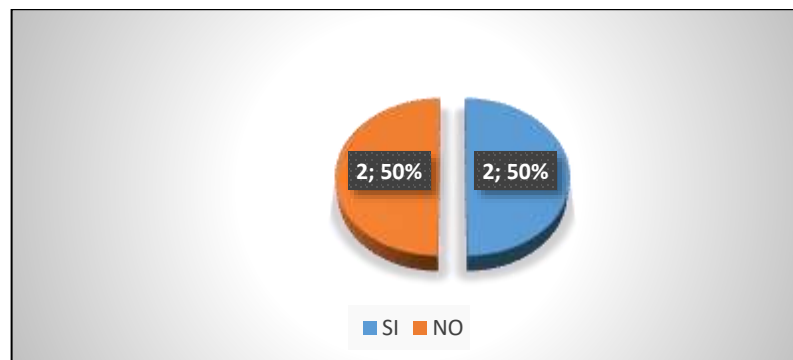
Teniendo en cuenta la información recolectada en la pregunta 7 (¿La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 31. Tabulación Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso comercial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Nova Plaza Centro Comercial	1	
2	Edificio El Tunjo		1
3	Centro Comercial Los Portones	1	
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77		1
	Total	2	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 20. Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la implementación, solo el 50% (2 propiedades) lo ha dispuesto y el otro 50% (Edificio el Tunjo y Edificio Carrera 2 No. 7 – 77) no saben que existe dicha normatividad. Ver Figura 20.

Teniendo en cuenta la información recolectada en la pregunta 9 (¿Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 32. Tabulación Motivos de la no implementación, uso comercial.

Nº	Nombre	Falta De Conocimiento De La Norma
1	Nova Plaza Centro Comercial	
2	Edificio El Tunjo	1
3	Centro Comercial Los Portones	
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77	1
	Total	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 21. Motivos de la no implementación, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

Observando el alto porcentaje de la no implementación; se les pregunto cuáles eran los motivos, para lo cual respondieron: el 50% (Edificio el Tunjo y Edificio Carrera 2 No. 7 – 77) desconocen totalmente la Ley 675 de 2001 y la Ley 1314 de 2009. Ver Figura 21.

Cabe resaltar que estas propiedades por disposición del artículo 56 de la Ley 675 de 2001, los obliga a tener revisor fiscal.

*“Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios”<sup>190</sup>.*

La información obtenida en la pregunta 8 de la encuesta (¿Según el Decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?), arrojó los siguientes resultados:

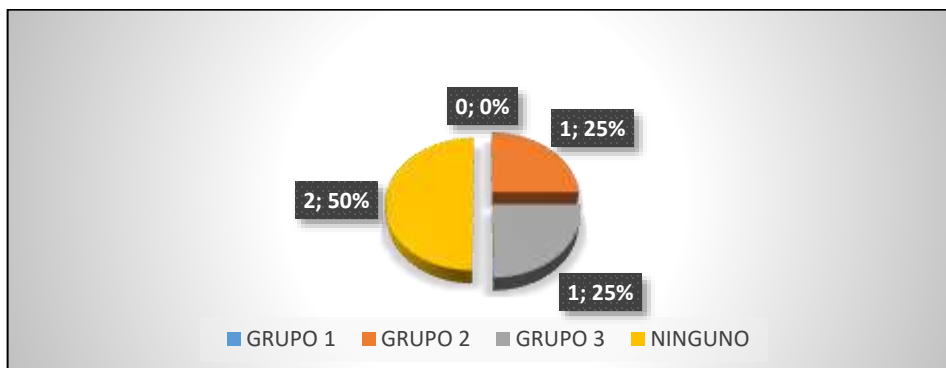
Tabla 33. Tabulación Grupo al cual pertenece la propiedad, uso comercial.

Nº	Nombre	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Ninguno
1	Nova Plaza Centro Comercial		1		
2	Edificio El Tunjo				1
3	Centro Comercial Los Portones			1	
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77				1
	Total	0	1	1	2

Fuente: Elaboración propia.

<sup>190</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p20

Figura 22. Grupo al cual pertenece la propiedad, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

Con base a la pregunta 8 del cuestionario, el 50% (2 propiedades) de las propiedades respondieron que no pertenecen a ningún grupo, el 25% adoptaron el grupo 2 (lo adoptan por voluntad propia, ya que según datos suministrados en la encuesta sus ingresos fueron menores a 6000 SMMLV, sus activos fueron inferiores a 500 SMMLV y tiene menos de 10 empleados propios) y el restante 25% adoptaron el grupo 3. Ver Figura 22.

A continuación se muestran las propiedades que adoptaron los diferentes grupos:

Tabla 34. Propiedades con la implementación, uso comercial.

Nº	Nombre	Año Personería Jurídica	Grupo	Estrato
1	Nova Plaza Centro Comercial	2008	2	4
2	Centro Comercial Los Portones	2004	3	3

Fuente: Elaboración propia.

### 7.3.3. Uso mixto.

Al igual que las propiedades comerciales, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, los obliga a tener revisor fiscal.

*“Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios”<sup>191</sup>.*

La información obtenida en la pregunta 3 de la encuesta (Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:), arrojó los siguientes resultados:

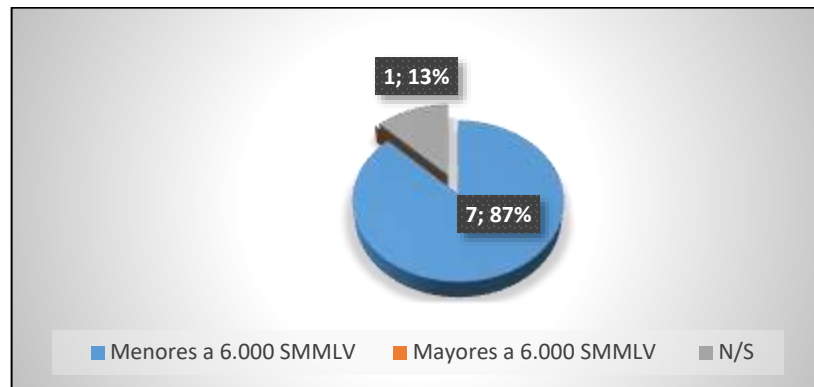
Tabla 35. Tabulación Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso mixto.

Nº	Nombre	Menores a 6.000 SMMLV	Mayores a 6.000 SMMLV	N/S
1	Conjunto Residencial Buganvilleas	1		
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes	1		
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1		
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1		
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	1		
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	1		
7	Conjunto Residencial Gibraltar	1		
8	Edificio María Inés			1
	Total	7	0	1

Fuente: Elaboración propia.

<sup>191</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p20

Figura 23. Ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

En las propiedades de uso mixto el 87% (7 propiedades) están en el rango de ingresos brutos a 31 de diciembre menores a 6.000 SMMLV y el otro 13% (Edificio María Inés) comentan que no saben porque están funcionando mediante administración provisional. (Ver Figura 23).

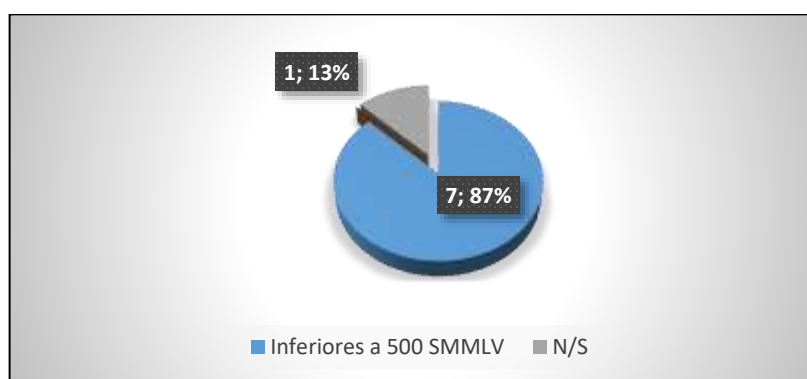
La información obtenida en la pregunta 4 de la encuesta (Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:), arrojó los siguientes resultados

Tabla 36. Tabulación Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso mixto.

Nº	Nombre	Inferiores a 500 SMMLV	Mayores a 500 SMMLV	N/S
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	1		
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes	1		
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1		
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1		
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	1		
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	1		
7	Conjunto Residencial Gibraltar	1		
8	Edificio María Inés			1
	Total	7	0	1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 24. Activos promedios adquiridos a 31 de diciembre, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a sus activos, el 87% (7 propiedades) están en el rango de menores a 500 SMMLV, y el otro 13% (Edificio María Inés) están el administración provisional. Ver Figura 24.

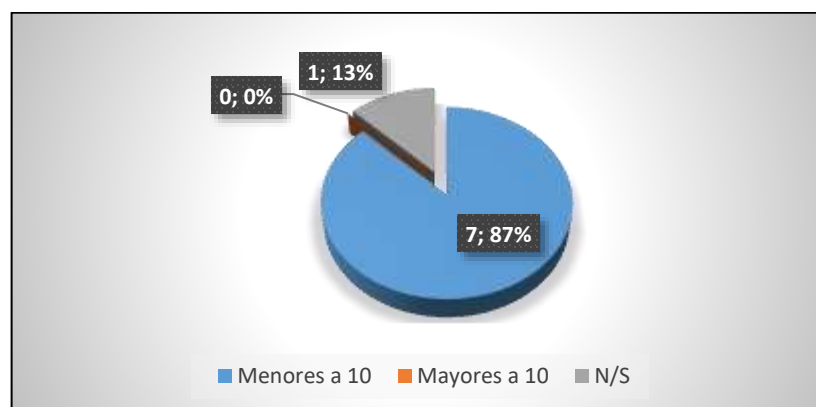
La información obtenida en la pregunta 5 de la encuesta (los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 37. Tabulación Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso mixto.

Nº	Nombre	Menores a 10	Mayores a 10	N/S
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	1		
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes	1		
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1		
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1		
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	1		
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	1		
7	Conjunto Residencial Gibraltar	1		
8	Edificio María Inés			1
	Total	7	0	1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 25. Número de empleados directos contratados a 31 de diciembre, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

En cuanto del número de empleados que la propiedad contrata directamente, el 87% (7 propiedades) están en el rango de menores a 10, y el otro 13% (Edificio María Inés) están el administración provisional. Ver Figura 25.

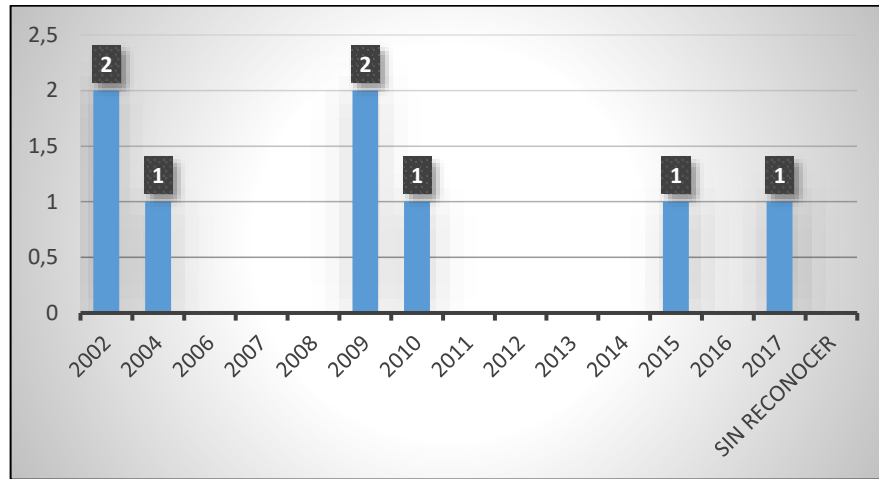
La información obtenida sobre el año de la resolución de constitución como persona jurídica de la encuesta, se detalla a continuación:

Tabla 38. Tabulación del año de personería jurídica, uso mixto.

Nº	Nombre	Año					
		2002	2004	2009	2010	2015	2017
1	Conjunto Residencial Buganvilleas			1			
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes			1			
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo					1	
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1					
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	1					
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO		1				
7	Conjunto Residencial Gibraltar				1		
8	Edificio María Inés						1
	Total	2	1	2	1	1	1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 26. Año de personería jurídica, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

Según el año de constitución como persona jurídica, seis (6) propiedades ya deberían tener la convergencia a Normas Internacionales de Información Financiera. El Edificio María Inés, comenta que a la fecha no han emitidos los primeros Estados Financieros debido a que aún están en administración provisional. Ver Figura 26.

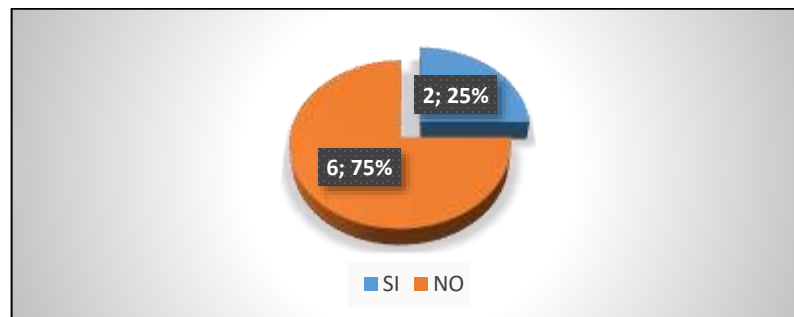
Teniendo en cuenta la información recolectada en la pregunta 7 (¿La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 39. Tabulación Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso mixto.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	1	
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes		1
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1	
4	Condominio Habitacional Villa Alba		1
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa		1
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO		1
7	Conjunto Residencial Gibraltar		1
8	Edificio María Inés		1
	Total	2	6

Fuente: Elaboración propia.

Figura 27. Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la implementación del Nuevo Marco Normativo, solo el 25% (2 propiedades) han realizado la convergencia y el otro 75% (6 propiedades) no están cumpliendo lo establecido en la Ley 1314 de 2009. Ver Figura 27.

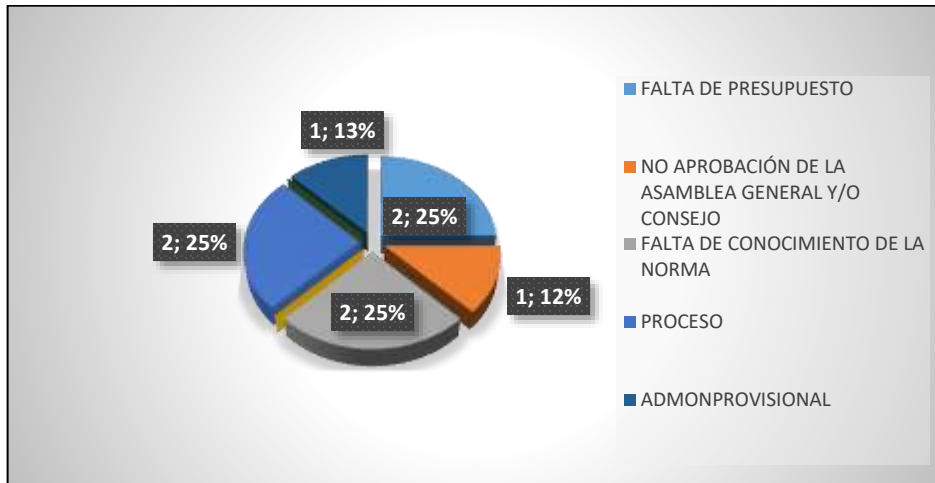
Teniendo en cuenta la información recolectada en la pregunta 9 (¿Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 40. Tabulación Motivos de la no implementación, uso mixto.

Nº	Nombre	Falta De Presupuesto	No Aprobación De La Asamblea General Y/O Consejo	Falta De Conocimiento De La Norma	Proceso	Admón. Provisional
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas					
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes		1			
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo					
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1			1	
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa			1		
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	1			1	
7	Conjunto Residencial Gibraltar			1		
8	Edificio María Inés					1
	Total	2	1	2	2	1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 28. Motivos de la no implementación, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

Observando el alto porcentaje de la no implementación, se les pregunto cuáles eran los motivos, para lo cual respondieron: el 25% (Condominio Habitacional Villa Alba y Conjunto Residencial OMNICENTRO) falta de presupuesto, el 25% (Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa y Conjunto Residencial Gibraltar) falta de conocimiento de la norma, el 25% (Condominio Habitacional Villa Alba y Conjunto Residencial OMNICENTRO) están en el proceso, un 12% (Conjunto Residencial Los Tulipanes) por falta de aprobación por parte del consejo y/o asamblea general y el restante 13% (Edificio María Inés) están en administración provisional. Ver Figura 28.

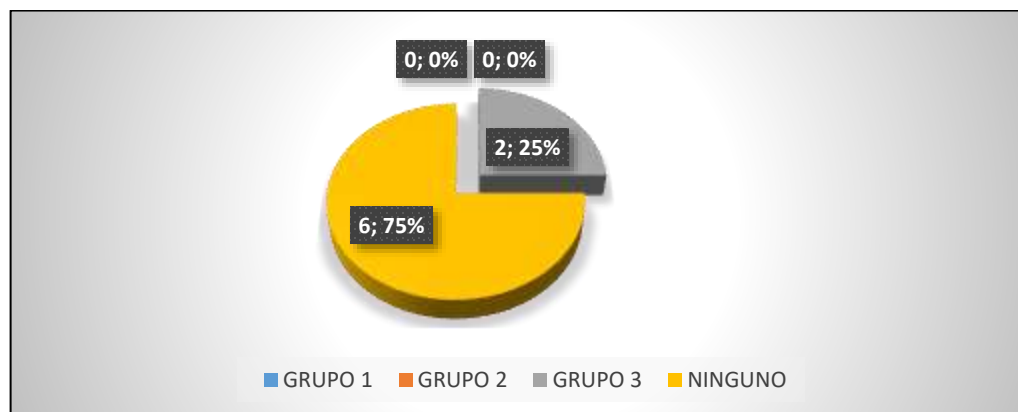
La información obtenida en la pregunta 8 de la encuesta (¿Según el Decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 41. Tabulación Grupo al cual pertenece la propiedad, uso mixto.

Nº	Nombre	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Ninguno
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas			1	
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes				1
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo			1	
4	Condominio Habitacional Villa Alba				1
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa				1
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO				1
7	Conjunto Residencial Gibraltar				1
8	Edificio María Inés				1
	Total	0	0	2	6

Fuente: Elaboración propia.

Figura 29. Grupo al cual pertenece la propiedad, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

Con base a la pregunta 8 de la encuesta realizada, el 75% (6 propiedades) de las propiedades respondieron que no pertenecen a ningún grupo y solo el 25% adoptaron el grupo 3 (Conjunto Residencial Bugarvilleas y Conjunto Residencial Atalaya del Tunjo). Ver Figura 29.

A continuación se muestran las propiedades que adoptaron el grupo 3:

Tabla 42. Propiedades con la implementación, uso mixto.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Año Personería Jurídica</b>	<b>Grupo</b>	<b>Estrato</b>
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	2009	3	4
2	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	2015	3	4

Fuente: Elaboración propia.

#### **7.4. EVOLUCIÓN DE LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Por disposición del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, las propiedades horizontales están obligadas a llevar contabilidad adelantada por contadores públicos titulados con tarjeta profesional vigente.

*“Artículo 51. Funciones del administrador. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”<sup>192</sup>.*

Para el 2009, el Gobierno Nacional expide la Ley 1314 de 2009, en donde en su artículo 2, expone que esta Ley la deben aplicar todas las personas naturales y jurídicas que de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento<sup>193</sup>.

En el año 2012 se expide el Decreto 2706, en donde se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las microempresas.

---

<sup>192</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p18

<sup>193</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *Ley 1314 del 13 de Julio 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”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409. p2

En su artículo 1, reglamenta: el Marco Técnico de la Información Financiera, el cual establece un **régimen simplificado de contabilidad de causación**, conforme al marco regulatorio dispuesto en su anexo<sup>194</sup>.

En el año 2013, se emite el Decreto 3019, el cual modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012.

En su artículo 1, da los requisitos para que las microempresas apliquen las NIF (Normas de Información Financiera), se deben cumplir en su totalidad<sup>195</sup>:

- (a) contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores;*
- (b) poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMML V)*
- (c) Tener ingresos brutos anuales inferiores a 6.000 SMMLV.*

En este mismo año 2013, se expide el Decreto 3022, en donde se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2.

---

<sup>194</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2706 del 27 de diciembre de 2012 “Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2012. No. 48.657. p4

<sup>195</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 3019 del 27 de diciembre de 2013 “Por el cual se modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2013. No. 49.016. p2

En su artículo 1, plantea que su aplicación la harán los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2, detallados a continuación<sup>196</sup>:

- a) *“Entidades que no cumplan con los requisitos del artículo 1º del Decreto 2784 de 2012 y Sus modificaciones o adiciones, ni con los requisitos del capítulo 1º del marco técnico normativo de información financiera anexo al Decreto 2706 de 2012”.*

En su Artículo 2, plantea el Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2. Se establece *“un régimen normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2, quienes deberán aplicar el marco regulatorio dispuesto en el anexo que hace parte integral de este Decreto, para sus estados financieros individuales, separados, consolidados y combinados.*

*Parágrafo: Se consideran estados financieros individuales, aquellos que cumplen con los requerimientos de las Secciones 3 a 7 de la **NIIF para las PYMES**, normas anexas al presente Decreto, y presentados por una entidad que no tiene inversiones en las cuales tenga la condición de asociada, negocio conjunto o controladora”<sup>197</sup>.*

En el año 2014, se expide el Decreto 2129, en donde señala un nuevo plazo para que los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2 den cumplimiento a lo señalado en el parágrafo 4º del artículo 3º del Decreto 3022 de 2013.

---

<sup>196</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 3022 del 27 de diciembre de 2013 “Por el cual reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2.* Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2013. No. 49.016. p2

<sup>197</sup> *Ibíd.* p3

*“Artículo 1. Señálese como nuevo plazo para que las entidades detalladas en el artículo 1º del Decreto 3022 de 2013, den cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 4º del artículo 3º de dicho Decreto, desde la fecha de vigencia del presente Decreto y hasta antes del 31 de diciembre de 2014<sup>198</sup>”.*

Para el año 2014, se modifican parcialmente los Decretos 1851 y 3022 de 2013, mediante el Decreto 2267.

En el año 2015, el Gobierno Nacional hace una compilación de los Decretos anteriormente mencionados y expide en Decreto Único Reglamentario 2420, *“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”<sup>199</sup>.*

En su libro 1, parte 1, título 2, presenta el régimen normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 2.

En su Artículo 1.1.2.1. *Ámbito de aplicación*<sup>200</sup>:

1. *“Entidades. que no cumplan con los requisitos del artículo 1.1.1.1. del presente Decreto y sus modificaciones o adiciones, ni con los requisitos Capítulo 1 del*

---

<sup>198</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2129 del 24 de octubre de 2014 *“Por el cual se señala un nuevo plazo para que los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2 den cumplimiento a lo señalado en el párrafo 4º del artículo 3º del Decreto 3022 de 2013”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2014. No. 49.314.

<sup>199</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”* Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2015. No. 49.726.

<sup>200</sup> *Ibíd.* p8

*marco técnico normativo de información financiera anexo 3 del presente Decreto”.*

En su artículo 1.1.2.2. Marco Técnico Normativo<sup>201</sup>:

*“Se establece un régimen normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2, quienes deberán aplicar el marco regulatorio dispuesto en el anexo 2 del presente Decreto, para sus estados financieros individuales, separados, consolidados y combinados.*

*Parágrafo 1: Se consideran estados financieros individuales, aquellos que cumplen con los requerimientos de las Secciones 3 a 7 de la **NIF para las PYMES**, normas establecidas en el anexo 2 del presente Decreto, y presentados por una entidad que no tiene inversiones en las cuales tenga la condición de asociada, negocio conjunto o controladora”. Ver anexo 8.*

---

<sup>201</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”* Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2015. No. 49.726. p8

En su artículo 1.1.2.3, establece el cronograma de aplicación<sup>202</sup>.

Tabla 43. Cronograma de aplicación grupo 2.

<b>Cronograma</b>	<b>Grupo 2</b>
Fecha de expedición de las normas NIIF	a más tardar el 31 de diciembre de 2013
Periodo de preparación obligatoria	año 2014
Fecha de transición-Balance de apertura	1º de enero de 2015
Fecha de aplicación (primer comparativo)	31 de diciembre de 2015
Fecha de reporte-Estados Financieros NIIF	31 de diciembre de 2016

Fuente: Elaboración propia

En su libro 1, parte 1, título 3, presenta el régimen normativo para los preparadores de información financiera que conforman el grupo 3.

Artículo 1.1.3.1 Marco Técnico Normativo<sup>203</sup>:

*“Se establece un régimen simplificado de contabilidad de causación para las microempresas, conforma al marco regulatorio dispuesto en el anexo 3 del presente Decreto”. Ver anexo 9*

---

<sup>202</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”* Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2015. No. 49.726. p9

<sup>203</sup> *Ibíd.* p12

<sup>204</sup>En su artículo 1.1.3.3, establece el cronograma de aplicación.

Tabla 44. Cronograma de aplicación grupo 3.

<b>Cronograma</b>	<b>Grupo 3</b>
Fecha de expedición de las normas NIIF	a más tardar el 31 de diciembre de 2012
Periodo de preparación obligatoria	año 2013
Fecha de transición-Balance de apertura	1º de enero de 2014
Fecha de aplicación (primer comparativo)	31 de diciembre de 2014
Fecha de reporte-Estados Financieros NIIF	31 de diciembre de 2015

Fuente: Elaboración propia

En el mismo año 2015, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, como organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, emite las orientaciones:

- N° 14 “entidades Sin Ánimo de Lucro”, y la
- N° 15 “Documento de Orientación Técnica, para propiedad horizontales de uso Residencial o Mixto (Grupo 1,2 y 3), *“cuyo objetivo principal es orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal, edificios, conjuntos unidades inmobiliarias cerradas, parques*

---

<sup>204</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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”* Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2015. No. 49.726. p12

*industriales, centros comerciales y zonas francas, comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de 2001, y en los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 (Grupo 3); 3022 de 2013, y 2129 y 2267 de 2014 (Grupo 2); y 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013, 2267 y 2615 de 2014 (Grupo 1); y en otras normas posteriores que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan”.*

Después, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, emite los siguientes conceptos en materia de propiedades horizontales.

Tabla 45. Conceptos emitidos por el CTCP.

<b>CONCEPTO</b>	<b>AÑO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
Concepto 02 CTCP	2016	Propiedades Horizontales
Concepto 544 CTCP	2016	Implementación de las NIIF en propiedad horizontales
Concepto 599 CTCP	2016	Qué año se debe tomar para la clasificar a qué grupo pertenece una Propiedad Horizontal
Concepto 14 CTCP	2017	ESFA-Adopción de NIIF en Propiedad Horizontal
Concepto 922 CTCP	2017	Propiedad Horizontal - NIIF

Fuente: Elaboración propia

## **7.5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA DESPUÉS DE SU APLICACIÓN.**

Tomando como referencia los datos obtenidos en las encuestas sobre cuáles propiedades horizontales habían implementado las Normas Internacionales de Información Financiera y a que grupo pertenecen, se obtuvo lo siguiente:

El Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, plantea que para las personas jurídicas (propiedades horizontales) pertenecientes al<sup>205</sup>:

Grupo 2, deben implementar un régimen normativo regido bajo las NIIF para las PYMES, conforme al marco regulatorio dispuesto en su anexo 2. Y su periodo de implementación debe ser como el que se expone en la tabla 43 del capítulo anterior.

Grupo 3, deben implementar un régimen simplificado de contabilidad de causación (NIF), conforme al marco regulatorio dispuesto en su anexo 3. Y su periodo de implementación debe ser como el que se expone en la tabla 44 del capítulo anterior.

### **7.5.1. En el uso residencial.**

La información obtenida en la pregunta 2 de la encuesta (La copropiedad tiene:), arrojó los siguientes resultados:

---

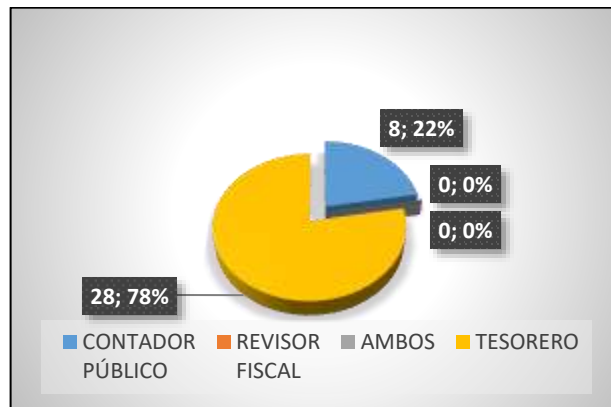
<sup>205</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones”* Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2015. No. 49.726.

Tabla 46. Tabulación La copropiedad tiene, uso residencial.

Nº	Nombre	Contador Público	Revisor Fiscal	Ambos	Tesorero
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1			
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1			
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1			
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado	1			
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1			
6	Conjunto Residencial Portofino	1			
7	Sauzalito Sector Residencial	1			
8	Mirador De La Arboleda Etapa I				1
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)				1
10	Portal De María Torre 1, Mz F				1
11	Portal De María Torre 1, Mz G				1
12	Portal De María Torre 1, Mz H				1
13	Portal De María Torre 2, Mz B				1
14	Portal De María Torre 2, Mz C				1
15	Portal De María Torre 2, Mz D				1
16	Portal De María Torre 3, Mz F				1
17	Portal De María Torre 3, Mz G				1
18	Portal De María Torre 3, Mz H				1
19	Portal De María Torre 4, Mz C				1
20	Portal De María Torre 4, Mz D				1
21	Portal De María Torre 4, Mz F				1
22	Portal De María Torre 5, Mz B				1
23	Portal De María Torre 5, Mz C				1
24	Portal De María Torre 5, Mz F				1
25	Portal De María Torre 6, Mz B				1
26	Portal De María Torre 6, Mz C				1
27	Portal De María Torre 6, Mz F				1
28	Portal De María Torre 7, Mz F				1
29	Portal De María Torre 7, Mz C				1
30	Portal De María Torre 8, Mz C				1
31	Portal De María Torre 8, Mz F				1
32	Portal De María Torre 9, Mz C				1
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B				1
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A				1
35	Conjunto Terra Nova	1			
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda				1
	Total	8	0	0	28

Fuente: Elaboración propia

Figura 30. La copropiedad tiene



Fuente: Elaboración propia

Se observa que el 78% (28 propiedades) manejan la figura del tesorero, esto se debe a la falta de conocimiento que tienen los propietarios de la propiedad horizontal sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001<sup>206</sup>. Ver figura 30.

En el capítulo anterior se expresó, que con base a la pregunta 8 de cuestionario, solo el 14% (5 propiedades) adoptaron el grupo 3. Ver Figura 15.

Las propiedades que adoptaron un grupo (grupo 3) fueron:

<sup>206</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509.

Tabla 47. Propiedades que adoptaron las NIIF, uso residencial.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Año Personería Jurídica</b>	<b>Grupo</b>	<b>Estrato</b>
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	2013	3	4
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	2013	3	4
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	2016	3	4
4	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	2009	3	3
5	Sauzalito Sector Residencial	2014	3	3

Fuente: Elaboración propia.

Luego de saber que propiedades horizontales han implementado las NIIF, se les preguntó:

¿Qué impactos considera usted que la propiedad ha tenido después de su implementación?

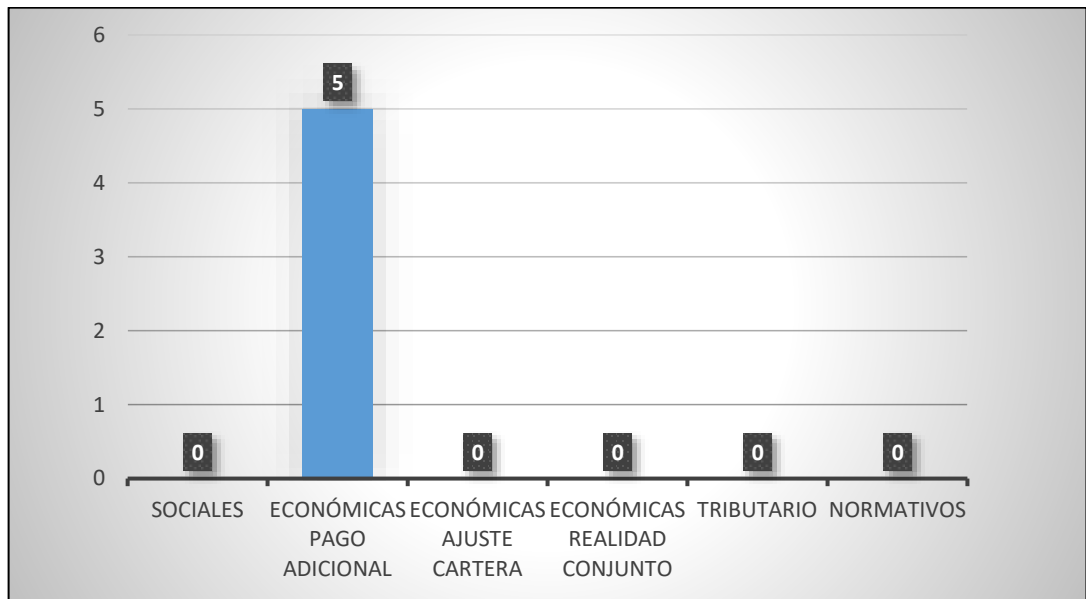
Por lo que se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 48. Tabulación Impactos después de su implementación. Uso residencial.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Económicas Pago Adicional</b>
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado	
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1
6	Conjunto Residencial Portofino	
7	Sauzalito Sector Residencial	1
8	Mirador De La Arboleda Etapa I	
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	
10	Portal De María Torre 1, Mz F	
11	Portal De María Torre 1, Mz G	
12	Portal De María Torre 1, Mz H	
13	Portal De María Torre 2, Mz B	
14	Portal De María Torre 2, Mz C	
15	Portal De María Torre 2, Mz D	
16	Portal De María Torre 3, Mz F	
17	Portal De María Torre 3, Mz G	
18	Portal De María Torre 3, Mz H	
19	Portal De María Torre 4, Mz C	
20	Portal De María Torre 4, Mz D	
21	Portal De María Torre 4, Mz F	
22	Portal De María Torre 5, Mz B	
23	Portal De María Torre 5, Mz C	
24	Portal De María Torre 5, Mz F	
25	Portal De María Torre 6, Mz B	
26	Portal De María Torre 6, Mz C	
27	Portal De María Torre 6, Mz F	
28	Portal De María Torre 7, Mz F	
29	Portal De María Torre 7, Mz C	
30	Portal De María Torre 8, Mz C	
31	Portal De María Torre 8, Mz F	
32	Portal De María Torre 9, Mz C	
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	
35	Conjunto Terra Nova	
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	
	<b>Total</b>	<b>5</b>

Fuente: Elaboración propia.

Figura 31. Impactos después de su implementación. Uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Las cinco propiedades comentan que el único impacto que han tenido es de carácter económico, debido a que se ha hecho una adición presupuestal. Ver Figura 31.

¿Considera que la propiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 49. Tabulación Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso residencial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote		1
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote		1
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2		1
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado		1
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica		1
6	Conjunto Residencial Portofino		1
7	Sauzalito Sector Residencial		1
8	Mirador De La Arboleda Etapa I		1
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)		1
10	Portal De María Torre 1, Mz F		1
11	Portal De María Torre 1, Mz G		1
12	Portal De María Torre 1, Mz H		1
13	Portal De María Torre 2, Mz B		1
14	Portal De María Torre 2, Mz C		1
15	Portal De María Torre 2, Mz D		1
16	Portal De María Torre 3, Mz F		1
17	Portal De María Torre 3, Mz G		1
18	Portal De María Torre 3, Mz H		1
19	Portal De María Torre 4, Mz C		1
20	Portal De María Torre 4, Mz D		1
21	Portal De María Torre 4, Mz F		1
22	Portal De María Torre 5, Mz B		1
23	Portal De María Torre 5, Mz C		1
24	Portal De María Torre 5, Mz F		1
25	Portal De María Torre 6, Mz B		1
26	Portal De María Torre 6, Mz C		1
27	Portal De María Torre 6, Mz F		1
28	Portal De María Torre 7, Mz F		1
29	Portal De María Torre 7, Mz C		1
30	Portal De María Torre 8, Mz C		1
31	Portal De María Torre 8, Mz F		1
32	Portal De María Torre 9, Mz C		1
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B		1
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A		1
35	Conjunto Terra Nova		1
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda		1
	Total	0	36

Fuente: Elaboración propia.

Figura 32. Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Se observa que el 100% de las propiedades opinan no haber tenido ningún tipo de beneficios, ya que la implementación ha sido muy similar a lo que se venía trabajando bajo el Decreto 2649 de 1993. Ver Figura 32.

¿Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

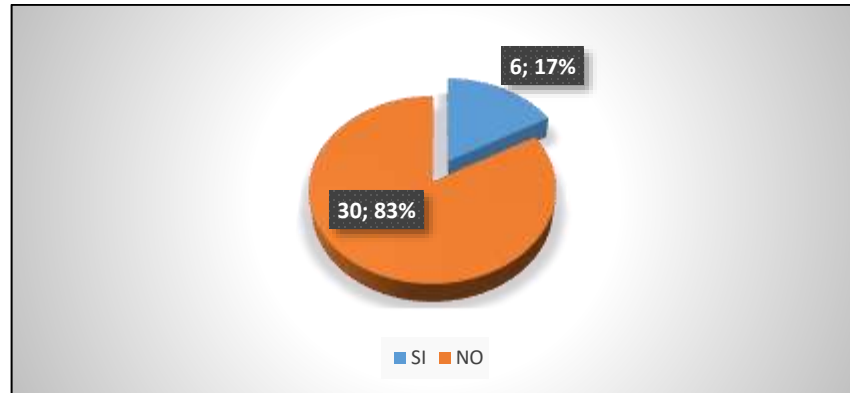
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 50. Tabulación Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso residencial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1	
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1	
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1	
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado		1
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1	
6	Conjunto Residencial Portofino		1
7	Sauzalito Sector Residencial	1	
8	Mirador De La Arboleda Etapa I		1
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)		1
10	Portal De María Torre 1, Mz F		1
11	Portal De María Torre 1, Mz G		1
12	Portal De María Torre 1, Mz H		1
13	Portal De María Torre 2, Mz B		1
14	Portal De María Torre 2, Mz C		1
15	Portal De María Torre 2, Mz D		1
16	Portal De María Torre 3, Mz F		1
17	Portal De María Torre 3, Mz G		1
18	Portal De María Torre 3, Mz H		1
19	Portal De María Torre 4, Mz C		1
20	Portal De María Torre 4, Mz D		1
21	Portal De María Torre 4, Mz F		1
22	Portal De María Torre 5, Mz B		1
23	Portal De María Torre 5, Mz C		1
24	Portal De María Torre 5, Mz F		1
25	Portal De María Torre 6, Mz B		1
26	Portal De María Torre 6, Mz C		1
27	Portal De María Torre 6, Mz F		1
28	Portal De María Torre 7, Mz F		1
29	Portal De María Torre 7, Mz C		1
30	Portal De María Torre 8, Mz C		1
31	Portal De María Torre 8, Mz F		1
32	Portal De María Torre 9, Mz C		1
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B		1
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A		1
35	Conjunto Terra Nova	1	
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda		1
	Total	6	30

Fuente: Elaboración propia.

Figura 33. Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Solo un 17% dice que tiene conocimiento sobre la obligatoriedad de su implementación, el restante 83% no conoce la norma y por ende se ve expuesto a una sanción por omisión. Ver Figura 33.

¿Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

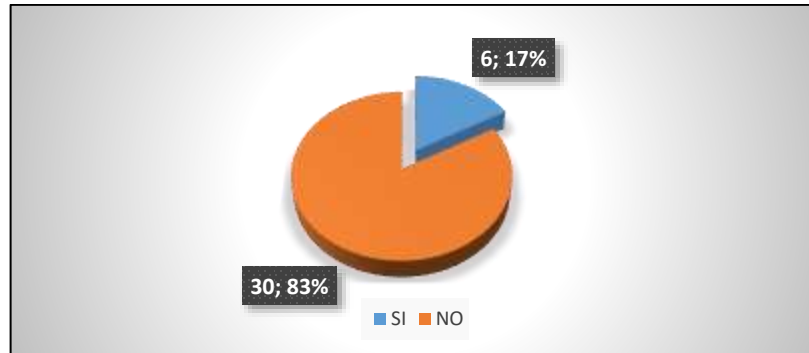
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 51. Tabulación Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso residencial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1	
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1	
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1	
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado		1
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1	
6	Conjunto Residencial Portofino		1
7	Sauzalito Sector Residencial	1	
8	Mirador De La Arboleda Etapa I		1
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)		1
10	Portal De María Torre 1, Mz F		1
11	Portal De María Torre 1, Mz G		1
12	Portal De María Torre 1, Mz H		1
13	Portal De María Torre 2, Mz B		1
14	Portal De María Torre 2, Mz C		1
15	Portal De María Torre 2, Mz D		1
16	Portal De María Torre 3, Mz F		1
17	Portal De María Torre 3, Mz G		1
18	Portal De María Torre 3, Mz H		1
19	Portal De María Torre 4, Mz C		1
20	Portal De María Torre 4, Mz D		1
21	Portal De María Torre 4, Mz F		1
22	Portal De María Torre 5, Mz B		1
23	Portal De María Torre 5, Mz C		1
24	Portal De María Torre 5, Mz F		1
25	Portal De María Torre 6, Mz B		1
26	Portal De María Torre 6, Mz C		1
27	Portal De María Torre 6, Mz F		1
28	Portal De María Torre 7, Mz F		1
29	Portal De María Torre 7, Mz C		1
30	Portal De María Torre 8, Mz C		1
31	Portal De María Torre 8, Mz F		1
32	Portal De María Torre 9, Mz C		1
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B		1
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A		1
35	Conjunto Terra Nova	1	
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda		1
	Total	6	30

Fuente: Elaboración propia.

Figura 34. Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Al igual que la pregunta anterior sobre el conocimiento de la obligatoriedad, el 83% de las propiedades no conocen las nuevas sanciones emitidas por la Superintendencia de Sociedades por no dar cumplimiento a la Ley 1314 de 2009. Ver Figura 34.

¿Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

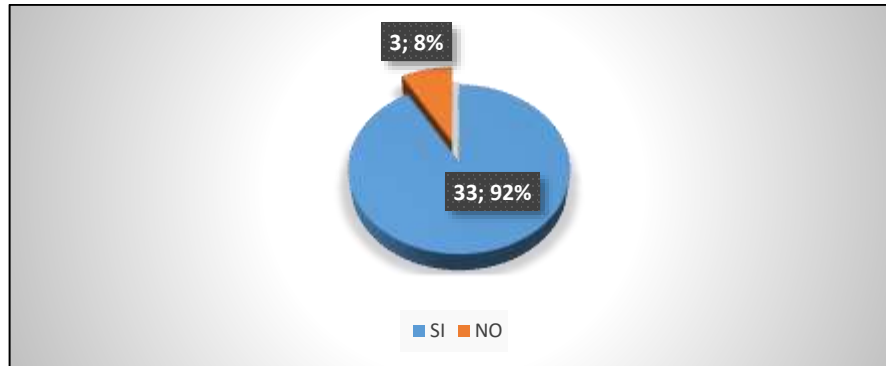
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 52. Tabulación Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso residencial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1	
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1	
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1	
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado		1
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1	
6	Conjunto Residencial Portofino		1
7	Sauzalito Sector Residencial	1	
8	Mirador De La Arboleda Etapa I	1	
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	1	
10	Portal De María Torre 1, Mz F	1	
11	Portal De María Torre 1, Mz G	1	
12	Portal De María Torre 1, Mz H	1	
13	Portal De María Torre 2, Mz B	1	
14	Portal De María Torre 2, Mz C	1	
15	Portal De María Torre 2, Mz D	1	
16	Portal De María Torre 3, Mz F	1	
17	Portal De María Torre 3, Mz G	1	
18	Portal De María Torre 3, Mz H	1	
19	Portal De María Torre 4, Mz C	1	
20	Portal De María Torre 4, Mz D	1	
21	Portal De María Torre 4, Mz F	1	
22	Portal De María Torre 5, Mz B	1	
23	Portal De María Torre 5, Mz C	1	
24	Portal De María Torre 5, Mz F		1
25	Portal De María Torre 6, Mz B	1	
26	Portal De María Torre 6, Mz C	1	
27	Portal De María Torre 6, Mz F	1	
28	Portal De María Torre 7, Mz F	1	
29	Portal De María Torre 7, Mz C	1	
30	Portal De María Torre 8, Mz C	1	
31	Portal De María Torre 8, Mz F	1	
32	Portal De María Torre 9, Mz C	1	
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	1	
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	1	
35	Conjunto Terra Nova	1	
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	1	
	Total	33	3

Fuente: Elaboración propia.

Figura 35. Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

Debido al no conocimiento de las normas, el 8% dice no saber que la administración es la responsable de dicha implementación, lo cual hace que los administradores no estén cumpliendo lo estipulado en el artículo 51, numeral 5. “*Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto*”. Ver Figura 35.

#### 7.5.2. En el uso comercial.

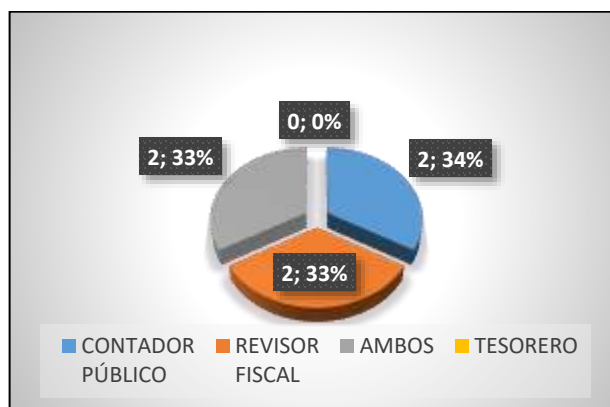
La información obtenida en la pregunta 2 de la encuesta (La copropiedad tiene:), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 53. Tabulación La copropiedad tiene, uso comercial.

Nº	Nombre	Contador Público	Revisor Fiscal	Ambos	Tesorero
1	Nova Plaza Centro Comercial	1	1	1	
2	Edificio El Tunjo				
3	Centro Comercial Los Portones	1	1	1	
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77				
	Total	2	2	2	0

Fuente: Elaboración propia.

Figura 36. La copropiedad tiene, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

Se observa que el 33% (2 propiedades) manejan tanto Contador Público como Revisor Fiscal, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001<sup>207</sup>. Ver figura 36.

<sup>207</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal". Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509.

A continuación se muestran las propiedades que adoptaron los diferentes grupos:

Tabla 54. Propiedades que adoptaron las NIIF, uso comercial.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Año Personería Jurídica</b>	<b>Grupo</b>	<b>Estrato</b>
1	Nova Plaza Centro Comercial	2008	2	4
2	Centro Comercial Los Portones	2004	3	3

Fuente: Elaboración propia.

¿Qué impactos considera usted que la propiedad ha tenido después de su implementación?

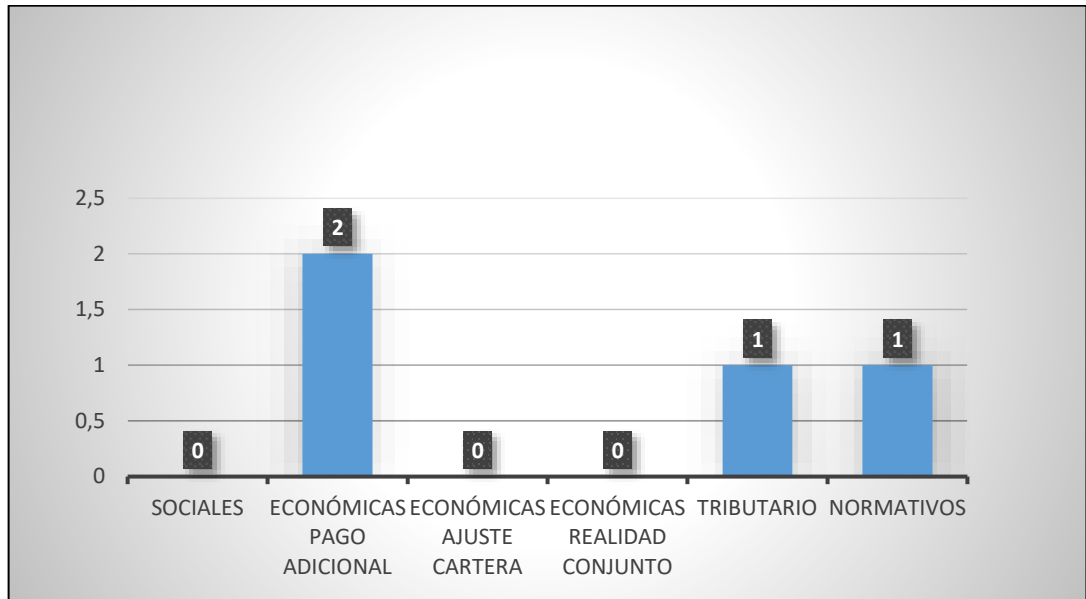
Por lo que se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 55. Tabulación Impactos después de su implementación. Uso comercial.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Económicas Pago Adicional</b>	<b>Tributario</b>	<b>Normativos</b>
1	Nova Plaza Centro Comercial	1	1	1
2	Edificio El Tunjo			
3	Centro Comercial Los Portones	1		
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77			
	<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Fuente: Elaboración propia.

Figura 37. Impactos después de su implementación. Uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

La propiedad perteneciente al Grupo 3, contesta que solo tuvo un impacto económico debido a la adición presupuestal que debieron realizar. La propiedad perteneciente al grupo 2, considera que tuvo impactos económicos (adición presupuestal), tributarios, referente al impuesto diferido, y normativos, por el hecho de pertenecer a dicho grupo, son más las normas que deben estar implementando. Ver Figura 37.

¿Considera que la propiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

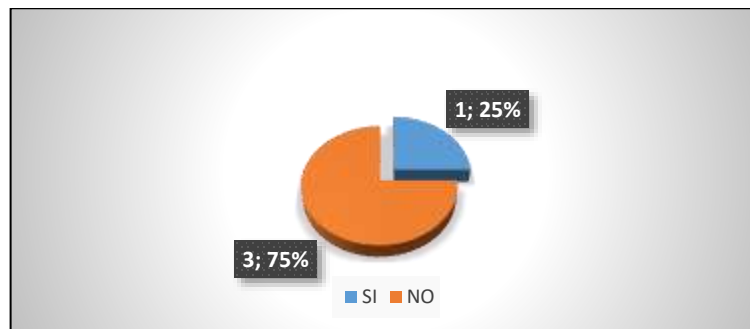
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 56. Tabulación Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso comercial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Nova Plaza Centro Comercial	1	
2	Edificio El Tunjo		1
3	Centro Comercial Los Portones		1
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77		1
	Total	1	3

Fuente: Elaboración propia.

Figura 38. Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

Solo la propiedad perteneciente al grupo 2, responde que si se ha beneficiado, ya que la información financiera que se refleja en sus estados financieros muestra la

realidad económica de la propiedad. El otro 75% dice que no les ha generado ningún tipo de beneficios. Ver Figura 38.

¿Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

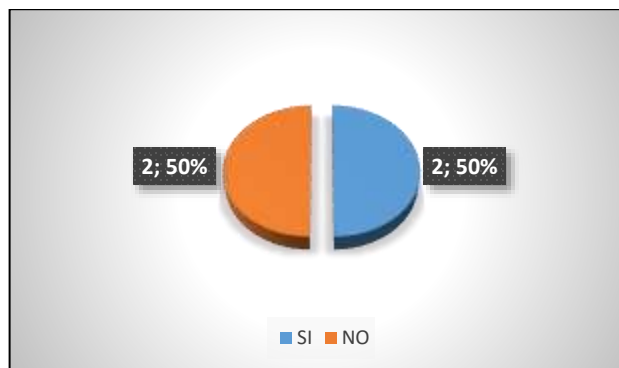
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 57. Tabulación Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso comercial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Nova Plaza Centro Comercial	1	
2	Edificio El Tunjo		1
3	Centro Comercial Los Portones	1	
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77		1
	Total	2	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 39. Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

Las dos propiedades que implementaron las NIIF, plantean que si conocen dicha obligatoriedad, en cambio las otras 2 propiedades no tiene el conocimiento sobre dicha implementación. Ver Figura 39.

¿Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

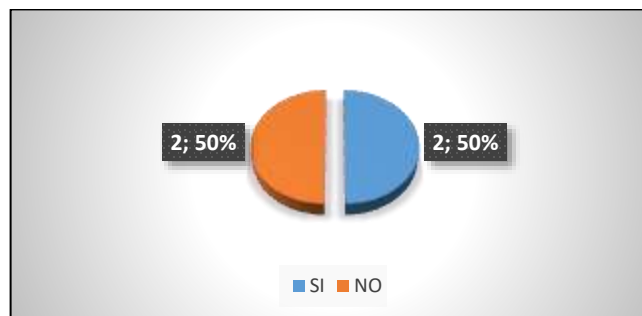
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 58. Tabulación Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso comercial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Nova Plaza Centro Comercial	1	
2	Edificio El Tunjo		1
3	Centro Comercial Los Portones	1	
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77		1
	Total	2	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 40. Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

Al igual que la pregunta anterior sobre la obligatoriedad de implementar las NIIF, el 50% de las propiedades no conocen las nuevas sanciones emitidas por la Superintendencia de Sociedades por no dar cumplimiento a la Ley 1314 de 2009<sup>208</sup>. Ver Figura 40.

¿Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

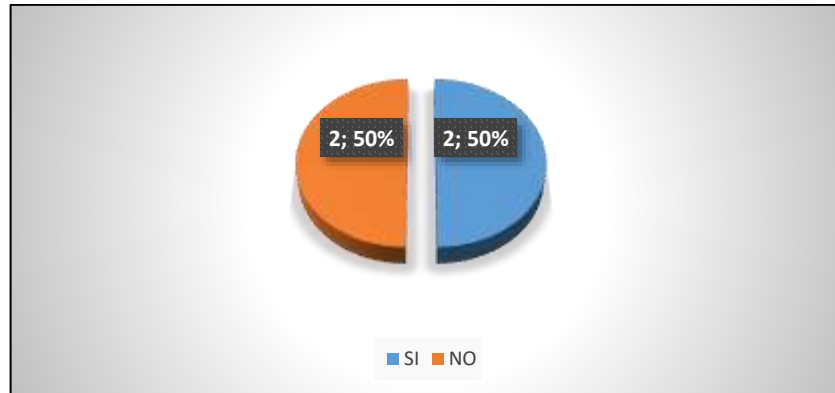
Tabla 59. Tabulación Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso comercial.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
1	Nova Plaza Centro Comercial	1	
2	Edificio El Tunjo		1
3	Centro Comercial Los Portones	1	
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77		1
	<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Fuente: Elaboración propia.

<sup>208</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409.

Figura 41. Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

Solo dos propiedades conocen la responsabilidad que tiene el administrador sobre dicha implementación. Ver Figura 41.

### 7.5.3. En el uso mixto.

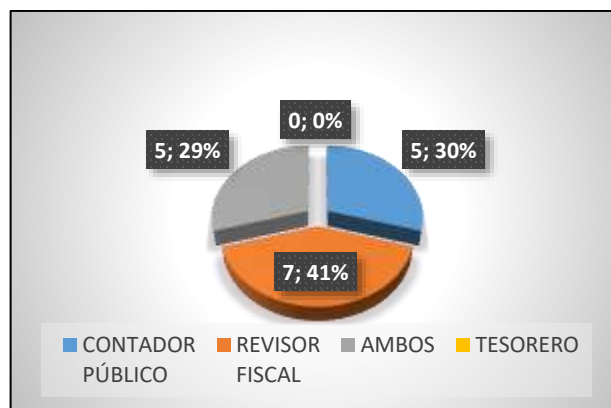
La información obtenida en la pregunta 2 de la encuesta (La copropiedad tiene:), arrojó los siguientes resultados:

Tabla 60. Tabulación La copropiedad tiene, uso mixto.

Nº	Nombre	Contador Público	Revisor Fiscal	Ambos	Tesorero
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	1	1	1	
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes	1	1	1	
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1	1	1	
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1	1	1	
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa		1		
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	1	1	1	
7	Conjunto Residencial Gibraltar		1		
8	Edificio María Inés				
	Total	5	7	5	0

Fuente: Elaboración propia.

Figura 42. La copropiedad tiene, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

Se observa que el 41% (7 propiedades) manejan tanto Contador Público como Revisor Fiscal, a excepción del Conjunto Residencial Gibraltar que solo tiene la

Figura del Revisor Fiscal. El Edificio María Inés no contesta debido a que aún están en administración provisional Ver figura 42:

A continuación se muestran las propiedades que adoptaron el grupo 3:

Tabla 61. Propiedades que adoptaron las NIIF, uso mixto.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>Año Personería Jurídica</b>	<b>Grupo</b>	<b>Estrato</b>
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	2009	3	4
2	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	2015	3	4

Fuente: Elaboración propia.

¿Qué impactos considera usted que la propiedad ha tenido después de su implementación?

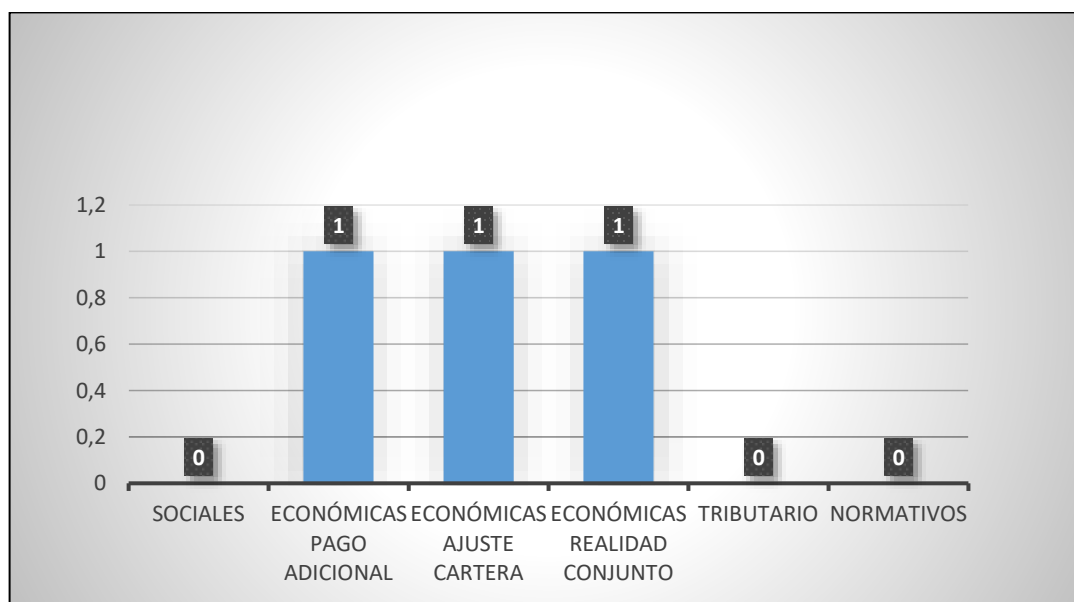
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 62. Tabulación Impactos después de su implementación. Uso mixto.

Nº	Nombre	Económicas Pago Adicional	Económicas Ajuste Cartera	Económicas Realidad Conjunto
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas		1	1
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes			
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1		
	Total	1	1	1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 43. Impactos después de su implementación. Uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

El Conjunto Residencial Bugarvilleas expone que sus impactos fueron de carácter económicos, debido al ajuste de la cartera y a la presentación de la realidad

económica de la propiedad. El Conjunto Residencial Atalaya del Tunjo, dice que su impacto fue de carácter económico por su adición presupuestal. Ver Figura 43.

¿Considera que la propiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

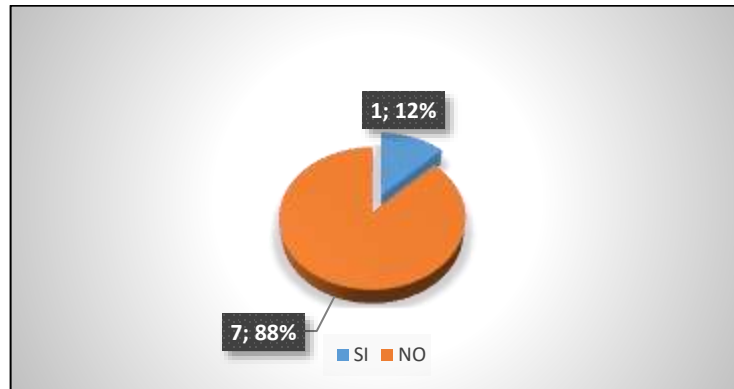
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 63. Tabulación Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso mixto.

<b>Nº</b>	<b>Nombre</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	1	
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes		1
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo		1
4	Condominio Habitacional Villa Alba		1
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa		1
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO		1
7	Conjunto Residencial Gibraltar		1
8	Edificio María Inés		1
	Total	1	7

Fuente: Elaboración propia.

Figura 44. Beneficios después de la implementación de las NIIF, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

Solo el Conjunto Residencial Buganvilleas responde que si se ha beneficiado, ya que la información financiera que se refleja en sus estados financieros muestra la realidad económica de la propiedad. El otro 88% dice que no les ha generado ningún tipo de beneficios. Ver Figura 44.

¿Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

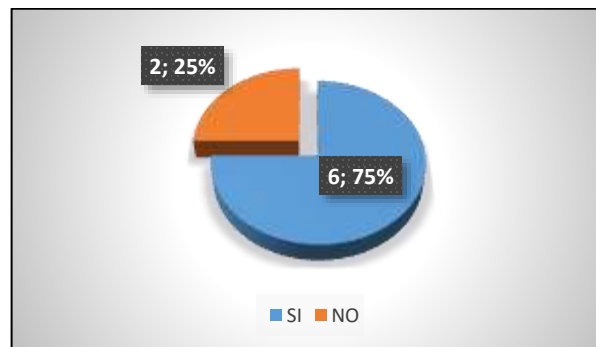
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 64. Tabulación Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso mixto.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	1	
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes	1	
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1	
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1	
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa		1
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	1	
7	Conjunto Residencial Gibraltar		1
8	Edificio María Inés	1	
	Total	6	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 45. Conocimiento de la obligatoriedad de implementar las NIIF, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

El 75% de las propiedades dicen que si conocen la obligatoriedad, pese a saberlo algunas no lo han implementado, lo cual es algo preocupante, y solo el 25% dice que no sabe. Ver Figura 45.

¿Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

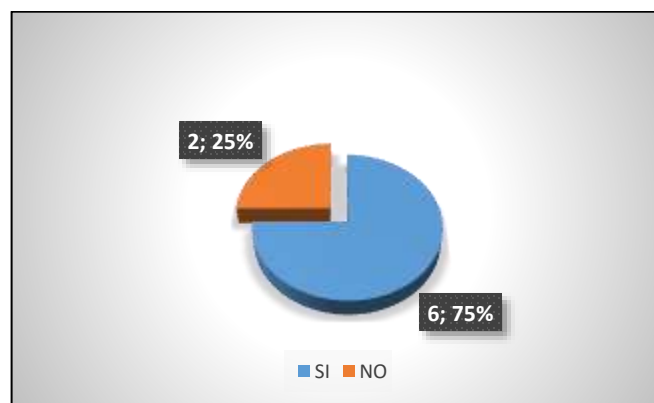
Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 65. Tabulación Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso mixto.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	1	
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes	1	
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1	
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1	
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa		1
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	1	
7	Conjunto Residencial Gibraltar		1
8	Edificio María Inés	1	
	Total	6	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 46. Conoce las sanciones por la no implementación de las NIIF, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

Al igual que la pregunta sobre el conocimiento de la obligatoriedad, el 75% de las propiedades dicen que si conocen las sanciones, pese a saberlo algunas no hacen caso omiso, y solo el 25% dicen que no conocen las nuevas sanciones emitidas por la Superintendencia de Sociedades por no dar cumplimiento a la Ley 1314 de 2009<sup>209</sup>. Ver Figura 46.

¿Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

Se obtuvieron los siguientes resultados:

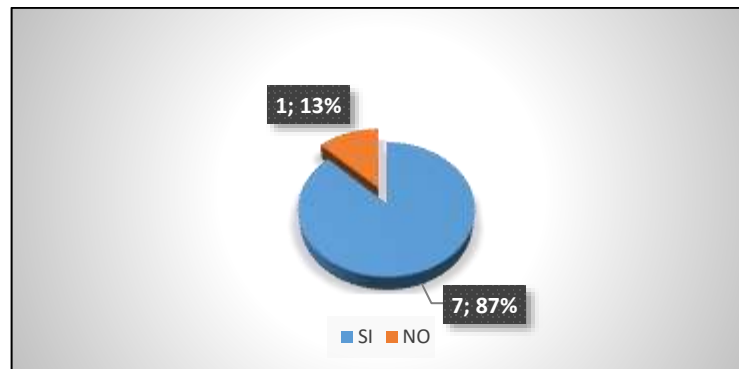
Tabla 66. Tabulación Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso mixto.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	1	
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes	1	
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1	
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1	
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	1	
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	1	
7	Conjunto Residencial Gibraltar		1
8	Edificio María Inés	1	
	Total	7	1

Fuente: Elaboración propia.

<sup>209</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409.

Figura 47. Responsabilidad del representante legal por la no implementación de las NIIF, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

En respuesta a la pregunta anterior sobre el conocimiento de las sanciones, el 87% dice saber que la administración es la responsable de dicha implementación, pero no la han realizado, lo cual hace que los administradores no estén cumpliendo lo estipulado en el artículo 51, numeral 5. “Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”<sup>210</sup>. Ver Figura 47.

Como se puede observar, solo el 19% de la muestra y el 12% de la población universo ha implementado las Normas Internacionales de Información Financiera en el Municipio de Facatativá, y un alto porcentaje dice que su único impacto ha sido una adición presupuestal, lo cual hace pensar que las propiedades horizontales no le están dando la suficiente importancia a dicha implementación, lo que conlleva a que no estén cumpliendo lo estipulado en la Ley 1314 de 2009 emitida por el Gobierno Nacional. Ver tabla 67.

<sup>210</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p18

Tabla 67. Porcentaje de implementación.

<b>Uso</b>	<b>Población Universo</b>	<b>Implementados</b>	<b>Participación Total</b>
Residencial	63	5	6%
Comercial	6	2	3%
Mixto	9	2	3%
	78	9	12%

Fuente: Elaboración propia.

Haciendo un análisis de los posibles impactos, se podrían tener en cuenta lo siguiente:

Un impacto operativo, lo cual hace referencia a los cambios que se puedan presentar en la parametrización para registrar las transacciones de la propiedad, lo cual va relacionado con la capacitación de las personas que estén a cargo, teniendo en cuenta el nuevo marco normativo y la capacidad intelectual para el reconocimiento claro de sus conceptos y criterios.

Otro impacto importante a tener en cuenta es el tecnológico, ya que por la convergencia que debe existir entre los dos modelos contables (Decreto 2649/93 y Decreto 2420/2015), se observa la complejidad en la parametrización del software contable para emitir informes bajo los nuevos lineamientos establecidos por el Gobierno Nacional en la estandarización de la información financiera. Cabe resaltar que la Ley le da la facultad a los órganos de control para emitir sanciones por el no cumplimiento de la norma.

#### 7.5.4. Impacto sancionatorio.

Las propiedades horizontales son entidades sin ánimo de lucro (Decreto 2500 de 1986, además son un régimen especial regidos por la Ley 675 de 2001, lo cual están obligadas a llevar contabilidad.

La responsabilidad de llevar dicha contabilidad está a cargo del administrador, Artículo 51, numeral 5, *“Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto<sup>211</sup>”*.

Pese a que el administrador es el responsable de la contabilidad de la propiedad, no implica que deba llevarla personalmente. Ante esta situación es recomendable contratar un contador público para que realice dicha actividades, así como lo establece el artículo 8 de la Ley 43 de 1990<sup>212</sup>:

*“Los Contadores Públicos están obligados a:*

- 1. Observar las normas de ética profesional.*
- 2. Actuar con sujeción a las normas de auditoría generalmente aceptadas.*
- 3. Cumplir las normas legales vigentes.*
- 4. Vigilar que el registro e información contable se fundamente en principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.”*

---

<sup>211</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p18

<sup>212</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 43, de 13 de diciembre de 1990. “Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1990. No. 39.602. p4

Según el artículo 22 de la Ley 222 de 1945, los miembros de consejo de administración son administradores, además son órgano de administración (Ley 675 de 2001, art. 36), por ello el ejercicio del cargo genera responsabilidad<sup>213</sup>.

Ahora, según el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, plantea que: *“Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del reglamento de propiedad horizontal”*<sup>214</sup>.

Con base a lo anterior y a los resultados obtenidos, algunas propiedades (Edificio el Tunjo y Edificio carrera 2), no están cumpliendo con lo estipulado en la Ley 675 de 2001, de llevar contabilidad, libros de actas y demás requisitos que exige la Ley.

Ante esta situación, estas propiedades tendrán un impacto sancionatorio por *“todos los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros”*<sup>215</sup>, por no llevar registro de las operaciones que tiene la propiedad horizontal.

Para lo cual el artículo 654 del estatuto tributario señala claramente cuáles son esos hechos irregulares:<sup>216</sup>

---

<sup>213</sup> <http://participacionbogota.gov.co/propiedad-horizontal-preguntas>

<sup>214</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. p18

<sup>215</sup> *Ibíd.* p18

<sup>216</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. *Decreto 624 del 30 de marzo de 1989 “Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1989. No. 38.756. p229

- *No llevar libros de contabilidad si hubiere obligación de llevarlos.*
- *No tener registrados los libros principales de contabilidad, si hubiere obligación de registrarlos.*
- *No exhibir los libros de contabilidad, cuando las autoridades tributarias lo exigieren.*
- *Llevar doble contabilidad.*
- *No llevar los libros de contabilidad en forma que permitan verificar o determinar los factores necesarios para establecer las bases de liquidación de los impuestos o retenciones.*
- *Cuando entre la fecha de las últimas operaciones registradas en los libros, y el último día del mes anterior a aquél en el cual se solicita su exhibición, existan más de cuatro (4) meses de atraso.*

Cualquiera de esos hechos da lugar a que se aplique la sanción por libros de contabilidad.

Según el artículo 655 del estatuto tributario señala las siguientes sanciones<sup>217</sup>:

*“Sin perjuicio del rechazo de los costos, deducciones, impuestos descontables, exenciones, descuentos tributarios y demás conceptos que carezcan de soporte en la contabilidad, o que no sean plenamente probados de conformidad con las normas vigentes, la sanción por libros de contabilidad será del medio por ciento (0.5%) del mayor valor entre el patrimonio líquido y los ingresos netos del año anterior al de su imposición, sin exceder de 20.000 UVT.*

---

<sup>217</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. *Decreto 624 del 30 de marzo de 1989 “Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1989. No. 38.756. p230

*Cuando la sanción a que se refiere el presente artículo, se imponga mediante resolución independiente, previamente se dará traslado del acta de visita a la persona o entidad a sancionar, quien tendrá un término de un (1) mes para responder.*

*PARAGRAFO. No se podrá imponer más de una sanción pecuniaria por libros de contabilidad en un mismo año calendario, ni más de una sanción respecto de un mismo año gravable”.*

Por la no convergencia de las Normas Internacionales de Información Financiera, la Superintendencia de Sociedades en cuanto a sus facultades conferidas en ejercicio de las atribuciones de inspección, vigilancia y control de las sociedades comerciales expresamente señaladas en la Ley 222 de 1995 y en particular, la prevista en el numeral 2 del Artículo 10 de la Ley 1314 de 2009<sup>218</sup>, emite en el año 2014 el concepto número 115-15014, en donde expresa que con base a los estipulado en el artículo 10 de la Ley 1314 de 2009<sup>219</sup>:

*“Artículo 10°. Autoridades de supervisión. Sin perjuicio de las facultades conferidas en otras disposiciones, relacionadas con la materia objeto de esta Ley, en desarrollo de las funciones de inspección, control o vigilancia, corresponde a las autoridades de supervisión:*

*1. Vigilar que los entes económicos bajo inspección, vigilancia o control, así como sus administradores, funcionarios y profesionales de aseguramiento de información, cumplan con las normas en materia de contabilidad y de información financiera y*

---

<sup>218</sup> <https://incp.org.co/Site/2014/info/archivos/concepto-115-15014-supersociedades.pdf>

<sup>219</sup> COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1314 del 13 de Julio 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”. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409. p7

*aseguramiento de información, y aplicar las sanciones a que haya lugar por infracciones a las mismas”.*

Con base a lo que estipula la norma, la sociedad que no atienda estas disposiciones legales se vería abocada a un incumplimiento de la normatividad sobre contabilidad e información financiera y por ende, su contabilidad no se llevaría conforme a las normas legales y la técnica contable, con todas las consecuencias que de ello se deriva, y ella misma y sus administradores podrían ser objeto de sanciones.

Dichas sanciones o multas, sucesivas o no, podrían llegar a ser **hasta de doscientos salarios mínimos legales mensuales** (\$156.248.400 año 2018), cualquiera sea el caso, a quienes incumplan sus órdenes, la Ley o los estatutos, tal como lo indica el numeral 3 del artículo 86 de la Ley 222 de 1995<sup>220</sup>.

Con base a lo establecido en la norma, sobre el sistema sancionatorio, el 88% de las propiedades horizontales legalmente constituidas como persona jurídica en el Municipio de Facatativá, estarían ante un gran impacto económico por la no implementación de las Normas Internacionales de Información Financieras reguladas por la Ley 1314 de 2009 y todos sus Decretos reglamentarios.

En cuanto a sus administradores, el artículo 200 del código de comercio, establece que: *“los administradores responderán solidaria e ilimitadamente por los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a los terceros. En los*

---

<sup>220</sup> <https://incp.org.co/Site/2014/info/archivos/concepto-115-15014-supersociedades.pdf>

*casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o los estatutos, se presumirá la culpa del administrador*<sup>221</sup>.

Según el artículo 42 de la Ley 222 de 1995, expone: *“los administradores y el revisor fiscal, responderán por los perjuicios que causen a la sociedad, a los socios o a terceros por la no preparación o difusión de los estados financieros*<sup>222</sup>.

Con base a la información obtenida en la pregunta 6 de la encuesta (¿El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?), se obtuvieron los siguientes resultados:

Uso Residencial

---

<sup>221</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. *Decreto 410 del 27 de marzo de 1971 “Por el cual se expide el Código de Comercio”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1971. No. 33.339. p29

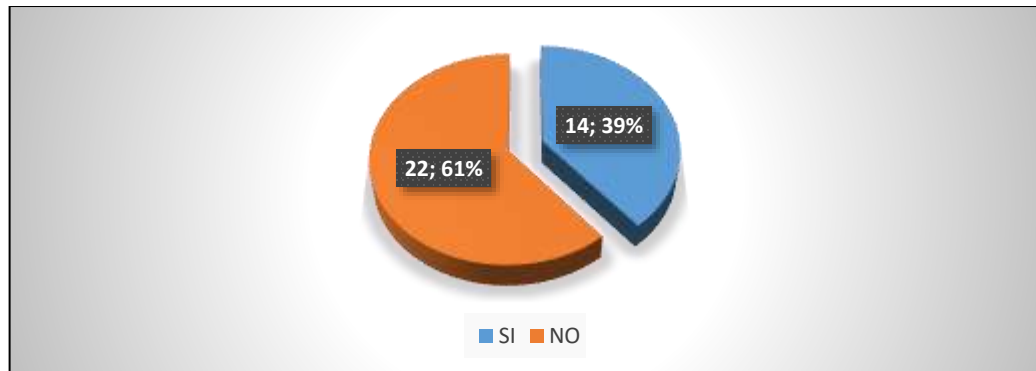
<sup>222</sup> [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/Ley\\_0222\\_1995.html#42](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/Ley_0222_1995.html#42)

Tabla 68. Tabulación, El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso residencial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	1	
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	1	
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	1	
4	Conjunto Residencial Geranios Reservado	1	
5	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	1	
6	Conjunto Residencial Portofino	1	
7	Sauzalito Sector Residencial	1	
8	Mirador De La Arboleda Etapa I		1
9	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)		1
10	Portal De María Torre 1, Mz F	1	
11	Portal De María Torre 1, Mz G	1	
12	Portal De María Torre 1, Mz H	1	
13	Portal De María Torre 2, Mz B		1
14	Portal De María Torre 2, Mz C		1
15	Portal De María Torre 2, Mz D		1
16	Portal De María Torre 3, Mz F		1
17	Portal De María Torre 3, Mz G		1
18	Portal De María Torre 3, Mz H		1
19	Portal De María Torre 4, Mz C	1	
20	Portal De María Torre 4, Mz D	1	
21	Portal De María Torre 4, Mz F	1	
22	Portal De María Torre 5, Mz B		1
23	Portal De María Torre 5, Mz C		1
24	Portal De María Torre 5, Mz F		1
25	Portal De María Torre 6, Mz B		1
26	Portal De María Torre 6, Mz C		1
27	Portal De María Torre 6, Mz F		1
28	Portal De María Torre 7, Mz F		1
29	Portal De María Torre 7, Mz C		1
30	Portal De María Torre 8, Mz C		1
31	Portal De María Torre 8, Mz F		1
32	Portal De María Torre 9, Mz C		1
33	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B		1
34	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A		1
35	Conjunto Terra Nova	1	
36	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda		1
	Total	14	22

Fuente: Elaboración propia.

Figura 48. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso residencial.



Fuente: Elaboración propia.

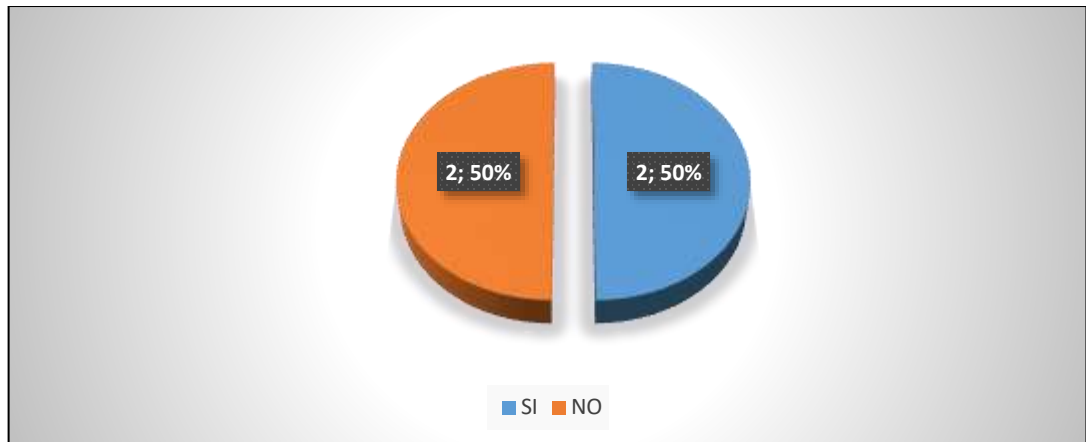
#### Uso Comercial

Tabla 69. Tabulación, El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso comercial.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Nova Plaza Centro Comercial	1	
2	Edificio El Tunjo		1
3	Centro Comercial Los Portones	1	
4	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77		1
	Total	2	2

Fuente: Elaboración propia.

Figura 49. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso comercial.



Fuente: Elaboración propia.

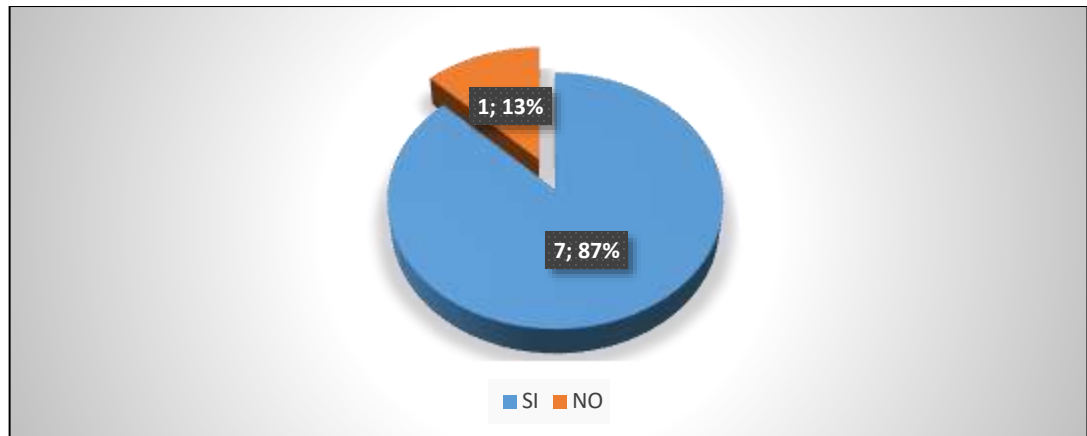
#### Uso Mixto

Tabla 70. Tabulación, El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso mixto.

Nº	Nombre	SI	NO
1	Conjunto Residencial Bugarvilleas	1	
2	Conjunto Residencial Los Tulipanes	1	
3	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	1	
4	Condominio Habitacional Villa Alba	1	
5	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	1	
6	Conjunto Residencial OMNICENTRO	1	
7	Conjunto Residencial Gibraltar		1
8	Edificio María Inés	1	
	Total	7	1

Fuente: Elaboración propia.

Figura 50. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?, uso mixto.



Fuente: Elaboración propia.

Según los datos obtenidos en las encuestas, los representantes legales manifiestan que el Contador Público y/o Revisor Fiscal no les han informado sobre la implementación del Nuevo Marco Normativo sobre las Normas Internacionales de Información Financiera. (Uso residencial el 61%, Uso comercial el 50% y el Uso Mixto el 13%)

En el caso que la propiedad tenga contador público y éste no haya dado las respectivas sugerencias para que la administración realizara la convergencia a las NIIF, el artículo 23 de la Ley 43 de 1990 hace referencia a los diferentes tipos de sanciones que puede imponer la Junta Central de Contadores, como órgano disciplinario de la profesión<sup>223</sup>.

<sup>223</sup>COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 43, de 13 de diciembre de 1990. "Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1990. No. 39.602. p9

1. Amonestaciones en el caso de fallas leves.
2. Multas sucesivas hasta de cinco salarios mínimos cada una.
3. Suspensión de la inscripción.
4. Cancelación de la inscripción.

*“Si el Revisor Fiscal evidencia que la contabilidad no se lleva conforme a las normas legales, como lo expresa el artículo 208 del Código de Comercio<sup>224</sup>, deberá reflejar esta situación en su dictamen, so pena de exponerse a las sanciones que se contemplan en la legislación colombiana por la violación de las normas de auditoría aceptadas en el país<sup>225</sup>”.*

---

<sup>224</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. *Decreto 410 del 27 de marzo de 1971 “Por el cual se expide el Código de Comercio”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1971. No. 33.339. p31

<sup>225</sup> <http://www.activolegal.com/web/index.php/noticias/actualidad/1042-no-adoptar-las-niif-conllevaria-a-sanciones-por-la-violacion-a-las-normas-de-auditoria>

## **8. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.**

### **8.1. Recurso humano.**

Está compuesto por el director de grado y demás asesores, quienes podrían dar su opinión acerca del progreso de la monografía.

### **8.2. Recursos institucionales.**

La Universidad de Cundinamarca, la Secretaría de Gobierno del Municipio de Facatativá, todas las propiedades horizontales legalmente constituidas y demás organismos que sean necesarios para el desarrollo de ésta monografía.

### 8.3. Cronograma.

Tabla 71. Cronograma

Actividad	Duración																
	Febrero				Marzo				Abril				Mayo				
	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S1	S2	S3	S4	S5
Preparación del anteproyecto	■	■	■														
Solicitud base de datos Secretaría Gobierno			■	■	■	■	■	■									
Solicitud base de datos Secretaría Gobierno				■	■	■	■										
Entrega, Revisión y publicación del Comité				■													
Revisión director					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Radicación derecho de petición (Secretaría de Gobierno)						■	■	■	■								
Recolección de información	■	■	■	■	■	■	■										
Realizar encuestas						■	■	■									
Procesar datos							■	■	■								
Describir resultados								■	■	■							
Analizar resultados									■	■	■						
Redactar informe final										■	■	■					
Radicación para designar jurados												■	■	■			



#### 8.4. Presupuesto.

Tabla 72. Presupuesto

Ingresos		Egresos	
Aportes institución de apoyo	\$ -	Libros y papelería	\$ 200.000
Aportes propio	\$ 500.000	Internet	\$ 150.000
		Transporte	\$ 300.000
		Alimentacion	\$ 200.000
		Material didáctico	\$ 100.000
		Transcripción de documento	\$ 150.000
		Otros gastos	\$ 100.000
Total ingresos	\$ 500.000	Total egresos	\$ 1.200.000

Fuente: Elaboración propia.

## 9. CONCLUSIONES.

Se puede evidenciar que de las 110 propiedades horizontales (dato aproximado), solo 78 están legalmente constituidas como persona jurídica, esto equivale a un 71%, la participación es alta, el 29% restante no cumple con lo estipulado en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

Dentro de las 78 propiedades horizontales, 36 de ellas le expidieron la respectiva resolución como persona jurídica en el año 2013, durante los años 2002 al 2012 solo están inscritas en la Secretaría de Gobierno 18 propiedades horizontales y desde el año 2014 al 2017 solo se registraron 22 propiedades.

Tomando como referencia lo estipulado en la Ley 675 de 2001 en cuanto a las definiciones de un edificio o conjunto sobre su uso al momento de constituir la escritura pública o reglamento y a lo que establece la Ley 1314 de 2009, en cuanto a su aplicabilidad a las personas jurídicas, se evidenció que en el Municipio de Facatativá existen 78 propiedades legalmente constituida, de las cuales 63 propiedades horizontales de uso residencial, 6 propiedades horizontales de uso comercial y 9 propiedades horizontales de uso mixto.

Dentro del estudio realizado, los resultados arrojan que solo el 12% (9 propiedades) de las 78 propiedades horizontales legalmente constituidas como persona jurídicas han implementado lo estipulado en el Nuevo Marco Técnico sobre las Normas Internacionales de Información Financiera. Dentro del 12%, el 6% corresponden al uso residencial, el 3% al uso comercial y el restante 3% al uso mixto.

Analizando los resultados obtenidos en cuanto a los ingresos, los activos y del número de empleados directamente contratados, las propiedades de uso residencial (URBANIZACION TIERRA LINDA ETAPA 1 LOTE, URBANIZACION TIERRA LINDA ETAPA 2 LOTE, CONJUNTO RESIDENCIAL TIERRA LINDA III LOTE DOS ETAPAS 1 Y 2, CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA VILLA OLÍMPICA y SAUZALITO SECTOR RESIDENCIAL), uso mixto (CONJUNTO RESIDENCIAL BUGANVILLEAS y CONJUNTO RESIDENCIAL ATALAYA DEL TUNJO y una de uso comercial (CENTRO COMERCIAL LOS PORTONES), se acogieron al Grupo 3, es decir llevar una contabilidad de causación simplificada, y una de uso comercial (NOVA PLAZA CENTRO COMERCIAL) acogió el Grupo 2, es decir, implementar Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

Dentro del 81% de las propiedades horizontales (39 propiedades de la muestra) que no han implementado las Normas Internacionales de Información Financiera, en el uso residencial el 94% (29 propiedades) comentan que no conocen la norma, el 3% (1 propiedad) no sabe a qué grupo pertenecer y el restante es una administración provisional, en el uso comercial, el 50% (Edificio el Tunjo y Edificio Carrera 2 No. 7 – 77) desconocen totalmente la Ley 675 de 2001 y la Ley 1314 de 2009 y en el uso mixto, el 25% (Condominio Habitacional Villa Alba y Conjunto Residencial OMNICENTRO) falta de presupuesto, el 25% (Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa y Conjunto Residencial Gibraltar) falta de conocimiento de la norma, el 25% (Condominio Habitacional Villa Alba y Conjunto Residencial OMNICENTRO) están en el proceso, un 12% (Conjunto Residencial Los Tulipanes) por falta de aprobación por parte del consejo y/o asamblea general y el restante 13% (Edificio María Inés) están en administración provisional.

Al observar los resultados obtenidos en cuanto a no implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, se puede decir que el 81% de la muestra no están cumpliendo con el Nuevo Marco Técnico sobre las Normas Internacionales de Información Financiera, lo cual hace que estén evadiendo lo estipulado en la Ley 1314 de 2009 y todos sus Decretos reglamentarios y llegándoles a ocasionar sanciones por su no implementación.

Debido al alto porcentaje de desconocimiento que tienen los representantes legales frente a la implementación del Nuevo Marco Técnico y del no saber a qué grupo pertenecer, el Consejo Técnico de Contaduría Pública ha estado emitiendo conceptos para dar claridad sobre como las propiedades horizontales deben converger a las Normas Internacionales de Información Financiera y a que grupos deben pertenecer según los parámetros establecidos por la Ley 1314 de 2009 y todos sus Decretos reglamentarios.

Pese a todos los conceptos emitidos por el Consejo Técnico de Contaduría Pública, y a las continuas consultas que hacen los usuarios sobre cómo se deben manejar las propiedades horizontales frente al Nuevo Marco Técnico, en el año 2015 publica el Documento Orientación N° 15, para propiedades horizontales de uso Residencial o Mixto (Grupo 1,2 y 3) *cuyo objetivo principal es orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal, edificios, conjuntos unidades inmobiliarias cerradas, parques industriales, centros comerciales y zonas francas, comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de 2001, y en los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013 (Grupo 3); 3022 de 2013, y 2129 y 2267 de 2014 (Grupo 2); y 2784 de 2012, 1851, 3023 y 3024 de 2013, 2267 y 2615 de 2014 (Grupo1); y en otras normas posteriores que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.*

Al analizar los resultados sobre los impactos que tuvieron las propiedades luego de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera, en el uso residencial perteneciente al Grupo 3, fueron de carácter económico, debido a que se les generó una adición presupuestal.

En el uso comercial pertenecientes al Grupo 2, plantean que fueron de tipo económico (adición presupuestal), tributarios (impuesto diferido, ya que no utilizan el método del diferido de Resultado o de Pérdidas y Ganancias: diferencias temporales se calculan a partir de ingresos y gastos que impliquen un menor o mayor pago de impuestos en el año o periodo gravable; sino que deben utilizar el método del pasivo o del Balance: diferencias temporarias se calculan a partir de activos y pasivos, es decir, a partir de rubros del estado de situación financiera) y normativos. Para el Grupo 3 fueron de carácter económico, debido a que se les generó una adición presupuestal.

Para las propiedades de uso mixto pertenecientes al grupo 3, los impactos fueron de carácter económico, debido a que se les generó una adición presupuestal; ajuste de cartera (la Ley 675 de 2001, estipula en su artículo 48. Procedimiento ejecutivo, *el representante legal debe iniciar un proceso ejecutivo para el cobro de multas, multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses*) y de presentación de los Estados Financieros, ya que reflejan la realidad económica de la propiedad.

Otro impacto a revelar es el del conocimiento sobre la obligatoriedad de implementar las NIIF, en el uso comercial el 83% de la muestra dice no conocer el Nuevo Marco Técnico, lo cual es preocupante porque el representante legal es el responsable de dicha implementación; en el uso comercial el 50% de la muestra ni siquiera aplica

la Ley 675 de 2001; y en el uso mixto el 75% la conoce, pero no las han implementado.

Otros de los impactos encontrados, son los referentes a lo operativo (la mayoría de los representantes legales no tienen una adecuada capacitación referente al Nuevo Marco Normativo) y a lo tecnológico (la complejidad en la parametrización de los software contables).

El impacto más relevante encontrado en esta investigación, es el sancionatorio, ya que un alto porcentaje (83% de la muestra) de las propiedades de uso residencial no lo conocen; caso contrario en las propiedades de uso comercial y mixto, si lo conocen pero hacen caso omiso al Nuevo Marco Normativo. Este proceso sancionatorio es controlado por la Superintendencia de Sociedades, van dirigido al representante legal (administradores) y muy posiblemente al contador y al revisor fiscal que sin estar implementadas las Normas Internacionales de Información Financiera, estén certificando y dictaminando los Estados Financieros de la propiedad horizontal.

En cuanto a los administradores, la Ley 675 de 2001, plantea que: *“Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del reglamento de propiedad horizontal”*.

En cuanto al Contador Público, el artículo 23 de la Ley 43 de 1990 hace referencia a los diferentes tipos de sanciones que puede imponer la Junta Central de Contadores, como órgano disciplinario de la profesión: Amonestaciones en el caso de fallas leves, Multas sucesivas hasta de cinco salarios mínimos cada una, Suspensión de la inscripción y la Cancelación de la inscripción. Por no dar las respectivas sugerencias para que la administración realizara las convergencia a las NIIF.

El revisor fiscal también está sometido a sanciones por no reflejar en su dictamen (art 208 Código de Comercio) la evidencia de que la propiedad horizontal no lleve la contabilidad conforme al Nuevo Marco Normativo, y violar las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia, actualmente NIA (Normas Internacionales de Auditoría).

## 10. RECOMENDACIONES.

Existir más control por parte de la Secretaría de Gobierno sobre la inscripción y certificación sobre la existencia de la personería jurídica de las propiedades horizontales, ya que en la actualidad el 29% de las propiedades horizontales construidas no poseen dicha resolución.

Pese a que la Ley 222 de 1995, le da atribuciones a la Superintendencia de Sociedades de inspección, vigilancia y control de las sociedades comerciales y la Ley 1314 de 2009 de *“Vigilar que los entes económicos bajo inspección, vigilancia o control, así como sus administradores, funcionarios y profesionales de aseguramiento de información, cumplan con las normas en materia de contabilidad y de información financiera y aseguramiento de información, y aplicar las sanciones a que haya lugar por infracciones a las mismas”*; la propiedades horizontales son un sector que por lo general ningún ente Gubernamental los vigila. Por lo que el Gobierno Nacional debería hacer una reforma a la Ley 675 de 2001, donde nombre un ente especializado en propiedades horizontales, y le otorgue funciones de inspección, vigilancia, control y sancionatorio.

Se espera que el Congreso Nacional apruebe los proyectos de Ley 120 de 2015 Cámara y 131 de 2016 Cámara, en donde se modifica la Ley 675 de 2001 y propone que el Ministerio del Interior sea la entidad de Inspección, Control y Vigilancia y además que los administradores acrediten capacitación y formación a título de carrera profesional o técnica.

Los administradores de las propiedades horizontales no deben ver la implementación del Nuevo Marco Normativo como un gasto adicional; la Ley 1314 de 2009 lo exige y por tal motivo se le debe cumplir dicho mandato. El no hacerlo expondría a la propiedad a sanciones pecuniarias.

La Asamblea General como máximo órgano de dirección de la persona jurídica, debería reglamentar por estatutos que el representante legal acredite capacitación y formación a título de carrera profesional o técnica sobre el manejo de las propiedades horizontales, con el fin de no ocasionarle daño o detrimento patrimonial a la propiedad.

Las personas encargadas de la administración, ya sea el representante legal, el consejo u otras personas, deberían tener un conocimiento mínimo de conceptos y criterios referentes al Nuevo Marco Normativo. Con el fin de poder hacer un efectivo registro las transacciones de la propiedad, para poder emitir unos Estados Financieros que brinden información financiera comprensible, transparente, comparable, pertinente, confiable y útil para la toma de decisiones económicas por parte del Estado, los propietarios, funcionarios y empleados de las empresas, los inversionistas actuales o potenciales y otras partes interesadas.

La Superintendencia de Sociedades debería hacer una campaña de vigilancia y control a las propiedades horizontales, con el fin de verificar si le están dando cumplimiento a lo estipulado en la Ley 1314 de 2009 y a sus Decretos Reglamentarios; aplicar lo estipulado en su concepto número 115-15014 sobre el monto máximo sancionatorio (hasta 200 salarios mínimos legales vigentes) por el incumplimiento de la normatividad sobre contabilidad e información financiera.

Iniciar un proceso jurídico a los administradores por generar perjuicios por dolo, culpa leve o grave, que le están ocasionando a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros por la no implementación del Nuevo Marco Normativo.

La Junta Central de Contadores debería intensificar su proceso de vigilancia a los Contadores Públicos y Revisores Fiscales que estén certificando y dictaminando los Estados Financieros de las propiedades horizontales que a la fecha no hayan adoptado el proceso de convergencia hacia las Normas Internacionales de Información Financiera e imponer las respectivas sanciones disciplinarias por no dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley 43 de 1990.

En cuanto al Contador Público, el artículo 23 de la Ley 43 de 1990 hace referencia a los diferentes tipos de sanciones que puede imponer la Junta Central de Contadores, como órgano disciplinario de la profesión: Amonestaciones en el caso de fallas leves, Multas sucesivas hasta de cinco salarios mínimos cada una, Suspensión de la inscripción y la Cancelación de la inscripción. Por no dar las respectivas sugerencias para que la administración realizara las convergencia a las NIIF.

El revisor fiscal también está sometido a sanciones por no reflejar en su dictamen (art 208 Código de Comercio) la evidencia de que la propiedad horizontal no lleve la contabilidad conforme al Nuevo Marco Normativo, y violar las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia, actualmente NIA (Normas Internacionales de Auditoría).

## BIBLIOGRAFÍA.

### TESIS DE GRADO.

Galeano Chamorro, Helmer Iván. *Reflexión sobre la implementación de las NIF en propiedades horizontales ¿un proceso fácil o difícil por realizar?*. Bogotá, 2016. 19p. Ensayo de Trabajo de Grado. Fundación Universitaria los Fundadores. Facultad de Ciencias Contables. {En línea}. 2016. {18 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://repository.libertadores.edu.co/bitstream/handle/11371/1004/GaleanoChamorroHelmerIvan.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Nader Danies, Lina Margarita. *Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia*. Santa Fe de Bogotá, D.C., 2002, 297p. Trabajo de grado. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas. {18 de marzo de 2018}. <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

Roa Montes, Raúl Renee. *Hacia un nuevo régimen de propiedad horizontal den Colombia*. Santa Fe de Bogotá, D.C., 1996, 136p. Trabajo de grado. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas. {7 de marzo de 2018}. Disponible en: <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere5/TESIS46.pdf>

Roa, Yohana Marcela. *Normas internacionales para empresas pertenecientes al grupo II, su implementación un gran reto. Situación de la empresa ABC del calzado SAS*. Bogotá, 2014. 29p. Ensayo de Trabajo de Grado. Universidad Militar Nueva Granada. Facultad de Estudios a Distancia Contaduría Pública. {En línea}. 2014. {5

de marzo de 2018}. Disponible en: <http://studylib.es/doc/4834225/ensayo-de-grado-niif-grupo-ii>

Rodríguez Rodríguez Luisa Fernanda; Rodríguez Torres Sandra Esperanza. *Impacto financiero, operativo y tecnológico de la implementación de normas de información financiera (NIF) en la agrupación de vivienda mirador de castilla I.* Fusagasugá, 2016, 69p. Trabajo de grado. Universidad de Cundinamarca. Facultad de Ciencias Administrativas, Económicas y Contables. {18 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://dspace.ucundinamarca.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/171/IMPACTO%20FINANCIERO%20OPERATIVO%20Y%20TEGNOLOGICO%20DE%20LA%20IMPLEMENTACI%20C3%93N%20DE%20NORMAS%20DE%20INFORMACI%20C3%93N%20FINANCIERA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ruiz Muñoz, Diana Carolina. *ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.* Santa Fe de Bogotá, D.C., 2014, 86p. Trabajo de grado. Universidad Libre. Facultad de Derecho. {7 de marzo de 2018}. Disponible en: <http://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/7726/RuizMunozDianaCarolina2014.pdf?sequence=1>

## **REVISTAS.**

Luna Restrepo, Juliana; Muñoz Londoño, Leidy Johanna. *Colombia: Hacia la adopción y aplicación de las NIIF y su importancia.* Medellín, 2011, 18p. Revista Virtual de estudiantes de Contaduría Pública. Universidad de Antioquia. Facultad de Ciencias Económica. Departamento de Ciencias Contables. {18 de marzo de 2018}.

Disponible en:  
<https://aprendeenlinea.udea.edu.co/revistas/index.php/adversia/article/viewFile/10954/10047>

Organización Mundial del Comercio. *Informe del consejo general a la conferencia ministerial de 1996*. Singapur, 9-13 de diciembre de 1996. 272p. {18 de marzo de 2018}. Disponible en: [https://www.wto.org/spanish/thewto\\_s/minist\\_s/min96\\_s/2-1.pdf](https://www.wto.org/spanish/thewto_s/minist_s/min96_s/2-1.pdf)

## WEBGRAFIA.

- ALCALDÍA DE FACATATIVÁ. “*Nuestro Municipio - Información General*”. (3 de Octubre de 2017). {6 de Marzo de 2018}. Disponible en: [http://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/informacion\\_general.shtml#historia](http://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/informacion_general.shtml#historia)
- ALCALDÍA DE FACATATIVÁ. “*Nuestro Municipio - Mapas*”. (4 de Octubre de 2017). {6 de Marzo de 2018}. Disponible en: [http://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/mapas\\_municipio.shtml?apc=bcxx-1-&x=2628641](http://www.facatativa-cundinamarca.gov.co/mapas_municipio.shtml?apc=bcxx-1-&x=2628641)
- Castaño, Daniela. “*Propiedad horizontal en Colombia: constitución, reglamento y administración*”. En: Colombia Legal Corporation. (5 de Enero de 2018). {7 de abril de 2018}. Disponible en: <http://www.colombialelegalcorp.com/consideraciones-propiedad-horizontal/>

- COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley número 182 de 1948, de 29 de diciembre de 1948. “Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamento de un mismo edificio”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1948. No. 26.905. {En línea}. 29 de diciembre de 1948. {7 de marzo de 2018}. Disponible en: [https://www.redjurista.com/Documents/Ley\\_182\\_de\\_1948\\_congreso\\_de\\_la\\_república.aspx#/](https://www.redjurista.com/Documents/Ley_182_de_1948_congreso_de_la_república.aspx#/)
- COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 16 de 1985, de 8 de enero de 1985. “Por la cual modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1985. No. 36.838. {En línea}. 8 de enero de 1985. {7 de marzo de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3432>
- COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 43, de 13 de diciembre de 1990. “Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1990. No. 39.602. {En línea}. 13 de diciembre de 1990. {20 de febrero de 2018}. Disponible en: [https://www.mineducacion.gov.co/1621/articulos-104547\\_archivo\\_pdf.pdf](https://www.mineducacion.gov.co/1621/articulos-104547_archivo_pdf.pdf)
- COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 428 de 1998, de 16 de enero de 1985. “por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1998. No. 43.219. {En línea}. 16 de enero de 1998. {18 de marzo de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=334>

- COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 675, de 4 de agosto de 2001. “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001. No. 44.509. {En línea}. 4 de agosto de 2001. {20 de febrero de 2018}. Disponible en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/Ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/Ley_0675_2001.html)
- COLOMBIA. EL CONGRESO DE COLOMBIA. *Ley 905, de 2 de agosto de 2004. “Por medio de la cual se modifica la Ley 590 de 2000 sobre promoción del desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa colombiana y se dictan otras disposiciones”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2004. No. 45.628. {En línea}. 2 de agosto de 2004. {20 de febrero de 2018}. Disponible en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/Ley\\_0905\\_2004.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/Ley_0905_2004.html)
- COLOMBIA. EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA. *Ley 1314 del 13 de Julio 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”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2009. No. 47.409. {En línea}. 13 de Julio de 2009. {20 de febrero de 2018}. Disponible en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/Ley\\_1314\\_2009.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/Ley_1314_2009.html)
- COLOMBIA. EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE COLOMBIA. *Ley 84 de 1873, de 31 de mayo de 1873. “Código Civil de los Estados Unidos de Colombia”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1873. No. 2.867. {En línea}. 31 de mayo de 1873. {7 de marzo de 2018}. Disponible en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html)

- COLOMBIA. MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO. *Decreto 1365 del 28 de abril de 1986. “Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal”*. {En línea}. 28 de abril de 1986. {7 de marzo de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3441>
- COLOMBIA. MINISTERIO DE GOBIERNO. MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES. MINISTERIO DE JUSTICIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE GUERRA. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA. MINISTERIO DEL TRABAJO. MINISTERIO DE HIGIENE. MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS. MINISTERIO DE MINAS Y PETRÓLEOS. MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL. MINISTERIO DE CORREOS Y TELÉGRAFOS. MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS. *Decreto 1286 del 21 de abril de 1948. “Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1948. No. 26.707. {En línea}. 21 de abril de 1948. {7 de marzo de 2018}. Disponible en: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1259299>
- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. *Decreto 624 del 30 de marzo de 1989 “Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1989. No. 38.756. {En línea}. 30 de marzo de 1989. {21 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6533>

- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2706 del 27 de diciembre de 2012 “Por el cual se reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo de información financiera para las microempresas”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2012. No. 48.657. {En línea}. 27 de diciembre de 2012. {21 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=51148>
- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 3019 del 27 de diciembre de 2013 “Por el cual se modifica el Marco Técnico Normativo de Información Financiera para las Microempresas, anexo al Decreto 2706 de 2012*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2013. No. 49.016. {En línea}. 27 de diciembre de 2013. {21 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://suin.gov.co/viewDocument.asp?id=1507918>
- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 3022 del 27 de diciembre de 2013 “Por el cual reglamenta la Ley 1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para los preparadores de información financiera que conforman el Grupo 2*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2013. No. 49.016. {En línea}. 27 de diciembre de 2013. {21 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=70843>
- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. Decreto 2129 del 24 de octubre de 2014 *“Por el cual se señala un nuevo plazo para que los preparadores de*

*información financiera que conforman el Grupo 2 den cumplimiento a lo señalado en el párrafo 4° del artículo 3° del Decreto 3022 de 2013*". Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2014. No. 49.314. {En línea}. 24 de octubre de 2014. {21 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://suin.gov.co/viewDocument.asp?id=1404665>

- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2420 del 14 de diciembre 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". Anexo 3 "el marco técnico normativo para los preparadores de la información financiera que conforman el Grupo 3"*. Páginas 1342-1370. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2015. No. 49.726. {En línea}. 14 de diciembre de 2015. {21 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=70011>
- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2101 del 22 de diciembre de 2016 "Por el cual se adiciona un título 5, denominado Normas de Información Financiera para Entidades que no Cumplen la Hipótesis de Negocio en Marcha, a la Parte 1 del Libro 1 del Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, y se dictan otras disposiciones"*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2016. No. 50.095. {En línea}. 22 de diciembre de 2016. {17 de mayo de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=73162>

- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2131 del 22 de diciembre de 2016 “Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015, y se dictan otras disposiciones”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2016. No. 50.095. {En línea}. 22 de diciembre de 2016. {17 de mayo de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=73164>
- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2132 del 22 de diciembre de 2016 “Por medio del cual se modifica parcialmente el marco técnico normativo de las Normas de Aseguramiento de la información, previsto en el artículo 1.2.1.1., del Libro I, Parte 2, Título 1, del Decreto 2420 de 2015 y se dictan otras disposiciones”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2016. No. 50.095. {En línea}. 22 de diciembre de 2016. {17 de mayo de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=73171>
- COLOMBIA. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO. *Decreto 2170 del 22 de diciembre de 2017. “Por medio del cual se modifican parcialmente los marcos técnicos de las Normas de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información previstos en los artículos 1.1.1.2. y 1.2.1.1. del Libro 1, del Decreto número 2420 de 2015, modificado por los Decretos números 2496 de 2015, 2131 y 2132 de 2016, respectivamente, y se dictan otras disposiciones”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2017. No. 50.455. {En línea}. 22 de diciembre de 2016. {17 de mayo de 2018}. Disponible en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=73357>

- COLOMBIA. MINISTERIO DE JUSTICIA. *Decreto 410 del 27 de marzo de 1971 “Por el cual se expide el Código de Comercio”*. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1971. No. 33.339. {En línea}. 27 de marzo de 1971. {21 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1833376>
- CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *NIF propiedad horizontal, Concepto No. 304*. {En línea}. 3 de julio de 2014. {16 de febrero de 2018}. Disponible en: [http://www.ctcp.gov.co/\\_files/concept/CTCP\\_CONCEPT\\_2020\\_2014\\_304.pdf](http://www.ctcp.gov.co/_files/concept/CTCP_CONCEPT_2020_2014_304.pdf)
- CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Entidades sin Ánimo de Lucro, Documento de Orientación Técnica No. 14*. {En línea}. 20 de octubre de 2015 {16 de febrero de 2018}. Disponible en: [http://www.ctcp.gov.co/puerta/athena/\\_files/docs/1472852119-2195.pdf](http://www.ctcp.gov.co/puerta/athena/_files/docs/1472852119-2195.pdf)
- CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3), Documento de Orientación Técnica No. 15*. {En línea}. 20 de octubre de 2015. {16 de febrero de 2018}. Disponible en: [http://www.ctcp.gov.co/puerta/athena/\\_files/docs/1472852138-4188.pdf](http://www.ctcp.gov.co/puerta/athena/_files/docs/1472852138-4188.pdf)
- CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *Implementación de las NIF en copropiedades, Concepto No. 544*. {En línea}. 22 de agosto de 2016. {16 de febrero de 2018}. Disponible en: [http://www.ctcp.gov.co/\\_files/concept/2016-544.pdf](http://www.ctcp.gov.co/_files/concept/2016-544.pdf)

- CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. *ESFA - Adopción DE NIIF en propiedad horizontal. Concepto No. 14.* {En línea}. 20 de febrero de 2017. {16 de febrero de 2018}. Disponible en: [http://www.ctcp.gov.co/\\_files/concept/DOCr\\_CTCP\\_1\\_8\\_10413.pdf](http://www.ctcp.gov.co/_files/concept/DOCr_CTCP_1_8_10413.pdf)
- CORTE CONSTITUCIONAL. *Sentencia T-035/97.* Magistrado Ponente: Hernando Herrera Vergara. {En línea}. 30 de enero de 1997. p25. {18 de marzo de 2018}. Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/t-035-97.htm>
- Daza, José Joaquín. “*LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD, NIC, Y SU APLICACIÓN EN COLOMBIA*”. En: Revista GESTIÓN Y DESARROLLO, Administración de Negocios, Contaduría Pública, Economía. Volumen 6- N°1, (ene - jun de 2003). Páginas 39-47. Universidad de San Buenaventura, Cali-Colombia.
- Diamond, Alberto. (2005). *Normas Internacionales de Información Financiera. Su aplicación en la República de Panamá. KPMG International.* {20 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://www.sefin.gob.hn/wp-content/uploads/2013/05/niif.pdf>
- FACATATIVÁ. EL ALCALDE CÍVICO DE FACATATIVÁ. *Decreto 069 del 20 de junio de 2002. “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Facatativá - Cundinamarca*”. {En línea}. 20 de junio de 2002. {15 de marzo de 2018}. Disponible en: <http://www.notinet.com.co/pedidos/38624.doc>

- INSTITUTO NACIONAL DE CONTADORES PÚBLICOS DE COLOMBIA. *¿Qué se debe tener en cuenta en la aplicación de las NIIF en la propiedad horizontal?*. {En línea}. 19 de agosto de 2016. {22 de febrero de 2018}. Disponible en: <https://www.incp.org.co/que-se-debe-tener-en-cuenta-en-la-aplicacion-de-las-niif-en-la-propiedad-horizontal/>
- Luna Restrepo, Juliana y Muñoz Londoño, Leidy Johanna. "COLOMBIA: HACIA LA ADOPCIÓN Y APLICACIÓN DE LAS NIIF Y SU IMPORTANCIA". En: Revista Virtual de Estudiantes de Contaduría Pública. Volumen 8- N°1, (ene - jun de 2011). Universidad de Antioquia, Medellín-Colombia. {20 de febrero de 2018}. Disponible en: <https://aprendeenlinea.udea.edu.co/revistas/index.php/adversia/article/viewFile/10954/10047>
- Mejía, J. F. "99% de las Propiedades Horizontales no debe aplicar las NIIF". En: Global Contable. (9 de Septiembre de 2015). {20 de febrero de 2018}. Disponible en: <http://www.globalcontable.com/blog/99-de-las-propiedades-horizontales-no-debe-aplicar-las-niif/>
- SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. *Implementación de las NIIF, Concepto No. 115-015014*. {En línea}. 2 de marzo de 2014. {16 de abril de 2018}. Disponible en: <https://incp.org.co/Site/2014/info/archivos/concepto-115-15014-supersociedades.pdf>
- NORMA TÉCNICA COLOMBIANA - NTC 1486. *Documentación, Presentación de tesis, trabajos de grado y otros trabajos de investigación*. {15 de febrero de

2018}.

Disponible

en:

[http://www.unipamplona.edu.co/unipamplona/portallG/home\\_15/recursos/01\\_general/09062014/n\\_icontec.pdf](http://www.unipamplona.edu.co/unipamplona/portallG/home_15/recursos/01_general/09062014/n_icontec.pdf)

## **ANEXOS**

Anexo 1. Solicitud radicada el 20 de Febrero de 2018



uriel salazar <ing.urielsalazar@gmail.com>

---

**Solicitud**

1 message

---

**uriel salazar** <ing.urielsalazar@gmail.com>  
To: \*\* <gobierno@facatativa-cundinamarca.gov.co>

Tue, Feb 20, 2018 at 10:21 AM

Buenos días

Respetado Dr Francisco

Yo soy estudiante de último semestre de contaduría pública y estoy trabajando en un proyecto de grado sobre las propiedades horizontales y para dicho estudio solicito un listado de las propiedades horizontales q estan a la fecha legalmente contituidas

Agradezco su atenta colaboración ya q me toca presentar el anteproyecto

Adjunto listado q la alcaldia de Madrid me hizo el favor de colaborarme

Quedo atento

Cordialmente

URIEL HERNANDO SALAZAR ÁLVAREZ  
INGENIERO MECÁNICO  
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE BOLIVAR  
CONTADURÍA PÚBLICA (9 SEMESTRE)  
UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA  
[+57 311 5687416](tel:+573115687416)

## Anexo 2. Solicitud radicada el 1 de Marzo de 2018



uriel salazar <ing.urielsalazar@gmail.com>

---

### Re: Solicitud

1 message

---

uriel salazar <ing.urielsalazar@gmail.com>  
To: \*\* <gobierno@facatativa-cundinamarca.gov.co>

Thu, Mar 1, 2018 at 8:12 AM

Buenos dias Respetado doctor

El pasado 20 de febrero envié un correo solicitando un listado de las propiedades horizontales q se encuentran legalmente contituidas, el día de ayer la universidad de CUNDINAMARCA me da respuesta de que el proyecto de grado fue aprobado, pero para dar inicio a dicho trabajo necesito la información previamente solicitada, adicionalmente me piden que haga una investigación sobre el origen de la ph en facatativá, por tal motivo en dicha solicitud seria necesario incluir el año de legalización de la copropiedad.

En conclusión, de manera muy amable solicito un listado de las ph q se encuentran legalmente constituidas, en donde se incluya:

Nombre de la copropiedad  
Fecha de constitución  
Dirección

Agradezco su pronta respuesta, ya q el tiempo es corto para realizar dicha investigación

Por favor, se lo agradecería mucho

Quedo atento

Cordialmente

URIEL HERNANDO SALAZAR ÁLVAREZ  
INGENIERO MECÁNICO  
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE BOLIVAR  
CONTADURÍA PÚBLICA (9 SEMESTRE)  
UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA  
[+57 3 11 5687416](tel:+573115687416)

Anexo 3. Respuesta requerimientos de información de propiedad horizontal, 22 de Marzo de 2018



Anexo 4. Oficio de la Secretaría de Gobierno de Facatativá



Facatativá, 16 de marzo de 2018



República de Colombia  
Departamento de Cundinamarca  
Alcaldía de Facatativá

Señor:  
**URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ**  
Estudiante de la Universidad de Cundinamarca  
[ing.uriel.salazar@gmail.com](mailto:ing.uriel.salazar@gmail.com)  
La Ciudad.

REF.- Respuesta a sus correos electrónicos  
radicados bajo los números 2018PQR2045 y 2587

Respetado Señor:

Por medio de la presente me permito remitir copia de la base de datos que esta secretaria de gobierno posee referente a las propiedades horizontales con sede en el Municipio de Facatativá, lo anterior para su conocimiento y demás fines pertinentes.

Cordialmente.



**FRANCISCO JAVIER BELTRÁN BUSTOS**  
Secretario de Gobierno.

REVISÓ: FRANCISCO JAVIER BELTRÁN  
PROYECTO LIZ BTELLA AMAYA ROMERO, Profesional Universitario

Anexo 5. Derecho de petición radicado a la Secretaría de Gobierno de Facatativá

Facatativá, 20 de marzo de 2018

Doctor:  
Francisco Javier Beltrán Bustos  
Secretario de Gobierno de Facatativá  
Facatativá

**ALCALDÍA MUNICIPAL  
FACATATIVÁ  
CORRESPONDENCIA RECIBIDA**

FECHA: 20 MAR 2018

Nº. Rad. 2018 PGR 3413

Recibido por: B. Salazar - 20180320

**Presento ante ustedes el siguiente derecho de petición:**

Yo, **URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 7'918.612 expedida en el municipio de Cartagena y domiciliado en la calle 15 # 16-15, torre 5 apartamento 504 de la ciudad de Facatativá (Cundinamarca), en ejercicio del derecho de petición que consagra el artículo 23 de la Constitución Nacional y las disposiciones pertinentes del Código contencioso administrativo, **respetuosamente solicito lo siguiente:**

1. Un listado de las propiedades horizontales que se encuentran legalmente constituidas como persona jurídica. El cual debe contener: nombre de la propiedad, resolución de persona jurídica o año y dirección.
2. Reseña histórica de las propiedades horizontales en el Municipio de Facatativá.

**La petición anterior está fundamentada en las siguientes razones:**

El día 20 de febrero estuve en las oficinas de la Secretaría de Gobierno solicitando la información prevista en el numeral 1, para lo cual me comentan que debería radicar una petición para solicitar dicha información. De forma inmediata redacte un correo electrónico, en el cual decía:

*Buenos días*

*Respetado Dr Francisco*

*Yo soy estudiante de último semestre de contaduría pública y estoy trabajando en un proyecto de grado sobre las propiedades horizontales y para dicho estudio solicito un listado de las propiedades horizontales q están a la fecha legalmente constituidas*

*Agradezco su atenta colaboración ya q me toca presentar el anteproyecto*

*Adjunto listado q la alcaldía de Madrid me hizo el favor de colaborarme*

*Quedo atento*

*Cordialmente*

En diferentes oportunidades fui hasta la oficina y estuve llamando para indagar si ya se había expedido dicha respuesta, pero las respuestas fueron negativas.

Debido a que la información solicitada es de carácter académico, es el fundamento del proyecto de grado, informé a mi director de grado lo sucedido y que me sentía

atrasado en el proceso, ya que la información solicitada se encontraba atrasada. Por lo que me aconseja seguir insistiendo en la pronta adquisición de la información.

Luego, el pasado 1 de marzo del presente año y por requerimiento del proyecto de grado, necesitaba consultar como ha sido la evolución histórica de las propiedades horizontales en el Municipio de Facatativá, por lo que redacté otro correo electrónico, el cual decía:

*Buenos días Respetado doctor*

*El pasado 20 de febrero envié un correo solicitando un listado de las propiedades horizontales q se encuentran legalmente constituidas, el día de ayer la universidad de CUNDINAMARCA me da respuesta de que el proyecto de grado fue aprobado, pero para dar inicio a dicho trabajo necesito la información previamente solicitada, adicionalmente me piden que haga una investigación sobre el origen de la ph en Facatativá, por tal motivo en dicha solicitud sería necesario incluir el año de legalización de la copropiedad.*

*En conclusión, de manera muy amable solicito un listado de las ph q se encuentran legalmente constituidas, en donde se incluya:*

***Nombre de la copropiedad  
Fecha de constitución  
Dirección***

*Agradezco su pronta respuesta, ya q el tiempo es corto para realizar dicha investigación*

*Por favor, se lo agradecería mucho*

*Quedo atento*

*Cordialmente*

De igual manera, estuve llamando, pero las respuestas aún seguían siendo negativas. En última instancia me dicen que solo hasta después de las votaciones me podrían dar una respuesta.

El día 16 de marzo tuve reunión con el director de grado y le comenté lo sucedido, por lo que me exige, que para el martes 20 de marzo a primera hora debo radicar un derecho de petición solicitando dicha información, debido a que tengo un retraso de tres (3) semanas.

En ese orden de ideas y revisando la normatividad vigente sobre peticiones, considero que se me han violado los siguientes articulados:

Artículo 23, CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

Artículo 13, y siguientes. LEY 1755 DE 2015

Artículo 5, LEY 1437 DE 2011

Y demás que puedan aplicar.

Agradezco la pronta respuesta.

**Para los efectos pertinentes, anexo los siguientes soportes y documentos:**

Anexos:

- Copia Correo electrónico: Facatativá, 20 de febrero de 2018
- Copia Correo electrónico: Facatativá. 1 de marzo de 2018

Por favor enviar respuesta a este derecho de petición a la calle 15 # 16-15 torre 5 apartamento 504, Conjunto Residencial los Tulipanes, Facatativá (Cundinamarca)



**Firma del peticionario**

**Nombre del peticionario:** URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ  
**Cédula:** 7'918.612 De Cartagena, Bolívar  
**Dirección:** calle 15 # 16-15, Torre 5 apto 504, Facatativá (Cundinamarca)  
**Celular:** 3115687416

## Anexo 6. Respuesta a derecho petición, 5 de abril de 2018

respuesta derecho de petición  

 **Luz Stella Amaya** <luz.amaya@alcaldiafacatativa.gov.co>  Apr 5   

to me 

 Spanish  English  [Translate message](#) [Turn off for Spanish](#) 

Buenas Noches

La presente para remitir de manera digital la información por usted solicitada indicándole que el oficio respectivo a la respuesta a su derecho de petición en físico saldrá en el transcurso del día viernes 06 de abril del año en curso.

atentamente

LUZ STELLA AMAYA ROMERO  
profesional universitario

---

  
 relación propiedad...

Anexo 7. Formato de encuestas

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ</b>	<b>AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ÁLVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	---

**NOMBRE DEL CONJUNTO:** \_\_\_\_\_

**NOMBRE DEL REP. LEGAL:** \_\_\_\_\_

**AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA:** \_\_\_\_\_

1. La propiedad horizontal es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial \_\_\_\_\_
  - b. Comercial \_\_\_\_\_
  - c. Mixta \_\_\_\_\_
2. La propiedad horizontal tiene:
  - a. Contador Público \_\_\_\_\_
  - b. Revisor Fiscal \_\_\_\_\_
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015; \$4.136.730.000-2016; \$4.426.302.000-2017) \_\_\_\_\_
  - b. Mayores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.001-2012; \$3.537.000.001-2013; \$3.696.000.001-2014; \$3.866.100.001-2015; \$4.136.730.001-2016; \$4.426.302.001-2017) \_\_\_\_\_

4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron :
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; \$322.175.000-2015; \$344.727.500-2016; \$368.858.500-2017 \_\_\_\_\_
  - b. Mayores a 500 SMMLV (\$283.916.701-2012; \$294.750.001-2013; \$308.000.001-2014; \$322.175.001-2015; \$344.727.501-2016; \$368.858.501-2017\_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10 \_\_\_\_\_
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. ¿El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_
7. ¿La propiedad horizontal ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_
8. ¿Según el Decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la propiedad horizontal?
  - a. Grupo 1\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_ c. Grupo 3\_\_\_ d. ninguno\_\_\_
9. ¿Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?
  - a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
  - b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
  - c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
  - d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
  - e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. ¿Qué impactos considera usted que la propiedad horizontal ha tenido después de su implementación?
  - a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

- b. Económicos \_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. ¿Considera que la propiedad horizontal se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO \_\_\_\_\_

12. ¿Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO \_\_\_\_\_

13. ¿Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO \_\_\_\_\_

14. ¿Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 8. Marco Técnico Normativo Grupo 2.

DECRETO NÚMERO <u>2420</u> de _____ Hoja N°. 2	
"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"	
ÍNDICE	
INTRODUCCIÓN	
<b>NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)</b>	
Sección	
1	<b>PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES</b>
2	<b>CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES</b>
3	<b>PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS</b>
4	<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>
5	<b>ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL Y ESTADO DE RESULTADOS</b>
6	<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Y ESTADO DE RESULTADOS Y GANANCIAS ACUMULADAS</b>
7	<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>
8	<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>
9	<b>ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y SEPARADOS</b>
10	<b>POLÍTICAS CONTABLES, ESTIMACIONES Y ERRORES</b>
11	<b>INSTRUMENTOS FINANCIEROS BÁSICOS</b>
12	<b>OTROS TEMAS RELACIONADOS CON LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS</b>
13	<b>INVENTARIOS</b>
14	<b>INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>
15	<b>INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS</b>
16	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>
17	<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>
18	<b>ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA</b>
19	<b>COMBINACIONES DE NEGOCIO Y PLUSVALÍA</b>
20	<b>ARRENDAMIENTOS</b>
21	<b>PROVISIONES Y CONTINGENCIAS</b> Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
22	<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b> Apéndice – Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor
23	<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la Sección 23
24	<b>SUBVENCIONES DEL GOBIERNO</b>

"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"

- 25 *COSTOS POR PRÉSTAMOS*
  - 26 *PAGOS BASADOS EN ACCIONES*
  - 27 *DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS*
  - 28 *BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS*
  - 29 *IMPUESTO A LAS GANANCIAS*
  - 30 *CONVERSIÓN DE LA MONEDA EXTRANJERA*
  - 31 *HIPERINFLACIÓN*
  - 32 *HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO  
SOBRE EL QUE SE INFORMA*
  - 33 *INFORMACIONES A REVELAR SOBRE PARTES  
RELACIONADAS*
  - 34 *ACTIVIDADES ESPECIALES*
  - 35 *TRANSICIÓN A LA NIIF PARA LAS PYMES*
- GLOSARIO DE TÉRMINOS
- TABLA DE FUENTES

Anexo 9. Marco Técnico Normativo Grupo 3.

<b>INDICE</b>	
<b>Número de capítulo</b>	<b>TEMAS</b>
	Introducción
	Marco legal
	Índice
1	Microempresas
2	Conceptos y principios generales
3	Presentación de estados financieros
4	Estado de situación financiera
5	Estado de resultados
6	Inversiones
7	Cuentas por cobrar
8	Inventarios
9	Propiedades, planta y equipo
10	Obligaciones financieras y cuentas por pagar
11	Obligaciones laborales
12	Ingresos
13	Arrendamientos
14	Entes económicos en etapa de formalización
15	Aplicación por primera vez de la norma de información financiera para las microempresas

Anexo 10. Control de visitas.

Nº	Nombre	Representante legal / encuestados	Fecha						
			21/03/2015	22/03/2015	26/03/2018	27/03/2018	05/04/2018	06/04/2018	07/04/2018
1	Urbanización Tierra Linda Etapa 1 Lote	Luis Eduardo Franco Barco / Claudia Lorena Hoyos (encargada)		X	OK				
2	Urbanización Tierra Linda Etapa 2 Lote	Luis Guillermo Sepúlveda / Luis Eduardo Franco Barco / Claudia Lorena Hoyos (encargada)		X	OK				
3	Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote Dos Etapas 1 Y 2	Oscar Yecid Delgado Quiroga / Luis Eduardo Franco Barco / Claudia Lorena Hoyos (encargada)		X	OK				

4	Conjunto Residencial Buganvilleas	Luz Marina Aconcha García / Yaneth Moncada (contadora)	X	X	X		X		OK
5	Conjunto Residencial Los Tulipanes	Daniel Gilberto Quintana Amaya / Nancy Huertas (contadora)					OK		
6	Conjunto Residencial Atalaya Del Tunjo	Víctor Elkin Romero Rodríguez / Luis Eduardo Franco Barco / Claudia Lorena Hoyos (encargada)	X	X	OK				
7	Centro Comercial El Pórtico	Rafael Mauricio Saza Quintero	X		X		X		OK
8	Nova Plaza Centro Comercial	Luis Alfonso Amezquita Vega	X				OK		

9	Condominio Habitacional Villa Alba	Elika Paola Romero González	OK						
10	Conjunto Residencial Parques De Santa Helena	Luis Antonio Gómez	X	X			X		X
11	Conjunto Residencial Girasoles Reservado	Blanca Elena Forero Reyes - Jesús Adolfo Forero Joves	X	X	X		X		X
12	Conjunto Residencial Geranios Reservado	Blanca Elena Forero Reyes - Jesús Adolfo Forero Joves / Francisco Almanza	OK						
13	Conjunto Campestre Los Cerezos II Etapa	Nevardo Parada Parada	OK						

14	Conjunto Residencial OMNICENTRO	Patricia Santos González / Yaneth Moncada (contadora)		X	X		X		OK
15	Urbanización Santa Clara	Raúl Hernán Arciniegas Martínez		X			X		
16	Conjunto Residencial Monteclaro Etapas 1 Y 2	Carol Patricia Casas Hernández	X			X	X		
17	Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica	Luis Eduardo Franco Barco / Claudia Lorena Hoyos (encargada)			OK				
18	Conjunto Residencial Portofino	Doris Liliana García / Andrés Felipe Ubaque Bustos	OK						
19	Edificio Tunjo	El Telmo Cely Vargas				X			OK

20	Conjunto Residencial Manantial	Tatiana Andrea Plata Acuña	X					X		X
21	Conjunto Residencial Gibraltar	Edna Milena Del Pilar Forero Nieto			X	OK				
22	Sauzalito Sector Residencial	Andrea Carolina Triana Leal / Luis Eduardo Franco Barco / Claudia Lorena Hoyos (encargada)				OK				
23	Centro Comercial Los Portones	Ángel María Muñoz Rivera			X	OK				
24	Mirador De La Arboleda Etapa I	Jorge Rojas Gaitán		X				X		X

25	Conjunto Residencial La Campiña	Federico Zúñiga Mariño				X			X
26	Conjunto Residencial El Nogal	Diana Constanza Vera Díaz			X				X
27	Conjunto Residencial Torres De San Carlos	Narda Rocío González Rodríguez			X		X		X
28	Centro Comercial Hacienda Santa Lucia	Edgar Yesid Garzón Forero / Universidad de San Martín	X				X		X
29	Conjunto Residencial Simón Bolívar Simón Bolívar	Martha Patricia Díaz Bernal			X				X

30	Edificio Carrera 2 No. 7 - 77	Carlos Alfonso Martínez Hernández				X			OK
31	Mirador De La Arboleda Sector E Manzanas A, B Y C (2 Carpetas)	Sandra Liliana Martínez Rodríguez / Dayana Laspriella				OK			
32	Portal De María Torre 1, Mz B	Edwin David Sierra Montoya					X		X
33	Portal De María Torre 1, Mz C	HarLey Steven Peñuela Zamudio					X		X
34	Portal De María Torre 1, Mz D	Lizeth Danizza Oliveros Alonso					X		X

35	Portal De María Torre 1, Mz E	Martha Patricia Monroy Arévalo					X		X
36	Portal De María Torre 1, Mz F	Nubia Janneth Batanedo Suarez				OK			
37	Portal De María Torre 1, Mz G	Alba Lilia Pinzón Murcia				OK			
38	Portal De María Torre 1, Mz H	Falta Documentacion Para Reconocimiento / Jairo Guzmán García				OK			
39	Portal De María Torre 2, Mz B	Emilse Hernández Pompeyo				OK			
40	Portal De María Torre 2, Mz C	Sonia Yaneth Carreño López				OK			

41	Portal De María Torre 2, Mz D	Carmen Rosa Cubides Navarro					OK		
42	Portal De María Torre 2, Mz E	Carlos Julio Cuervo García						X	X
43	Portal De María Torre 2, Mz F	Marcolino Muñoz Ordoñez						X	X
44	Portal De María Torre 2, Mz G	Ángela Sofía Penagos Gutiérrez						X	X
45	Portal De María Torre 2, Mz H	Flor Vargas Parra						X	X
46	Portal De María Torre 3, Mz B	Nini Yohana Vanegas Ramírez						X	X

47	Portal De María Torre 3, Mz C	Adriana María Ahumada						X		X
48	Portal De María Torre 3, Mz D	Heiver Quiroga Pinto						X		X
49	Portal De María Torre 3, Mz E	Lina Marcela León						X		X
50	Portal De María Torre 3, Mz F	Ruby Olaya González					OK			
51	Portal De María Torre 3, Mz G	Etelvina Coba Tumay					OK			
52	Portal De María Torre 3, Mz H	Nelson Leal					OK			

53	Portal De María Torre 4, Mz B	Ana Florinda Romero Rodríguez						X		X
54	Portal De María Torre 4, Mz E	Hugo Javier Cárdenas Valero						X		X
55	Portal De María Torre 4, Mz C	Jamet Tinoco Martínez					OK			
56	Portal De María Torre 4, Mz D	Falta Documentación Para Reconocimiento					OK			
57	Portal De María Torre 4, Mz F	Lilia Milena Pinto González					OK			
58	Portal De María Torre 4, Mz G	Abel Fernando Pinzón Lara						X		X

59	Portal De María Torre 4, Mz H	Jhonman Enrique Mora Cárdenas					X		X
60	Portal De María Torre 5, Mz B	Mary Luz Bernal Leyton				OK			
61	Portal De María Torre 5, Mz C	María Rocío Feo Moncada				OK			
62	Portal De María Torre 5, Mz F	Omar Andrés González Rodríguez				OK			
63	Portal De María Torre 5, Mz G	Eliana Lisset Roza Valero					X		X
64	Portal De María Torre 5, Mz H	Edgar Alonso Orjuela Quiroga					X		X

65	Portal De María Torre 6, Mz B	Adriana Cristina Amaya Rodríguez				OK			
66	Portal De María Torre 6, Mz C	Oswaldo Usaquén Solórzano				OK			
67	Portal De María Torre 6, Mz F	Rosalba González Laiton				OK			
68	Portal De María Torre 6, Mz G	Heider Orlando Pabón Valbuena					X		X
69	Portal De María Torre 7, Mz F	Gervy Fernando Ayala Ruiz				OK			
70	Portal De María Torre 7, Mz C	María Edilma Monsalve				OK			

71	Portal De María Torre 8, Mz C	Oscar Fernando Rodríguez Carrión					OK		
72	Portal De María Torre 8, Mz F	Samuel Garzón Cortes					OK		
73	Portal De María Torre 9, Mz C	Leonardo Fabio Zambrano Torres					OK		
74	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz B	Edwin Jair Calderón Duran					OK		
75	Edificio María Inés	Ginna Paola Acuña Cárdenas					X		OK
76	Mirador De La Arboleda Sector F, Mz A	Didier Jonathan Carpeta Cano					OK		
77	Conjunto Terra Nova	Oscar Yesid Delgado Quiroga / Luis				OK			


		Eduardo Franco Barco / Claudia Lorena Hoyos (encargada)							
78	Edificio Diagonal Tercera Mirador De La Arboleda	Irma Yolanda Leño Farfán				OK			

Anexo 11. Entrevista Centro Comercial los Portones.

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: Centro Comercial Los Portones  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Angel M. Muñoz R  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 204 (2004)

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial \_\_\_\_\_
  - Comercial X
  - Mixta \_\_\_\_\_
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público X
  - Revisor Fiscal X
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 X
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI X
  - NO \_\_\_\_\_



7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1  b. Grupo 2  c. Grupo 3  d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_

b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_

c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_

d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_

e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales  por qué? \_\_\_\_\_

b. Económicos  por qué? La Implementación

c. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_

d. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_

e. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_

f. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_

g. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

Anexo 12. Entrevista Nova Plaza Centro Comercial PH

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: DIEGUELO HERNANDEZ SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTABILIDAD PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: Nova Plaza Centro Comercial P.H  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Luis Alfonso Amésquita Jorja  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2008

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta).

- a. Residencial \_\_\_\_\_
- b. Comercial   X
- c. Mixta \_\_\_\_\_

2. La copropiedad tiene:

- a. Contador Público   X
- b. Revisor Fiscal   X

3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:

- a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)   X
- b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_

4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:


- a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)   X
- b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_

5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:

- a. Menores a 10   X
- b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_

6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI   X
- b. NO \_\_\_\_\_



7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?
- a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2  c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno \_\_\_\_\_
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?
- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?
- a. Sociales n.a., por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos , por qué? Efectos tributarios a futuro por el
- c. \_\_\_\_\_, por qué? impuesto diferido
- d. normalidad, por qué? salari variable, deprecaciones y otros.
- e. \_\_\_\_\_, por qué? los wales son las áreas comunes.
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 13. Entrevista Edificio el Tunjo

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE COCUMARCA
---	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: EDIFICIO EL TUNJO

NOMBRE DEL REP. LEGAL: TELMO CELY VAUGHAN

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2012

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial \_\_\_\_\_
  - b. Comercial X
  - c. Mixta \_\_\_\_\_
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público \_\_\_\_\_
  - b. Revisor Fiscal \_\_\_\_\_
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) \_\_\_\_\_
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) \_\_\_\_\_
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10 \_\_\_\_\_
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI \_\_\_\_\_
  - b. NO X

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma   
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

Anexo 14. Entrevista Edificio Carrera 2 # 7-77

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: LRIEL HERNANDO SALAZAR ALVAEZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: EDIFICIO CARRERA 2 # 7-77

NOMBRE DEL REP. LEGAL: CARRAS ALFONSO MARTINEZ HERNANDEZ

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial \_\_\_\_\_
  - Comercial X
  - Mixta \_\_\_\_\_
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público \_\_\_\_\_
  - Revisor Fiscal \_\_\_\_\_
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) \_\_\_\_\_
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) \_\_\_\_\_
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 \_\_\_\_\_
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI \_\_\_\_\_
  - NO X

NO APLICAN LA LEY 675/01

NO CONOCEN LA NUEVA NORMA SOBRE NIIF

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?
- a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno X
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?
- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma X \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?
- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X

Anexo 15. Entrevista Conjunto Residencial Buganvilleas

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: CONJUNTO RESIDENCIAL BUGANVILLEAS

NOMBRE DEL REP. LEGAL: JUZ MARINA ACQUCHA GARCIA

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2009

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial
  - b. Comercial
  - c. Mixta
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público
  - b. Revisor Fiscal
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10
  - b. Mayores a 11  N/A
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI
  - b. NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1  b. Grupo 2  c. Grupo 3  d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

- a. Sociales \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos  por qué? ANEXO CARTERA
- c. \_\_\_\_\_ por qué? Refleja Realidad conjunta
- d. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

Anexo 16. Entrevista Conjunto Residencial Atalaya del Tunjo

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: UREL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: Conjunto Residencial Atalaya del Tunjo  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Luis Eduardo Franco  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2015

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial \_\_\_\_\_
  - b. Comercial \_\_\_\_\_
  - c. Mixta X
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público X
  - b. Revisor Fiscal X
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron :
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10 X
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI X
  - b. NO \_\_\_\_\_

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1  b. Grupo 2  c. Grupo 3  d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_  
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos  por qué? Pago Adicional  
 c. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO

Anexo 17. Entrevista Condominio Habitacional Villa Alba

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: UBEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: Condominio Villa Alba  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Erika Paola Romero González  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 1997

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):  
a. Residencial \_\_\_\_\_  
b. Comercial \_\_\_\_\_  
c. Mixta X

2. La copropiedad tiene:  
a. Contador Público X  
b. Revisor Fiscal X

3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:  
a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X  
b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_

4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:  
a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X  
b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_

5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:  
a. Menores a 10 X  
b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_

6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
a. SI X b. NO \_\_\_\_\_

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto

b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_

c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_

d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_

e. Otras, Cuáles? Estamos en ese proceso.

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

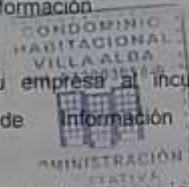
a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO \_\_\_\_\_




Anexo 18. Entrevista Conjunto Campestre los Cerezos

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: DIESEL HERNANDEZ SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTABILIDAD PÚBLICA UNIVERSIDAD DE COLOMBIA</b>
---	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: Conjunto Campestre los Cerezos  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Nevada Parada  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2002

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta)
  - a. Residencial \_\_\_\_\_
  - b. Comercial \_\_\_\_\_
  - c. Mixta
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público \_\_\_\_\_
  - b. Revisor Fiscal
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI
  - b. NO \_\_\_\_\_

  
NH 832 004 016.4

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_

b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_

c. Falta de conocimiento de la Norma

d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_

e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 19. Entrevista Conjunto Residencial Gibraltar

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: Conjunto Residencial (R-2) Gibraltar  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Titular Fideicomiso  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: Resolución 915 (Agosto 17 de 2010)

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial \_\_\_\_\_
  - b. Comercial \_\_\_\_\_
  - c. Mixta X
2. La copropiedad tiene
  - a. Contador Público \_\_\_\_\_
  - b. Revisor Fiscal X
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron :
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10 X
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI \_\_\_\_\_
  - b. NO X

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3  d. ninguno \_\_\_\_\_
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma   
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

Anexo 20. Entrevista Conjunto Residencial los Tulipanes

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ. PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: CONJ. RESIDENCIAL LOS TULIPANES

NOMBRE DEL REP. LEGAL: MIGUEL ANGEL PINZON

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2009

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta) NANCY HUERTAS  
CONTADORA

- a. Residencial \_\_\_\_\_
- b. Comercial \_\_\_\_\_
- c. Mixta   X

2. La copropiedad tiene:

- a. Contador Público   X
- b. Revisor Fiscal   X

3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:

- a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)   X
- b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_

4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:

- a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)   X
- b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_

5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:

- a. Menores a 10   X
- b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_

6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI   X
- b. NO \_\_\_\_\_

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno \_\_\_\_\_
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo   
 c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_  
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 21. Entrevista Conjunto Residencial OMNICENTRO

OMN

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: URIBEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: CONJUNTO RESIDENCIAL OMNICENTRO

NOMBRE DEL REP. LEGAL: Patricia Santos G.

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2004

- La copropiedad es de carácter (única respuesta)
  - Residencial X
  - Comercial \_\_\_\_\_
  - Mixta \_\_\_\_\_
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público X
  - Revisor Fiscal X
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 X
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI X
  - NO \_\_\_\_\_

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO  *En proceso*
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?
- a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3  d. ninguno \_\_\_\_\_
9. Si la pregunta 7 fue negativa, por qué motivos no las han implementado?
- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? *En proceso* \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?
- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 22. Entrevista Edificio María Inés

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URBEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTABILIDAD PÚBLICA UNIVERSIDAD DE COLOMBIA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: EDIFICIO MARIA INES  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: GINNA PAOLA ACUNA CARDENAS  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2017 - ADMON PROVISIONAL

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial \_\_\_\_\_
  - Comercial \_\_\_\_\_
  - Mixta X
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público \_\_\_\_\_
  - Revisor Fiscal \_\_\_\_\_
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) \_\_\_\_\_
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) \_\_\_\_\_
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 \_\_\_\_\_
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI X
  - NO \_\_\_\_\_

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_ d. ninguno \_\_\_
9. Si la pregunta 7 fue negativa, por qué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_  
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? Admon PROVISIONAL \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 23. Entrevista Urbanización Tierra Linda Lote 1 Etapa 2

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL FERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: urbanización tierra linda lote 1 etapa 2  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Luis Eduardo Franco  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron :
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1  b. Grupo 2  c. Grupo 3  d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_

b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_

c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_

d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_

e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

b. Económicos , por qué? Pago Adicional.

c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

Anexo 24. Entrevista Sauzalito Sector Residencial

X

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANCO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: Sauzalito Agrupación de Vivienda  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Luis Eduardo Franco  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2014

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1  b. Grupo 2  c. Grupo 3  d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_  
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos  por qué? Pago adicional  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO

Anexo 25. Entrevista Conjunto Residencial Ciudadela Villa Olímpica

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: LUIS HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: Villa Olímpica  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Luis Eduardo Franco  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2009

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI  b NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?
- a. Grupo 1  b. Grupo 2  c. Grupo 3  d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, por qué motivos no las han implementado?
- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?
- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos  por qué? pago adicional
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO

Anexo 26. Entrevista Conjunto Terra Nova

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTABILIDAD PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
---	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: Terra Nova

NOMBRE DEL REP. LEGAL: Luis Eduardo Franco

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2017

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial X
  - Comercial \_\_\_\_\_
  - Mixta \_\_\_\_\_

Admon  
PROVISIONAL
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público X
  - Revisor Fiscal \_\_\_\_\_
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 X
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI X
  - NO \_\_\_\_\_

- 16
7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_  
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, cuáles? *El conjunto es muy nuevo y no se ha entregado a la administración provisional.*
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 27. Entrevista Urbanización Tierra Linda Lote 1 Etapa 1

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTABILIDAD PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	---

**NOMBRE DEL CONJUNTO:** Tierra Linda 1 (urbanización tierra linda Lote 1 Etapa 1)

**NOMBRE DEL REP. LEGAL:** Luis Eduardo Franco

**AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA:** 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?
- a. Grupo 1  b. Grupo 2  c. Grupo 3  d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?
- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?
- a. Sociales \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos  por qué? Pago adicional
- c. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_ por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO

Anexo 28. Entrevista Conjunto Residencial Tierra Linda III Lote 2 Etapas 1 y 2

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	AUTD: UIRIEL HERNANDEZ SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
---	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: Conjunto residencial Tierra Linda Lot 2 Etapas 1 y 2  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Luis Eduardo Franco  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2016

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1  b. Grupo 2  c. Grupo 3  d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_  
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos , por qué? pago Adicional  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO

Anexo 29. Entrevista Conjunto Residencial Geranios Reservado

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE QUINDIÁMARCA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: conjunto residencial Geranios  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: Francisco Almanza  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):  
a. Residencial X  
b. Comercial \_\_\_\_\_  
c. Mixta \_\_\_\_\_

2. La copropiedad tiene:  
a. Contador Público X  
b. Revisor Fiscal \_\_\_\_\_


3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:  
a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X  
b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_

4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:  
a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) \_\_\_\_\_  
b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) X

5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:  
a. Menores a 10 X  
b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_

6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
a. SI X b. NO \_\_\_\_\_

Yaneth  
contadora

 **Geranios Reservado**  
Conjunto Residencial  
NIT. 950.65.045-0  
ADMINISTRACIÓN

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en qué grupo han incluido la copropiedad?
- a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, por qué motivos no las han implementado?
- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?
- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

Anexo 30. Entrevista Conjunto Residencial Portofino

301 2221312


<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTÓNOMA GRIEL FERNANDO SALAZAR ALVAREZ</b> PROGRAMA DE CONTABILIDAD PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
---	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: Conjunto Portofino

NOMBRE DEL REP. LEGAL: Andrés Felipe Vargas Rentería

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2016

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta)
  - a. Residencial
  - b. Comercial
  - c. Mixta
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público
  - b. Revisor Fiscal
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10
  - b. Mayores a 11
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI
  - b. NO

  
NIT 80063020-8  
ADMINISTRACION  
MUNICIPIO RESIDENCIAL PORTOFINO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI P b. NO X

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1 \_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_ d. ninguno X

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_

b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_

c. Falta de conocimiento de la Norma X \_\_\_\_\_

d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_

e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X

Anexo 31. Entrevista Mirador de la Arboleda Sector E Manzanas A, B y C

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: ORIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	--

SECTOR E  
M2  
A, B y C

NOMBRE DEL CONJUNTO: MIRADOR DE LA ARBOLEDA M2 E

NOMBRE DEL REP. LEGAL: DAYANA LASPUELLA

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2015

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial
  - b. Comercial
  - c. Mixta
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público
  - b. Revisor Fiscal
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10
  - b. Mayores a 11
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI
  - b. NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
8. Según el decreto 2420 de 2015, en qué grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno X
9. Si la pregunta 7 fue negativa, por qué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma X \_\_\_\_\_  
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI X \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 32. Entrevista Portal de María T 5 Mz F

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ	AUTOR: URBEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL DE MARIA T5 MZ F

NOMBRE DEL REP. LEGAL: YESID. - ONAR ANDRES GONZALEZ

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público Tesorero
  - Revisor Fiscal
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en qué grupo han incluido la copropiedad?
- a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, por qué motivos no las han implementado?
- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?
- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

Anexo 33. Entrevista Portal de María T 3 Mz H

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA

AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ  
PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA  
UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL DE MARIA T3 MZH

NOMBRE DEL REP. LEGAL: NELSON LEAL

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2017

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta)

a. Residencial

b. Comercial

c. Mixta

2. La copropiedad tiene:

a. Contador Público  TESORO

b. Revisor Fiscal

3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:

a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)

b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)

4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:

a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)

b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)

5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:

a. Menores a 10

b. Mayores a 11

6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?
- a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?
- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?
- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 34. Entrevista Portal de María T 6 Mz B

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL MARIA T 6 MZ B  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: ADRIANA AMAYA  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial X
  - Comercial \_\_\_\_\_
  - Mixta \_\_\_\_\_
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público \_\_\_\_\_
  - Revisor Fiscal \_\_\_\_\_ TESORERO
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 X
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI \_\_\_\_\_
  - NO X

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_

b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_

c. Falta de conocimiento de la Norma

d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_

e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 35. Entrevista Portal de María T 1 Mz G

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
--	---

**NOMBRE DEL CONJUNTO:** PORTAL DE MARIA T 1 MZ G

**NOMBRE DEL REP. LEGAL:** ALBA LILIA PINZON MURCIA

**AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA:** 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta).
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal  TESORERO
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma   
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 36. Entrevista Portal de María T 2 Mz B

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: GRIEZ HERNANDEZ SALAZAR ALVARO E. PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL DE MARIA T2 MZ B  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: EMILSE HERNANDEZ POMPEYO  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2014

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial X
  - Comercial \_\_\_\_\_
  - Mixta \_\_\_\_\_
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público \_\_\_\_\_
  - Revisor Fiscal \_\_\_\_\_ Tesorero
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 X
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI \_\_\_\_\_
  - NO X

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en qué grupo han incluido la copropiedad?

- a. Grupo 1 \_\_\_\_\_
- b. Grupo 2 \_\_\_\_\_
- c. Grupo 3 \_\_\_\_\_
- d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, por qué motivos no las han implementado?

- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI
- b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 37. Entrevista Portal de María T 2 Mz C

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: DIESEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE COLOMBIA</b>
---	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL MARIA T2 MZ C  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: SONIA HANETH CARDEÑO LOPEZ  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial X
  - Comercial \_\_\_\_\_
  - Mixta \_\_\_\_\_
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público \_\_\_\_\_
  - Revisor Fiscal \_\_\_\_\_ TESORERO
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 X
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI \_\_\_\_\_
  - NO X

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_

b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_

c. Falta de conocimiento de la Norma

d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_

e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 38. Entrevista Portal de María T 2 Mz D

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	AUTOR: UIREL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
---	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL MARIA T2 MZ D  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: CARMEN ROJA CUBIDES NAVARRO  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal  Tesorero
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma   
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 39. Entrevista Portal de María T 3 Mz F

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTABILIDAD PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
---	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL MARIA T 3 MZ F

NOMBRE DEL REP. LEGAL: RUBY OYALA GONZALEZ

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial
  - b. Comercial
  - c. Mixta
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público  TESORERO
  - b. Revisor Fiscal
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10
  - b. Mayores a 11
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI
  - b. NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
c. Falta de conocimiento de la Norma   
d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 40. Entrevista Portal de María T 3 Mz G

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	---

**NOMBRE DEL CONJUNTO:** PORTAL MARIA T3 MZ G

**NOMBRE DEL REP. LEGAL:** E TELVINA CORAZUMAY

**AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA:** 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal  TESORERO
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno X
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma X \_\_\_\_\_  
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI X \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 41. Entrevista Portal de María T 7 Mz F

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUDITOR URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL MARIA T 7 MZ F  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: GERY FERNANDO AYALA  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal  TESORERO
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.786.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma   
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 42. Entrevista Portal de María T 5 Mz B

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL MARIA T 5 MZ B  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: MARY LUZ BERNAL  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial Y
  - Comercial \_\_\_\_\_
  - Mixta \_\_\_\_\_
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público \_\_\_\_\_ TESORERO
  - Revisor Fiscal \_\_\_\_\_
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 X
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI \_\_\_\_\_
  - NO X

- 37
7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma   
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 43. Entrevista Mirador de la Arboleda Etapa I

33

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ</b> PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
---	---

**NOMBRE DEL CONJUNTO:** MIRADOR DE LA ARBOLEDA ETAPA I

**NOMBRE DEL REP. LEGAL:** JORGE ROJAS BATAN

**AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA:** 2009

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial  X
  - b. Comercial \_\_\_\_\_
  - c. Mixta \_\_\_\_\_
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público \_\_\_\_\_
  - b. Revisor Fiscal \_\_\_\_\_  TESORERO
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)  X
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron :
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)  X
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10  X
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI \_\_\_\_\_
  - b. NO  X

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma   
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 44. Entrevista Portal de María T 1 Mz F

34

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ</b>	<small>AUTOR: URIEL HERRANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</small>
---	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL DE MARIA T 1 MZ F

NOMBRE DEL REP. LEGAL: NUBIA JANNETH BATEWEDO SUAREZ

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial X
  - b. Comercial \_\_\_\_\_
  - c. Mixta \_\_\_\_\_
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público \_\_\_\_\_
  - b. Revisor Fiscal \_\_\_\_\_ TESORERO
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10 X
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI X
  - b. NO \_\_\_\_\_

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

- a. Grupo 1 \_\_\_\_\_
- b. Grupo 2 \_\_\_\_\_
- c. Grupo 3 \_\_\_\_\_
- d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI \_\_\_\_\_
- b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

- a. SI
- b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 45. Entrevista Portal de María T 8 Mz C

35

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ</b>	<b>AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL MARIA T8 MZ C  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: OSCAR FERNANDO RODRIGUEZ  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial X
  - b. Comercial \_\_\_\_\_
  - c. Mixta \_\_\_\_\_
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público \_\_\_\_\_
  - b. Revisor Fiscal TESORERO
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron :
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10 X
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI \_\_\_\_\_
  - b. NO X

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma   
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 46. Entrevista Portal de María T 4 Mz F

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: PORTAL MARIA T4 MZ F  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: LILIA MILENA PINTO  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2013

1. La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - a. Residencial X
  - b. Comercial \_\_\_\_\_
  - c. Mixta \_\_\_\_\_
2. La copropiedad tiene:
  - a. Contador Público \_\_\_\_\_
  - b. Revisor Fiscal \_\_\_\_\_ TESORERO
3. Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - b. Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
4. Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron :
  - a. Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - b. Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
5. Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - a. Menores a 10 X
  - b. Mayores a 11 \_\_\_\_\_
6. El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - a. SI X
  - b. NO \_\_\_\_\_

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno X

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma X \_\_\_\_\_
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO X

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI X \_\_\_\_\_ b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 47. Entrevista Mirador de la Arboleda Sector F, Mz B

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUAL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: LUIS FERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: MIRADOR ARBOLEDA SF MZ B  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: EDWIN JAIR CALDERA DURAN  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2016

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial X
  - Comercial \_\_\_\_\_
  - Mixta \_\_\_\_\_
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público \_\_\_\_\_
  - Revisor Fiscal TESORERO
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015) X
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015) X
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015) \_\_\_\_\_
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10 X
  - Mayores a 11 \_\_\_\_\_
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI \_\_\_\_\_
  - NO X

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?
- a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?
- a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_
- b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_
- c. Falta de conocimiento de la Norma
- d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_
- e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?
- a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
- a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 48. Entrevista Mirador de la Arboleda Sector F, Mz A

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA	AUTOR: URIBE, HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
--	---

NOMBRE DEL CONJUNTO: MIRADOR ARBOLEDA S F MZ A  
NOMBRE DEL REP. LEGAL: DIDIER JONATHAN CAPELA  
AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2017

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público TESORERO
  - Revisor Fiscal
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_

b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_

c. Falta de conocimiento de la Norma

d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_

e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 49. Entrevista Edificio Diagonal Tercera Mirador de la Arboleda

EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ	AUTOR: LINDY HERNÁNDEZ SALAZAR ALBÁRIZ PROGRAMA DE CONTABILIDAD PÚBLICA UNIVERSIDAD DE COLOMBIA
--	--

NOMBRE DEL CONJUNTO: EDIFICIO DIAGONAL 3 MIRADOR ARBOLEDA

NOMBRE DEL REP. LEGAL: IRMA YOLANDA LEANO FACATÁ

AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA: 2017

- La copropiedad es de carácter (única respuesta)
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal  TEODORO
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

- 39
7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?  
 a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno
9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?  
 a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
 b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
 c. Falta de conocimiento de la Norma   
 d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
 e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_
10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?  
 a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
 g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_
11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI \_\_\_\_\_ b. NO
14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?  
 a. SI  b. NO \_\_\_\_\_

Anexo 50. Entrevista Portal de María T 9 Mz C

<b>EVALUACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUÁL HA SIDO SU IMPACTO EN EL MUNICIPIO DE FACATATIVA</b>	<b>AUTOR: URIEL HERNANDO SALAZAR ALVAREZ PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA</b>
---	---

**NOMBRE DEL CONJUNTO:** PORTAL MARIA T9 MZC  
**NOMBRE DEL REP. LEGAL:** LEONARDO FADO ZAMBRANO  
**AÑO DE PERSONERÍA JURÍDICA:** 2013

- La copropiedad es de carácter (única respuesta):
  - Residencial
  - Comercial
  - Mixta
- La copropiedad tiene:
  - Contador Público
  - Revisor Fiscal  Tesorero
- Los ingresos brutos (expensas comunes) a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 6.000 SMMLV (\$3.400.200.000-2012; \$3.537.000.000-2013; \$3.696.000.000-2014; \$3.866.100.000-2015)
  - Mayores a 6.001 SMMLV (\$3.400.766.700-2012; \$3.537.589.500-2013; \$3.696.616.000-2014; 3.866.744.350-2015)
- Los activos promedios adquiridos a 31 de diciembre fueron:
  - Inferiores a 500 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$294.750.000-2013; \$308.000.000-2014; 322.175.000-2015)
  - Mayores a 501 SMMLV (\$283.916.700-2012; \$295.339.500-2013; \$308.616.000-2014; 322.819.350-2015)
- Los empleados directos contratados a 31 de diciembre fueron:
  - Menores a 10
  - Mayores a 11
- El Contador Público y/o Revisor Fiscal, les ha informado sobre la obligatoriedad de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?
  - SI
  - NO

7. La copropiedad ya implementó las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

8. Según el decreto 2420 de 2015, en que grupo han incluido la copropiedad?

a. Grupo 1 \_\_\_\_\_ b. Grupo 2 \_\_\_\_\_ c. Grupo 3 \_\_\_\_\_ d. ninguno

9. Si la pregunta 7 fue negativa, porqué motivos no las han implementado?

a. Falta de presupuesto \_\_\_\_\_  
b. No aprobación de la Asamblea General y/o Consejo \_\_\_\_\_  
c. Falta de conocimiento de la Norma   
d. No sabe a qué grupo pertenecer \_\_\_\_\_  
e. Otras, Cuáles? \_\_\_\_\_

10. Que impactos considera usted que la copropiedad ha tenido después de su implementación?

a. Sociales \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
b. Económicos \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
c. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
d. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
e. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
f. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_  
g. \_\_\_\_\_, por qué? \_\_\_\_\_

11. Considera que la copropiedad se ha beneficiado después de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

12. Usted tiene conocimiento de la obligatoriedad de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

13. Conoce usted las sanciones en que se ve incursado su empresa al incumplir con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI \_\_\_\_\_ b. NO

14. Usted sabe que la administración es la responsable de implementar las Normas Internacionales de Información Financiera?

a. SI  b. NO \_\_\_\_\_