

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA

CIENCIAS ECONOMICAS

REVISORÍA FISCAL



LA ALTA GERENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

MACXILY ANDREA PÉREZ CEBALLOS

BOGOTÁ D.C.

2013

LA ALTA GERENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL



MACXILY ANDREA PÉREZ CEBALLOS

COD. 8700247

SEMINARIO DE INVESTIGACIÓN II

DOCENTE

PATRICIA CARREÑO

INTRODUCCIÓN

Desde hace ya unos años el tema de la Propiedad horizontal, se ha transformado en todos los aspectos del diario vivir y ha generado un cambio fundamental que lo constituyen los hábitos de los centros comerciales, vinculando a cerca de un 60% de la sociedad opte por un sistema de propiedad Horizontal, el cual le brinda a la sociedad espacios libres para recreación, seguridad y ordenamiento territorial.

En este ensayo se sustenta la siguiente tesis: La Ley 675 de 2001, sobre el régimen de Propiedad Horizontal que regula la forma especial de dominio o responsabilidad debilita los procesos actualmente en los Centros Comerciales generando conflictos internos por desconocimiento de normatividad complementaria.

Los procesos deben ser confiables, con la finalidad de mitigar los conflictos internos, relacionados con métodos alternativos de solución, errores significativos que afecten la situación Legal y Financiera de la Copropiedad. Y consiente de las necesidades y derechos de la sociedad, pretendo con el texto realizar un seguimiento de los temas contemplados en la Ley 675 de 2001 y las demás normas existente que regulan la vida de la comunidad, buscando que la

relación entre los Copropietarios y la Administración se desarrollen de acuerdo con la coexistencia pacífica, que se pretende hacer cumplir con los reglamento de propiedad Horizontal de los Centros Comerciales, en donde se incluyen los derechos, deberes y obligaciones que permiten el ejercicio del dominio de las unidades privadas.

Los Administradores y Directores del área administrativa, en el desarrollo de la Ley 675 de 2001 encuentran las nociones básicas de la Propiedad Horizontal, que incluyen los principios orientados de la Ley, así como las características y aspectos básicos de la construcción de las Unidad Privada.

De otra parte, el creciente nivel de exigencia del mercado, de la legislación y reglamentación vigente y el aumento de la competitividad, han originado en el entorno empresarial la necesidad de contemplar e incorporar a su gestión criterios de calidad, medio ambiente y prevención de riesgos laborales, que les permitan establecer elementos diferenciadores respecto a su competencia.

Existe un desarrollo acelerado de la Propiedad Horizontal en las distintas ciudades del país, lo que demanda cada vez más Administradores idóneos una exigencia de la Ley 675 de 2001 capaz de adelantar una gestión exitosa, como gerentes que deben ser de la copropiedad que se les ha encomendado.

La enorme responsabilidad social que implica el manejo de comunidades, las grandes sumas manejadas, la seguridad del patrimonio, vida y bienes de los copropietarios y otros muchos factores que dependen en buena parte de su administrador, exigen que la Administración de Propiedad Horizontal sea reconocida como una verdadera profesión y se capacite plenamente a quienes la ejercen.

En este ensayo se persigue el objetivo de planificar planes de mejoramiento que me permitan identificar los derechos y obligaciones de los Gerentes de la Propiedad Horizontal en los Centros Comerciales y la parte Administrativa y Operativa de las misma.

Adicional en este ensayo, se tratará el tema sobre los órganos de control de la Copropiedad, así mismo la Ley 1607 de 2012 - Reforma Tributaria y la Ley 1480 de 2012 – Estatuto del Consumidor.

Así mismo se un análisis de cómo establecer los procedimientos y la comunicación pertinente para el conocimiento de los indicadores de gestión, dada su utilidad e importancia para el sistema de control interno y en general para la Copropiedad. Se precisa acerca del sistema de control interno lo que permite tener una herramienta adicional para controlar la gestión y los resultados.

Indudablemente el desconocimiento de normas complementarias que permiten dar soluciones a conflictos y sanciones que alleguen a la Propiedad Horizontal por parte de los profesionales en el

desarrollo de sus actividades, las diferencias en presentación de presupuestos y contabilidad por ajuste a las necesidades de los Administradores.

Con en el interés de atender gran cantidad de situaciones deficientes que se amparan en el control interno de las Copropiedades como un sistema susceptible y exige una presión en el ejercicio de la Revisoría Fiscal y trasciende la norma a fin de enriquecer el modelo de control interno y eleve los niveles de seguridad. Creando responsabilidades y generando protección para los recursos, pretendiendo minimizar los riesgos que se presentan en el desarrollo de las actividades de las administraciones de las organizaciones de propiedad horizontal.

Con el horizonte claro, se precisa entonces la necesidad de crear planes de mejoramiento continuo que permitan dirimir situaciones que generan sanciones o complicaciones para la Copropiedad estableciendo políticas de convivencia, que minimicen los conflictos entre los copropietarios y el sector en general en la perspectiva de crecimiento de las mismas, el sistema de control interno encarna un fuerte contenido organizacional orientado a lograr aumento de la productividad y efectividad.

Atendiendo al desconocimiento de los controles establecidos para P.H. que conforman los procesos y procedimientos de las copropiedades y estos a su vez alimentan las funciones de cada uno de los cargos que competen en la administración de las responsabilidades, frente a la ejecución de las actividades que confluyen en procesos para alcanzar los objetivos.

Una debilidad que presentan las copropiedades es que no se acude al adecuado manejo de los sistemas de control interno como único instrumento que identifica los riesgos de donde se sustrae la información para la asignación de responsabilidades por cada tipo de control; como elemento esencial del sistema de control esta la cobertura total, la integralidad y de otra manera no tendrá sentido dejar al desamparo determinadas áreas, actividades o procesos que requieran atención.

Los objetivos que persigue el sistema de control interno son estratégicos, operativos y de cumplimiento tales como el establecer compromisos o protocolos éticos que orienten el accionar administrativo de la copropiedad, en forma concienzuda y con la participación de todos los funcionarios dentro del flujo de procesos de la misma, definiendo sus objetivos bajo los principios de economía, eficiencia, eficacia, celeridad y publicidad.

Finalmente se hará una reflexión sobre lo positivo y negativo de la Propiedad Horizontal.

Dentro de los aspectos positivos las propiedades horizontales se encuentra la autonomía para el manejo de la gestión en la labor desempeñada por cada área que la compone, y aunque se deben rendir informes y cuentas de los desarrollos administrativos en ejecución y a ejecutar, generan un comportamiento de profesionales a fin de cumplir con sus objetivos y no un comportamiento mecánico en el desarrollo de las actividades de los Centros Comerciales.

Las relaciones públicas en miras al desarrollo del mercadeo del Centro Comercial permite la innovación de temáticas y estrategias que orientan al aumento de ventas, visitantes.

LA ALTA GERENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Es la encargada de dirigir y gestionar el creciente nivel de exigencia del mercado, de la legislación y reglamentación vigente y el aumento de la competitividad, ha originado en el entorno empresarial la necesidad de contemplar e incorporar a su gestión criterios de calidad, medio ambiente y prevención de riesgos laborales, que les permitan establecer elementos diferenciadores respecto a su competencia.

Existe un desarrollo acelerado de la Propiedad Horizontal en las distintas ciudades del país, lo que demanda cada vez más Administradores idóneos una exigencia de la Ley 675 de (agosto 3 de 2001) capaz de adelantar una gestión exitosa, como gerentes que deben ser de la copropiedad que se les ha encomendado.

La enorme responsabilidad social que implica el manejo de comunidades, las grandes sumas manejadas, la seguridad del patrimonio, vida y bienes de los copropietarios y otros muchos factores que dependen en buena parte de su administrador, exigen que la Administración de Propiedad Horizontal sea reconocida como una verdadera profesión y se capacite plenamente a quienes la ejercen.

De acuerdo con los aspectos analizados, un hecho importante que subraya la alta gerencia de las Copropiedades, es que la extensión de su compromiso con sus metas y propósitos es, en gran medida, el resultado de la claridad y manera en que los objetivos son establecidos. Sin objetivos no hay necesidad de una Copropiedad; y cuando es posible crear una organización sin un propósito establecido, ésta se deteriora rápidamente terminando por disolverse.

Igualmente, una Copropiedad, existente que deje de tener una meta a la cual dirigirse, debe remodelar sus objetivos si habrá de sobrevivir. Es axiomático que sin una organización no hay necesidad de gerentes o proceso gerencial. De ahí que los objetivos son considerados fundamentales para el proceso gerencial.

Se debe admitir que hay diferencia de opinión en relación con la fijación de objetivos debe ser considerado como parte del planeamiento, puntualizar que algunas veces son necesarias actividades de planeamiento para definir claramente un objetivo, y los establecidos son a menudo modificados, como resultado de emprender el desarrollo de planes para el logro de metas previamente establecidas. Lo que ven la fijación de metas como una actividad separada y precedente a la función de planeamiento, lo hacen para recalcar la importancia de la fijación de planes y acentuar la necesidad de una meta definida, clara y precisa antes emprender cualquier actividad; además, los objetivos dicen, pueden resultar de deseos individuales o necesidades que no se relacionan ni dependen del planeamiento. Independientemente de la inclusión o no de la fijación de objetivos como parte del planeamiento, hay acuerdo unánime en cuanto a que los mismos son básicos e importantes en el proceso gerencial.

Primero, el reconocimiento que no hay un sistema único, y sino una amplia gama de variantes en la complejidad de los sistemas Administrativos de las Copropiedades, que resultó en que éstos son considerados como parte de una jerarquía y no está relacionado fundamentalmente con la toma de decisiones para planear y controlar el esfuerzo de la organización. Alcanzar un alto grado de adecuación es un aspecto principal para la bienaventuranza de la compañía. Cualquier decisión para invertir en algo de la empresa significa más que un compromiso de tiempo, esfuerzo y recursos financieros. La decisión también define el futuro de la empresa dado que al concentrar los esfuerzos en una aplicación se limita la atención que pueda darse a otros proyectos.

El segundo aspecto de esta teoría para los gerentes es una comprensión de las características de los sistemas abiertos, ya que los gerentes tratan primordialmente con la administración de sistemas sociales, una forma de sistema abierto.

De ahí que las organizaciones exitosas, es decir aquella cuyo funcionamiento económico le permita obtener beneficios o sea que logre superávits, será la que podrá sobrevivir, primero y luego crecer en el transcurso del tiempo. Para poder lograrlo debe contar con los siguientes elementos: Un “producto” o “Servicio” , entendiéndose por tal a la actividad principal a que se dedique esa Organización; que pueda ser colocado en Un “mercado”, o sea que exista un público usuario o consumidor de esos productos o servicios, Una “tecnología” utilizada para generar esos productos o servicios y colocarlos en el mercado, Una “estructura financiera” o sea el Capital disponible necesario para acceder a la tecnología que le permita producir eficientemente, Una “dirección” activa y dinámica que establezca objetivos, estrategias y controle su cumplimiento.

1. BOGOTÁ Y SU CRECIMIENTO DE CENTROS COMERCIALES

El país comenzó a evidenciar un crecimiento importante del mercado inmobiliario de centros comerciales. Unos 30 años atrás, desde cuando se inició esta industria en Colombia, se hablaba de que cada ciudad capital contaba con cinco de ellos; hoy, según cifras de la Federación Nacional de Comerciantes (Fenalco), en el país existen unos 400 establecimientos de esta naturaleza.

AÑO 2000 A 2010

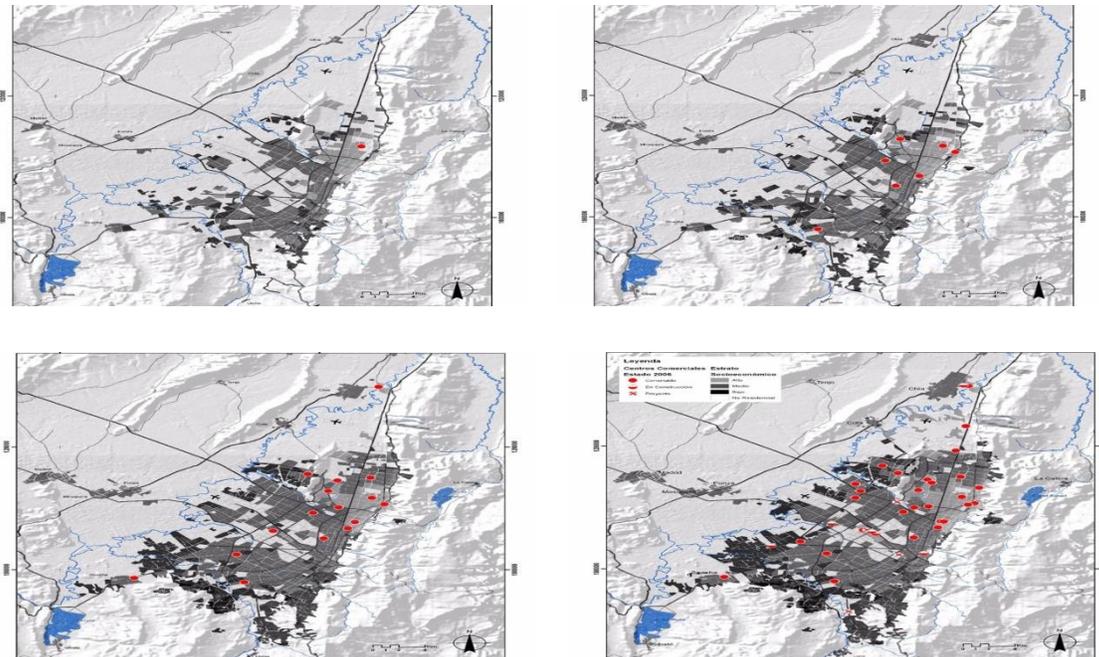


Figura 1. Evolución de la construcción de Centros comerciales en Bogotá D.C. y estratos socio económicos predominantes. Fuente – FENALCO.

Para muchos, incluso para los mismos consumidores, como lo demostró una encuesta realizada por Fenalco (En el mes de Agosto de 2012; en las instalaciones de Fenalco a 20 Gerentes de Centros Comerciales con sus Comerciantes) la percepción es que hay saturación. Sin embargo, el director de Centros Comerciales de Fenalco CARLOS MAYORGA SOTO (2012), piensa que todavía hay mucha tela por cortar, pues mientras que en países como Estados Unidos el 70 por ciento de las compras minoristas se realizan en dichos lugares, en Canadá el 60 por ciento, España el 33 y en Chile el 23 por ciento, en Colombia sólo se registra el 19 por ciento.

El panorama en la capital del país es distinto. Bien sea por su tamaño y por sus cerca de 8 millones de habitantes, Bogotá es una ciudad Cosmopolitan que aún resiste la construcción de nuevos centros. Lo mismo sucede con el estrato, si bien antes era una tendencia marcada edificar centros comerciales en las zonas más exclusivas de la ciudad hoy muchos de ellos se han construido o se edifican en estratos menores, tal es el caso del centro comercial Plaza Imperial, ubicado en Suba, el Portal de la 80 o el centro comercial Vivero en Álamos.

construcción del Centro Comercial Calima, uno de los más grandes del país según informó uno de sus socios, la cadena de almacenes La 14.

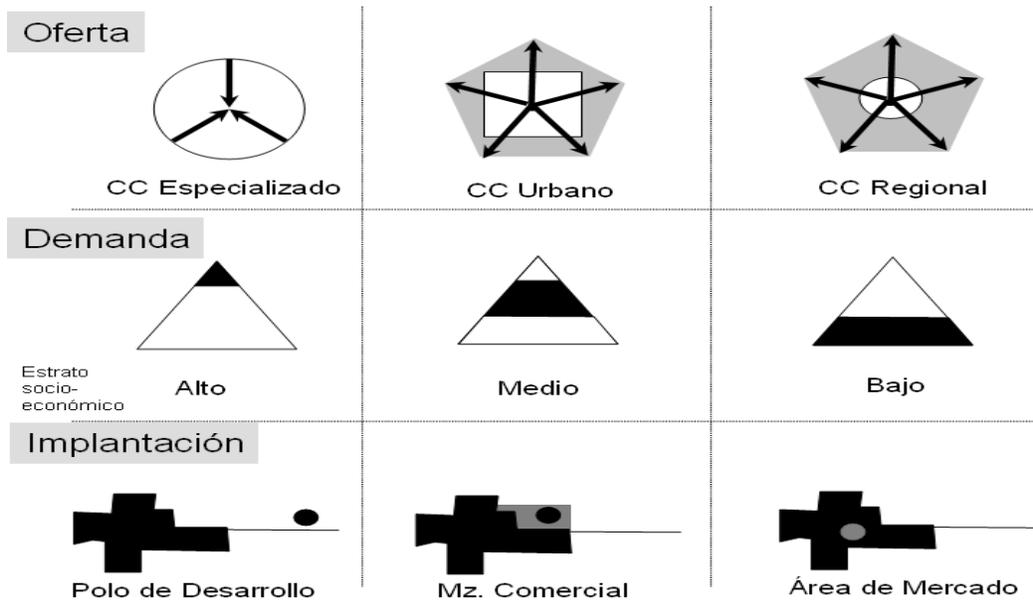


Figura 3. Clasificación de Centros Comerciales. Fuente – FENALCO.

2. LA ENORME RESPONSABILIDAD SOCIAL QUE IMPLICA EL MANEJO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Las Propiedades Horizontales abarcan un porcentaje de Responsabilidad Social enorme, que no dimensiona la carga que a los Administradores de cada una de estas entidades sin Ánimo de Lucro está expuesto a manejar en sus actividades rutinarias; de no solo estar dispuestos a la Atención de los clientes que a diario visitan los establecimientos y por ende el Centro Comercial.

Dicha responsabilidad se enmarca en la implementación de estrategias de fidelización y premios para los clientes, generando actividades que tiene como fin incentivar las ventas, dinamizar el mercadeo, generando tráfico de clientes, con un factor diferencial de alta recordación tanto del Centro Comercial como de los establecimientos comerciales conformantes del mismo.

La Junta Central de Contadores sanciona con más frecuencia a los profesionales que laboran en la propiedad horizontal producto de las cincuenta quejas que recibe a diario esta entidad. El ejercicio de la revisoría fiscal en este sector, se ha tornado complejo para los contadores públicos porque involucra una serie de limitaciones, obstáculos e impedimentos que influyen en el desarrollo de sus actividades y los lleva a cometer errores por acción u omisión, que además de ocasionarles sanciones de carácter disciplinario y legal, deterioran la imagen de la profesión al interior de las comunidades. La propiedad horizontal involucra un alto volumen de aspectos normativos y de componentes tecnológicos, socios culturales y económicos que en muchas ocasiones no son del resorte propio del revisor fiscal, pero que este, debe conocer y manejar debido a las implicaciones propias que significa trabajar al interior de las copropiedades.

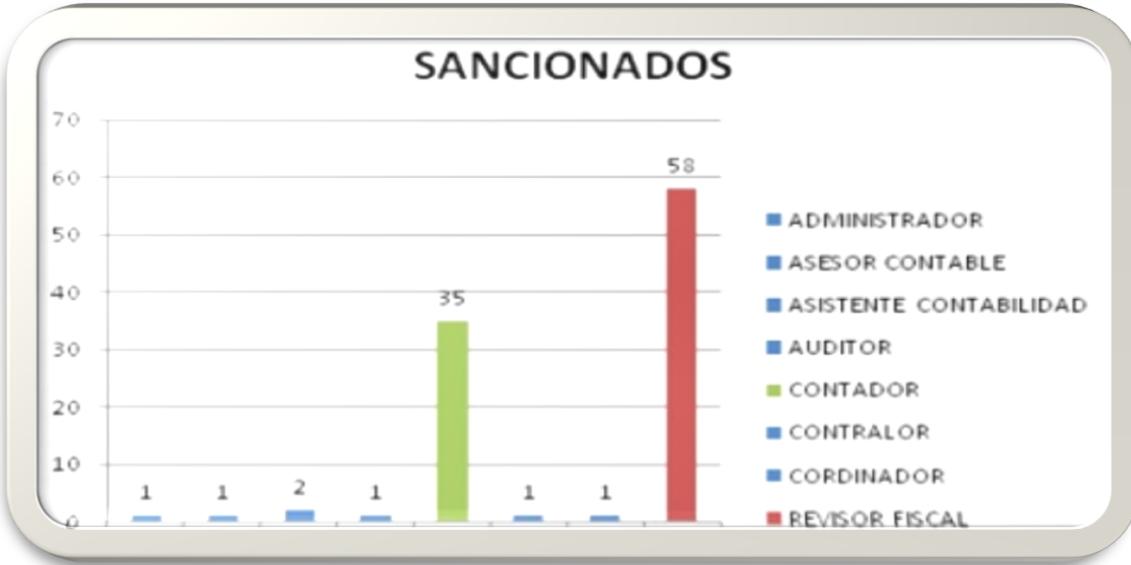


Figura 4. Clasificación de Sanciones por cargo a cargo de la Junta Central de Contadores.

En la figura anterior se puede evidenciar que el 35% de los sancionados son Contadores públicos en el ejercicio de sus actividades en la propiedades Horizontales, y el 58% son los Revisores Fiscales que están más expuestos a sanciones por el ejercicio de sus labores en estas entidades. De aquí se deduce que la profesión enmarca riesgos altos para los ejecutores de la misma y sus condiciones bien se a de principiantes o profesionales con experiencia en el campo pero con abuso de las administraciones.



Figura 5. Clasificación de Sanciones a Revisores Fiscales por Junta Central de Contadores.

En la clasificación de las sanciones efectuadas a los contadores y revisores fiscales se da en gran parte a la suspensión de su tarjeta profesional impidiendo que ejerzan labores en el tiempo que este impartida dicha suspensión. Gracias a la falta de compromiso y ética profesional de los Contadores, Administradores entre otros.

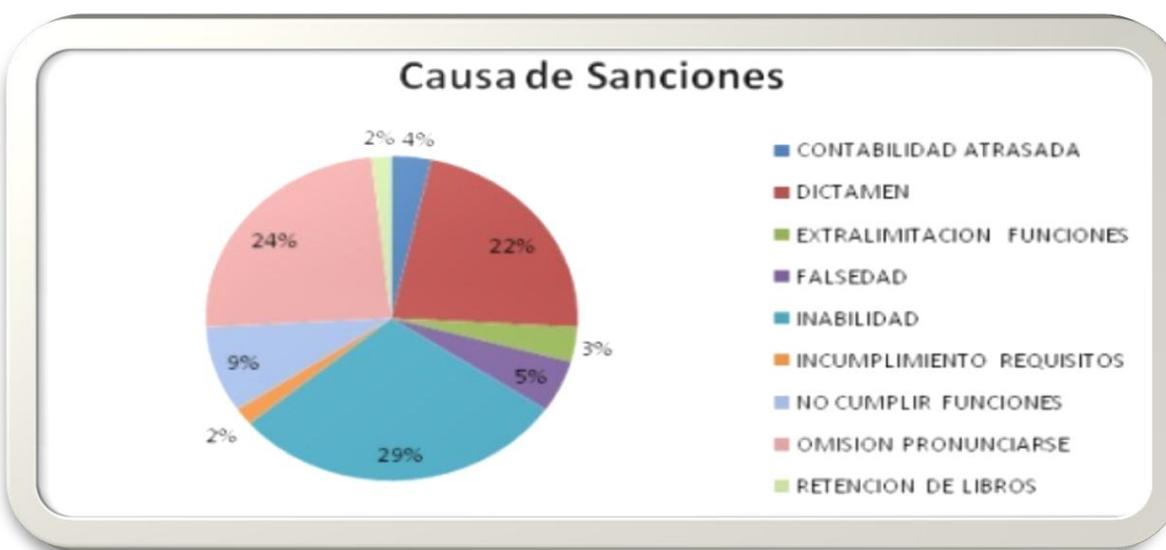


Figura 6. Clasificación de causa de Sanciones por la Junta Central de Contadores.

Dentro de las causas más frecuentes de las sanciones se encuentra en un porcentaje del 29% la inhabilidad para ejercer ya se por actuar como funcionario público o quienes sean asociados de la misma compañía o de alguna de sus subordinadas, ni en éstas, quienes sean asociados o empleados de la sociedad matriz; o quienes estén ligados por matrimonio o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad, o sean consocios de los administradores y funcionarios directivos, el cajero, auditor o contralor de la misma sociedad, y quienes desempeñen en la misma compañía o en sus subordinadas cualquier otro cargo por último quien haya sido elegido como revisor fiscal, no podrá desempeñar en la misma sociedad, ni en sus subordinadas ningún otro cargo durante el período respectivo.

Seguido de la omisión con un 22%, dada principalmente en la omisión de información que altere o afecte los Estados Financieros de la empresa, u omisión de los mismos informes para la presentación y toma de decisiones.

3. EL MANEJO DE LAS RESPONSABILIDADES QUE ACATAN A CADA UNA DE LAS PARTES.

Las implicaciones que tiene el ejercer el cargo como Representante Legal de la copropiedad, velando por la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios de la Unidad Privada – PH.

Con las facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, de manera que con sujeción a las leyes y a las costumbres civiles y mercantiles, reúne en si las funciones y atribuciones de gerente, tesorero, mandatario, y depositario, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad. (Camargo)

Esto sin contemplar las demás operaciones, procesos y políticas a las que deben estar sujeto para ejecución de una buena gestión Administrativa, Operativa, Financiera y de Mercadeo ante el Consejo de Administración, Asamblea de Copropietarios, Copropietarios, Arrendatarios y Clientes.

El Consejo de Administración vigila que las responsabilidades del representante Legal se cumpla acorde a los establecido en el reglamento de copropiedad procurando que se practiquen las decisiones tomadas en las asambleas generales, llámense ordinarias o extraordinarias que es la máxima autoridad.

De acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 2001) es necesario resaltar las responsabilidades que tiene el propietario:

- Mantener los locales en buenas condiciones y cumplir con las normas de salud, seguridad y mantenimiento.
- Limpiar y mantener las áreas comunes.
- Entregar determinados documentos que requiera la Administración para la Gestión de sus funciones.

Dentro de las responsabilidades de los funcionarios que hacen posible una buena gestión de Administración, se encuentran profesionales tales como: Contador Público, Ingenieros, Publicista, Diseñadores, Administradores de Empresas; profesionales que con sus experiencias bien sea en Centros Comercial o empresas de otras ramas brinda fiabilidad en la información presentada y optimizan recursos, espacios y orientan a los visitantes del Centro Comercial a pertenecer a la familia que día a día se fortalece con un aporte de cada una de estas personas.

a. Responsabilidades del Contador Público:

Compromiso social. El Contable debe ser una persona íntegra desde cualquier punto de vista, máxime cuando de su análisis se desprende la evaluación minuciosa de situaciones problemáticas, que inciden en actuaciones decisionales por parte los actores empresariales que hacen del entorno contemporáneo, sociedades abiertas a las globalizaciones, a las tecnologías de punta, a la virtualidad permanente, donde las transacciones se hacen cada vez mas polémicas y difíciles de entender y cuya responsabilidad depende cada vez mas de la buena fe, de la fe pública, la cual es entendida como el buen proceder, al cual hay que dar absoluta credibilidad. Por eso es clave que los sistemas de información permitan denotar transparencia y a su vez, que los resultados sean los esperados, mas no los planteados de manera cuestionable que hagan de los resultados, aseveraciones falseadas y que coloquen en grave peligro, circunstancias proyectadas con grandes posibilidades de error y defraudación.

Compromiso empresarial. Tiene competencia con el diario transcurrir profesional, lo cual también lo conlleva a cuestionarse si es conveniente o no compartir, discutir, plasmar e

interpretar de manera adecuada la información que debe corresponder a la realidad, pues es claro que muchas veces este digno profesional es presionado para incluir o excluir tal o cual información, de acuerdo a las necesidades de la Compañías. Es en este momento donde debe primar el bienestar general sobre el bienestar particular y adicionalmente donde debe decidirse acerca del aseguramiento ético en beneficio de la sociedad y del sector empresarial, siempre midiendo las probables consecuencias que le sean de su competencia, entendiendo que muy probablemente la información financiera puede generar grandes traumas o beneficios, dependiendo a quien llegue la misma y la interpretación que se le pueda dar. Es indudable la ejemplaridad ancestral, donde primaba en la mayoría de los casos, la palabra empeñada de los actores de las negociaciones, sin que existiera siquiera algún medio impreso que así lo expresara, lo cual es similar, guardada las proporciones, a lo que actualmente se denomina estados financieros certificados y dictaminados.

Compromiso intelectual. No solo podemos hablar de las competencias de la responsabilidad social y empresarial del Contador Público, también debemos analizar la actualización permanente del profesional, lo que lo hace un poco diferente de las demás profesiones, este proceso debe ser continuo, ya que en países como el nuestro, donde la normatividad es tan cambiante, no puede concebirse la desactualización, en el entendido que de darse tal circunstancia, los desastres organizacionales serían de tal magnitud que seguramente colocarían en altísimo riesgo la continuidad de los negocios y de las empresas en general, por ello es necesaria la capacitación continuada.

En países desarrollados, es considerada la Contaduría Pública como la tercera profesión de mayor riesgo en el ejercicio de sus funciones, lo cual la ha concebido de vital importancia por ser

fedataria de hechos económicos de gran trascendencia y que confluyen en asuntos de interés nacional para países, donde su concepto trasciende las fronteras de lo propio, para convertirse en identidad del orden internacional.

b. Responsabilidades de los ingenieros:

Su función principal es la de realizar diseños o desarrollar soluciones tecnológicas a necesidades sociales, industriales o económicas. Para ello el ingeniero debe identificar y comprender los obstáculos más importantes para poder realizar un buen diseño. Algunos de los obstáculos son los recursos disponibles, las limitaciones físicas o técnicas, la flexibilidad para futuras modificaciones y adiciones y otros factores como el coste, la posibilidad de llevarlo a cabo, las prestaciones y las consideraciones estéticas y comerciales. Mediante la comprensión de los obstáculos, los ingenieros deducen cuáles son las mejores soluciones para afrontar las limitaciones encontradas cuando se tiene que producir y utilizar un objeto o sistema.

Los ingenieros utilizan el conocimiento de la ciencia, la matemática y la experiencia apropiada para encontrar las mejores soluciones a los problemas concretos, creando los modelos matemáticos apropiados de los problemas que les permiten analizarlos rigurosamente y probar las soluciones potenciales. Si existen múltiples soluciones razonables, los ingenieros evalúan las diferentes opciones de diseño sobre la base de sus cualidades y eligen la solución que mejor se adapta a las necesidades.

c. Responsabilidades de los publicistas:

- La publicidad es la principal forma de conocimiento del producto que tienen los consumidores.
- La principal cualidad que se le puede atribuir es su capacidad de alcanzar a un gran número de receptores en un espacio de tiempo reducido.
- Su principal limitación es su incapacidad para cerrar por sí sólo la venta.
- Tampoco puede seleccionar con precisión absoluta al público objetivo al que se dirige.
- La publicidad es más persuasión que información.
- La publicidad es comunicación expresiva que, trata de adecuarse al sistema de valores de sus receptores.

d. Responsabilidades de los Diseñadores:

El diseño ilustra la filosofía técnica y económica de una empresa, y la imagen de la empresa revela el carácter de la misma, define su mentalidad. El diseñador es el filósofo de la empresa, el que, sea cual sea dicha mentalidad, la hace perceptible". La calidad de una buena comunicación y de una buena pieza de diseño, son de una gran importancia dentro del mercado donde actúa la empresa, ya que este mensaje identificará a la institución y la diferenciará de la competencia. De allí que la comunicación visual de la empresa deberá tener atributos diferenciadores, resaltando las características de la misma, dentro de un sistema de ordenamiento visual homogéneo. Es decir, que toda la comunicación tenga una unidad formal y funcional, potenciando los efectos de la comunicación.

Una efectiva comunicación, hará sobresalir a la empresa por sobre la competencia, trayéndole beneficios en el mercado, como mayores ventas o elevando el concepto de calidad que el público tiene hacia ella. Esto es esencial para poder competir en una sociedad de consumo tan desarrollada, donde los medios están plagados de mensajes, debido al desarrollo de la tecnología y a la feroz competencia en el mercado. Otl Aicher (2010) explica de esta manera:

"Una imagen corporativa diferenciadora tiene la ventaja de producir hacia fuera un efecto energético, sin necesidad de recurrir a la autoalabanza verbal" En este punto se nos plantea otro concepto, el del discurso de la comunicación.

***Responsabilidades de los Administradores de Empresas:**

El administrador pueda llegar a responder frente a la sociedad, sus accionistas y sus acreedores por distintos causas y acciones procesales.

Los supuestos más comunes de responsabilidad frente a la sociedad son aquellos en los que el administrador contrató con sociedades insolventes a sabiendas de esa situación y no adoptó ninguna salvaguarda para garantizar el crédito, provocando con ello un daño directo a la sociedad. También puede surgir en aquellos supuestos en que se realiza una inversión de forma imprudente sin los asesoramientos debidos que ocasiona un daño patrimonial a la sociedad.

www.camaras.org/publicado/empresafamiliar/.../view.php

- **Habilidad técnica:** Consiste en utilizar conocimientos, métodos, técnicas y equipos necesarios para la realización de sus tareas específicas a través de sus instrucción, experiencia y educación. Es decir que la administración de empresas también implica un amplio conocimiento de la forma en que se realiza un determinado trabajo. Por ejemplo en una empresa de ropa industrial, mínimamente el administración de empresas para llevar a cabo su tarea deberá conocer como es el proceso.
- **Habilidad Humana:** Consiste en la capacidad y en el discernimiento para trabajar con personas, comprender sus actitudes y motivaciones y aplicar un liderazgo eficaz. El reclutamiento en la administración de empresas es un factor fundamental.
- **Habilidad conceptual:** consiste en la habilidad para comprender las complejidades de la organización global y en el ajuste del comportamiento de la persona dentro de la organización. Esta habilidad permite que la persona se comporte de acuerdo con los objetivos de la organización total y no apenas de acuerdo con los objetivos y las necesidades de su grupo inmediato. La capacidad en la administración de empresas de perseguir objetivos.

4. DIFERENCIAS EN EL MANEJO DE LA CONTABILIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS CENTROS COMERCIALES.

La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación de las operaciones que afectan una específica actividad económica; la información que se genere debe satisfacer cualidades de utilidad, comprensibilidad, pertinencia, confiabilidad y comparabilidad para su efectivo uso por parte de los interesados.

Las entidades de propiedad horizontal al desarrollar una actividad económica organizada, están obligadas a llevar contabilidad, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 2° del Decreto 2500 (1986) y el artículo 2° del Decreto 2649 (1993), con el propósito de informar y rendir cuentas a los usuarios sobre la administración de los recursos para atender los gastos propios de mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal.

Bajo esta consideración, se entienden como recursos los activos disponibles para uso de la administración, que teniendo el carácter de propiedad común, contribuyen a la generación de beneficios económicos y son necesarios para el cabal cumplimiento de sus obligaciones, funciones y responsabilidades financieras, operativas, administrativas y de control; algunos ejemplos pueden ser: los activos que por decisión de la asamblea se desafectaron y pasaron a ser propiedad de la administración (bienes comunes no esenciales desafectados), los muebles y enseres para la oficina de la administración, equipos de oficina, teléfonos, computadores, software, etc.

Los bienes comunes esenciales, no esenciales y de uso exclusivo, así como los bienes privados o de dominio particular no constituyen un activo para la administración de la propiedad horizontal o de la unidad inmobiliaria cerrada, por cuanto no tienen el carácter de recursos disponibles, dada que la titularidad del dominio y el uso particular de que son objeto, pero la administración si tiene la responsabilidad de la preservación, mantenimiento y control de los bienes comunes.
(Contabilidad en Propiedad Horizontal)

A finales del año 2012 se da a conocer ciertos emplazamientos emitidos por entidades gubernamentales como la DIAN y la SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL, donde convocan a la mayoría de los Centros Comerciales, luego de Revisiones practicadas por funcionarios de estas entidades de donde aducen que las entidades sin Ánimo de Lucro (P.H.) deben ser responsables de los impuestos nacionales y distritales como el IVA- ICA entre otros.

Por lo cual se genera polémica sobre la situación de manejo para la entidad que regula a los Centros Comerciales (ACECOLOMBIA), en su momento regulada por la Representante Legal del Centro Comercial ANDINO quien en vista de la situación de ser acudida por un porcentaje de Centros Comerciales, decide interponer sus conocimientos y experticia en la materia a través de la rama jurídica quien establece y pone en firme la LEY 1607 DE 2012 – REFORMA TRIBUTARIA Ley que deroga el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 donde indicaba que las Propiedades Horizontales que no eran responsables de los Impuestos Nacionales ni Distritales.

Luego de una larga lucha por mejorar las condiciones del primer borrador de la Reforma Tributaria planteada para las P.H. se logra que aplique de esta Ley el Art. 186 que determina que a partir del 1 de Enero de 2013 las P.H. son responsables de IVA tanto para los ingresos percibidos por el Parqueadero como para los Ingresos percibidos por concesión de Áreas Comunes.

Esto conlleva a realizar cambios no solo en la estructura Contable de las P.H. sino también conlleva la implementación de controles, políticas y planes tanto presupuestales como tributarios para el desarrollo de una Gestión Administrativa eficiente.

En el mes de marzo – abril (2012) se da a conocer la Ley de protección al consumidor, que por mucho no favoreció particularmente a las Propiedades Horizontales, ya que la ejecución de sus actividades da lugar a tramitar disposiciones relativas de seguridad, servicio y especiales como: Ofertas y Promociones.

El nuevo estatuto del consumidor regula el control de calidad y de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. En otras palabras el estatuto del consumidor propició que los consumidores en Colombia conocieran, ejercieran y reclamarán sus derechos amparados en esta nueva Ley.

Desde la óptica de la experiencia se puede afirmar que las Copropiedades pertenecen a un sector que no proyecta crecimiento del profesional, cuando se mira superficialmente, al vincularme en los Centros comerciales y tener la oportunidad de analizar cada una de las áreas que conforman las Copropiedades es visible que el desarrollo profesional y personal se enriquece en un porcentaje estimado del 2% diario, lo anterior obedece a que los Centros Comerciales manejan 1.500 visitantes, de propietarios y de copropietarios que estimulan el crecimiento basándose en la experiencias de las relaciones públicas dirigidas diariamente con cada uno de los vinculados a las Copropiedades.

Desde la perspectiva los Centros Comerciales cuentan con un sin número de actividades que involucran a los profesionales velar por el cumplimiento de los principios éticos, sociales y culturales.

En relación a la normatividad que involucra los Centros Comerciales en lo corrido del 2012 y 2013, se tiene:

Con la vigencia del nuevo estatuto del consumidor en los Centros Comerciales se recibían acerca de 10 reclamaciones diarias de clientes que visitan los establecimientos o las áreas comunes del Centro, reclamaciones que demandan tiempo y requieren de asesoría jurídica para tratar los temas expuestos por los usuarios consumidores del servicio o bien.

Lo anterior requirió de manera inmediata adoptar procedimientos para gestionar las reclamaciones de los clientes de los Centros Comerciales, que comparadas al año anterior pasaron de 30 reclamaciones a 265, es decir un incremento del orden del 883%.

En la parte administrativa de los Centros Comerciales preparó al personal administrativo y de los establecimientos comerciales mediante capacitaciones y continuas comunicaciones. Dentro del plan de comunicación de mercadeo se realizaron los ajustes correspondientes, específicamente en el área de parqueaderos y los protocolos de recibo, respuestas y atención en la etapa pre conciliatoria de las masivas reclamaciones.

Con la Reforma Tributaria se puede rescatar IVA sobre parqueaderos de acuerdo al artículo 47 los Centros Comerciales deberán efectuar el cobro del IVA del 16% de parqueaderos a partir del 1 de enero de 2013.

ARTÍCULO 47º. *Adiciónese el artículo 462-2 del Estatuto Tributario:*

Responsabilidad en los servicios de parqueadero prestado por las propiedades horizontales. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.

Régimen tributario especial de acuerdo al artículo 186, a partir del 1 de enero de 2013. Los centros comerciales sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se sujetan al impuesto sobre la renta en la misma forma en que lo hacen las entidades sin ánimo de lucro, “Régimen Tributario Especial”, el cual exige que los excedentes se reinviertan en el objeto social de la persona jurídica. En caso de que no se produzca dicha reinversión, la tarifa aplicable será del 20%

ARTICULO 186º. *Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgada mediante el artículo 33 de la ley 675 de 2001.*

Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen.

Parágrafo 10 En el evento de pérdida de la calidad de no contribuyente según lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario.

Parágrafo 20 Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial.

BIBLIOGRAFÍA

ACECOLOMBIA. (2009). PROPIEDAD HORIZONTAL . *Edicion No. , 15-25.*

Cámara de Comercio de Bogotá. Sociedades Comerciales. Potencias del primer simposio Nacional sobre Sociedades. Bogotá, 1983.

Camargo, J. M. *Del Ejercicio de la Propiedad Horizontal en Colombia.* TEMIS.

Contabilidad en Propiedad Horizontal. (s.f.). Recuperado el 12 de 11 de 2012, de <http://www.aplegis.com/documentosoffice/Contabilidad en Propiedad Horizontal.pdf>

COSO. Control Interno. Estructura conceptual integrada. Ecoe ediciones.

Franco Ruiz, Rafael. Seminario de control Interno. Mimeógrafo. 1998.

Escobar, C. I. *De la Propiedad Horizontal y las Unidades Inmobiliarias Cerradas.* TEMIS.

Ley 675 2001. (Marzo de 2001). *Artículo 30 Ley 675 2001* , pág. 4.

LEY 675 DE 2001. (Marzo de 2001). *Decreto reglamentario* . Bogotá, Colombia : Estado.

Metro Cuadrado. (s.f.). Recuperado el 26 de 10 de 2012, de http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/prophoriz_m2/nortut_m2/homenormasytutelas/ARCHIVO/ARCHIVO-1986962-0.pdf

www.camaras.org/publicado/empresafamiliar/.../view.php

CONCLUSIONES

La Asociación de Centros Comerciales es hoy, sin lugar a dudas, uno de los mecanismos más eficaces para dar solución a los graves problemas de seguridad, recreación y comodidad de los clientes y visitantes de los mismos.

Los resultados generados por el ordenamiento actual no pueden desconocerse, toda vez que el sector de la Propiedad Horizontal ha sido precisamente uno de los que mayor incremento ha presentado durante los últimos años y esto debido, en gran parte, al auge lógicamente en este logro han contribuido la Asociación De Centros Comerciales – ACECOLOMBIA y la Federación de Centros Comerciales – FENALCO con una nueva modalidad de dominio; en la parte tributaria como fue visto en la REFORMA LEY 1607 del 26 de Diciembre de 2012.

Con esta tesis logré concluir que la Propiedad Horizontal está enmarcada para el 2013 en un gran reto contable y tributario, con la vigencia de la Ley 1607 establece cambios que generan tiempo, agilidad en los procesos y modificaciones en los sistemas contables implementados para el manejo de la Contabilidad; se requiere de estructura en términos de impuestos IVA, RETENCION EN LA

FUENTE, ICA y RENTA Y COMPLEMENTARIOS. Así como lo indica el art. 186 “las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad Horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes a áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgados mediante el art. 33 de la Ley 675 de 2001.”

Los Centros Comerciales como lo expuse en esta tesis cuenta con Directores de área personas idóneas con principios que son el punto de partida, son inmutables, son el centro son el gen. Los valores al contrario, son a lo que se da precio, es decir que se evalúa y que están por tanto sujetos a evaluación; el término “valor” tiene el mismo origen semántico que el de “dinero”; los valores no son ni absolutos ni inmutables, constituyen la manera en que una sociedad ha decidido adoptar los principios. Y no solamente los principios, pues ciertos valores sociales no reenvían a ningún principio; por ejemplo, la delación, que se convierte en valor seguramente no es la aplicación de un principio. Contribuyendo de esta manera a la Responsabilidad Social con la P.H. y la comunidad en general.

En el control Interno de los Centros Comerciales se logran diseñar procesos y procedimientos que permitan minimizar los riesgos en el fraude y desvío de fondos por los ingresos percibidos en el parqueadero, luego de haber realizado una auditoría interna que permitió resaltar la gestión de recaudo por este concepto y que no tenía control alguno por la administración de la Propiedad Horizontal, generando informes a la Junta y Asamblea de Copropietarios con datos que distorsionan la realidad de este servicio; impidiendo tomar decisiones de mejora y que garanticen un excelente servicio al cliente.

Con la necesidad de crear planes de mejoramiento continuo que permitan dirimir situaciones que generan sanciones o complicaciones para la Copropiedad estableciendo políticas de convivencia, que minimicen los conflictos entre los copropietarios y el sector en general en la perspectiva de crecimiento de las mismas, el sistema de control interno encarna un fuerte contenido organizacional orientado a lograr aumento de la productividad y efectividad. Se desarrollo un circulo de conferencias que vincularon a los Copropietarios, arrendatarios y administración a plantear situación que abarcarán todo tipo de necesidades con fuerte contenido organizacional que brindadran productividad y efectividad para la Organización de Propiedad Horizontal.

ANEXOS

NORMATIVIDAD VIGENTE Y COMPLEMENTARIA QUE RIGE A LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

- ✓ De los Niveles de Ruido (Art. 74 Resoluciones 8321 de 1983, 6918 y 6919 de 2010).
- ✓ Decreto Distrital 446 de 2010.
- ✓ Cerramientos Transparentes (Art. 71, Art. 6 Ley 9 de 1989).
- ✓ Decreto 356/94 - Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada.
- ✓ Decretos 73/02 Y 4950/07 - Estratos Sociales o Comerciales.
- ✓ Ley 388/97 - Reforma Urbana.
- ✓ Ley 232 - Requisitos de Establecimientos de Comercio.
- ✓ Ley 810/03 - Sanciones Urbanísticas.
- ✓ Decreto 564/06 - Licencias de Construcción.
- ✓ Decreto Distrital - 190/2004 Pot.
- ✓ Leyes de Construcción - 400/97 y Acuerdos 6 Y 20/95.
- ✓ Ley 142 - Servicios Públicos
- ✓ Ley820/03 - Arrendamientos.
- ✓ Ley 746/02 - Tenencias de Mascotas
- ✓ Ley 769/02 - Código Nacional de Transito.
- ✓ Ley 640 Modos Alternativos de Solución de Conflictos.
- ✓ Ley 1209/08 - Normas de Seguridad de Piscinas.
- ✓ Ley 99/1993 - Sistema Nacional Ambiental.
- ✓ Decreto 2811/1974 - Código de Recursos Naturales Renovables.

- ✓ Acuerdo 79/2003 - Código de Policía.
- ✓ Ley 84 de 1989 “Estatuto nacional de protección de animales”.
- ✓ Decreto 1469 de 2010, sobre trámites ante Curadurías Urbanas, referente a obras y licencias de construcción y urbanismo.

NORMATIVIDAD Y 232 de 1995 - Establecimientos de Comercio ¿Cuales son los requisitos establecidos por la ley para el funcionamiento de un establecimiento de comercio?

En las Unidades de Uso Mixto se debe dar cumplimiento a los requisitos que establece la Ley 232 de 1995 en su Artículo 2º, que dice:“Es obligatorio para el ejercicio del comercio, que los establecimientos abiertos al público reúnan los siguientes requisitos:

- a) Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del respectivo municipio. Las personas interesadas podrán solicitar la expedición del concepto de las mismas a la entidad de planeación o a quien haga sus veces en la jurisdicción municipal o distrital respectiva.
- b) Cumplir con las condiciones sanitarias descritas por la Ley 9 de 1979 y demás normas vigentes sobre la materia.
- c) A aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente causantes de pago por derechos de autor, se les exigirán los comprobantes de pago expedidos por la autoridad legalmente reconocida, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 23 de 1982 y demás normas complementarias.
- d) Tener matrícula mercantil vigente de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción.
- e) Comunicar a las respectivas oficinas de planeación o a quien haga sus veces en la entidad territorial correspondiente, la apertura del establecimiento.

En los casos de unidades de comercio de tipo mixto o comercial para el funcionamiento de establecimientos de comercio los locales comerciales deberán regirse de acuerdo al Artículo 2 de la Ley 232 de 1995: “Es obligatorio para el ejercicio del comercio que los establecimientos abiertos al público reúnan los siguientes requisitos: Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del respectivo municipio. Las personas interesadas podrán solicitar la expedición del concepto de las mismas a la entidad de planeación o a quien haga sus veces en la jurisdicción municipal o distrital respectiva.

Cumplir con las condiciones sanitarias descritas por la Ley 9ª de 1979 y demás normas vigentes sobre la materia. A aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causantes de pago por derechos de autor, se les exigirán los comprobantes expedidos por la autoridad legalmente reconocida, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 23 de 1982 y demás normas complementarias.

Tener matrícula mercantil vigente de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción. Comunicar las respectivas oficinas de planeación o a quien haga sus veces en la entidad territorial correspondiente, la apertura del establecimiento. Para cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, ubicación y destinación, se debe en primer lugar desarrollar la actividad en un sector que la permita, lo cual se determina directamente sobre los planos o solicitando el concepto ante las Curadurías Urbanas o ante la Secretaría Distrital de Planeación.

GLOSARIO:

Con base en lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y demás normas que la complementan, adicionan o aclaran y para facilitar la comprensión de este documento, se consideran como definiciones de los términos en él utilizados, las siguientes: (ACECOLOMBIA, 2009)

- **Administración:** Es el conjunto de actividades orientadas al cuidado, manejo de los bienes de los copropietarios que son ejercidas, en principio por la entidad sin ánimo de lucro nacida como consecuencia de la aparición de la propiedad común sobre un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal.
- **Administrador:** Persona natural o jurídica designada por la asamblea general de copropietarios en todos los edificios o conjuntos para ejercer la representación legal de la persona jurídica, 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. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.
- **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.

- **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.
- **Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo de cada copropietario, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
- **Coefficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.
- **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.
- **Copropiedad:** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto. Su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de

no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986, aclarando que la destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

- **Copropietario:** Persona natural o jurídica que ejerce derecho de dominio y propiedad sobre uno o varios inmuebles de los que conforman la unidad sometida al régimen de propiedad horizontal y sobre los bienes comunes en proporción equivalente al coeficiente de copropiedad que a cada unidad privada corresponda.
- **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.
- **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:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

- **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.
- **Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

A continuación se menciona el caso del Centro Comercial CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO, quien mediante la Resolución No. 322412009000115 de 2 de octubre de 2008 fueron convocados por la Dirección de Impuestos Nacionales DIAN para declarar IVA por los ingresos de propios percibidos por el parqueadero así:

Tribunal Administrativo de Cundinamarca

Sentencia 250002327000201000236-01

27-07-2011

Sección Cuarta

Subsección "A"

Magistrada Ponente: Doctora STELLA JEANNETTE CARVAJAL BASTO

Demandante: CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO

ASUNTOS VARIOS

CIUDADELA COMERCIAL UNICENTRO, a través de apoderada, en ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho consagrada en el artículo 85 del Código Contencioso Administrativo, solicita al Tribunal decrete la nulidad de la Resolución Sanción No. 322412009000115 de 13 de mayo de 2009 y la Resolución No. 900039 de 26 de mayo de 2010, proferidas por la División de Gestión de Liquidación y la Subdirección de Gestión de Recursos Jurídicos de la Dirección de Gestión Jurídica de la DIAN, mediante las cuales le impuso sanción por no declarar el impuesto a las ventas por el primer bimestre de 2005.

En consecuencia, y a título de restablecimiento del derecho, solicita se declare que no está en la obligación de pagar suma alguna por concepto de la sanción impuesta (fls. 4-68).

La libelista narra cómo hechos en los que fundamenta la acción, los que la Sala sintetiza así:

Mediante Resolución No. 322412009000115 de 2 de octubre de 2008, la Jefe de la División de Liquidación de la Administración Especial de Impuestos de las Personas Jurídicas de Bogotá, impuso a la Ciudadela Comercial Unicentro, sanción por no haber presentado la declaración del impuesto sobre las ventas del primer (1) periodo del año gravable de 2005, por la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. (\$255.586.000).

Contra el precitado acto la Ciudadela Comercial Unicentro interpuso recurso de reconsideración, el cual fue decidido por la Subdirección de Gestión de Recursos Jurídicos de la DIAN, a través de la Resolución No. 900039 de 26 de mayo de 2010, confirmándolo.

NORMAS VIOLADAS

Cita como disposiciones violadas las siguientes:

- Artículo 86 de la Constitución Política.
- Artículos 19, 22, 32, 33, 34, 70 y 72 de la Ley 675 de 2001.
- Artículos 4 y 558 del Estatuto Tributario.

