



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

El rol del auditor en las propiedades horizontales mixtas

Corporación Universitaria Remington Pereira.
ciencias contables
contaduría pública

estudiante: Tulio Andrés Hernández Escudero
tutor del trabajo de grado: Sandra Milena Cárdenas Mora
co-tutor del trabajo de grado: Jhon Edison Amortegui
seminario-diplomado
2024

DEDICATORIA

Este trabajo de grado quiero dedicarlo a mi familia, esposa y profesores, quienes con su gran apoyo me dan la oportunidad de culminar con éxito mis estudios y tener el gusto de agregar en mi perfil personal que cuento con una carrera profesional que puede servir para las empresas y emprendedores que requieren de un contador público.

Agradecimientos

Este agradecimiento lo quiero dirigir a la Corporación universitaria Remington y todos sus colaboradores que con su dedicación y conocimientos nos brindaron a mí y a todos mis compañeros una formación de calidad y ética para ejercer la profesión contable en futuras empresas que día a día requieren de personas capacitadas, para brindar asesorías de calidad maximizando el valor de las organizaciones, en un entorno de gestión financiera con reflejo al éxito y con prevención de posibles fracasos en la gestión, con un excelente manejo en el capital de trabajo y desarrollando del capital humano.

La mayoría de las grandes y medianas empresas, incluyendo personas naturales tienen la necesidad de tener en sus empresas contadores y auditores, que direccionen a quienes operen los negocios herramientas para determinar el debido cumplimiento de los objetivos y la puesta en marcha de sus negocios y resultados, así como el cumplimiento en materia contable y fiscal.

Para la empresa asecofi de Colombia ofrezco mis agradecimientos por la oportunidad de laborar en procesos contables y por la confianza brindada para realizar distintas tareas que me pusieron en contexto a las labores que debe realizar un contador en el transcurso del día a día para satisfacer las necesidades de todos sus clientes sin importar si son grandes o medianas empresas.

Tabla de contenido

Resumen.....	5
Palabra clave.....	5
Pregunta orientadora de la búsqueda	7
Metodología de búsqueda de la información	8
Sustentación teórica de la pregunta.....	10
Conclusiones.....	15
Referencias.....	17
Anexos	¡Error! Marcador no definido.

Resumen

Hablar de la auditoría en las propiedades horizontales puede ser un tema muy controversial ya que existirán personas que no van a estar de acuerdo con el rol que cumple el auditor, las expensas comunes son el recurso que tiene la copropiedad para suplir sus necesidades diarias, por ello se hace relevante hablar de la importancia de contar con un auditor en la propiedad horizontal y el papel tan importante que este realizará, las propiedades horizontales se rigen a través de leyes que indican las normas y estándares de convivencia, administración y contabilidad dentro de las copropiedades esta también da la guía de como el administrador debe de ejercer su función frente a los propietarios (Ley 675, 2001).

El desarrollo del presente informe tiene como objetivo, poner en contexto al propietario de un bien inmueble dentro de un conjunto cerrado o un edificio multifamiliar o como se llama normativamente propiedad horizontal el rol de un auditor externo. La estructura económica del país ha sido un constante desafío para la persona quienes a través de sus profesiones y oficios buscan su crecimiento económico, y adquirir bienes que les permitan vivir organizada y cómodamente cumplir a cabalidad todas sus obligaciones y además de sobrellevar las responsabilidades económicas que adquieren, es importante reconocer la auditoría como aquella labor que es capaz de generar tranquilidad para los propietarios de estos bienes inmuebles en específico.

El auditor es aquel profesional independiente que basado en sus criterios contables y éticos puede emitir juicios que dan un resultado, resolviendo la posible incertidumbre de un grupo de inversionistas a los cuales les interesa saber que tan optimo es el manejo que se le dan a los recursos, respuestas basadas en argumentos y pruebas materiales de toda la información

recolectada, la auditoría es revisar que los hechos , fenómenos y operaciones se den de la forma en las que fueron planeados y presupuestados y que los procesos se cumplan de acuerdo a la norma que los rige (Debitoor, 2008).

Palabras clave: Gastos, Auditoría, Copropiedad, Argumentos, Responsabilidades.

Pregunta orientadora de la búsqueda

1- ¿Cuál es el rol del auditor en las propiedades horizontales mixtas?

La ley de propiedad horizontal establece la forma material en la que se deben orientar todos los administradores y contadores para el ejercicio fundamental de su trabajo dentro de la unidad, esta norma es clara al establecer todos los puntos tanto operativos como contables para que el bien común este bien administrado y cumpla con todos los requisitos de ley que se han solicitado por la dirección de impuestos y aduanas nacionales en el país. Los requerimientos que tiene la propiedad horizontal datan sobre todo del cuidado de los bienes que son de uso común y de cómo es responsabilidad del administrador que usualmente es el representante legal, velar porque el óptimo cumplimiento ante la ley; lo último implica la responsabilidad fiscal que éste sector tiene es similar a la responsabilidad que tienen las empresas jurídicas, ya sea una sociedad anónima por acciones simplificadas o una sociedad anónima, sin embargo es de particular cuidado, ya que en las propiedades la utilización de los recursos es una situación que afecta a todos los residentes propietarios de los bienes que dentro de allí existen, es por esto que este informe abre una brecha importante a la investigación del rol de un auditor dentro de las copropiedades horizontales de uso mixto (Vargas, 2022).

El auditor dentro de su trabajo debe de garantizar que tiene los conocimientos suficientes para la combinación de la ley de propiedad horizontal y la asociación con las NIAS la etapa de planeación está relacionada con la aceptación del encargo y el conocimiento de la propiedad horizontal (Contodapropiedad, 2021).

Metodología de búsqueda de la información.

Partiendo de la información que surge de este informe, en el análisis se tomó en cuenta la experiencia de algunos administradores, contadores y auditores conocidos quienes han participado de procesos de esta índole dentro de las copropiedades mismos que sirvieron para nutrir y ampliar una respuesta clara a la búsqueda de la información, se utilizaron entrevistas con enfoque en preguntas cualitativas a contadores y auditores de como ha sido la experiencia y los instrumentos utilizados para entregar informes con mayor exactitud de los resultados y así entregar a los administradores las observaciones y las metodologías que deben optar, “los copropietarios están en el derecho de solicitar información al administrador; sin embargo, el copropietario no podría equiparse a una auditoría de estados financieros”

Fue tema de estudio conocer la ley 675 del 2001 de propiedad horizontal (regula los inmuebles donde confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes), ya que esta es la base para orientar este sector, por otro lado en la búsqueda de información por medios electrónicos sobre el rol de auditor en las propiedades horizontales mixtas nos lleva a ampliar y conocer Las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) son reglas establecidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) para unificar las prácticas de los auditores. Buscan hacer homogéneas las auditorías a nivel global, facilitando su comprensión en un mundo globalizado, para nuestro caso de investigación aplican las siguientes NIA 210, 300 , 315 y 320 las cuales expresan primero que todo la

necesidad de conocer y comprender el tipo de entidad y su entorno , planificar la auditoría a los estados financieros, y establecer la materialidad en la planificación y desarrollo de la auditoría, conocer el tipo de acuerdo en relacion con los terminos de la auditoría (Piranirisk, 2018).

El rol que debe de ejercer el auditor es a través de su experiencia detectar el fraude, detectar los aspectos importantes de la auditoría que presenten más riesgos de tener errores: En las copropiedades, se evidencia por parte de nuestros entrevistados que hay fraude de recursos y conflicto de intereses por parte de terceros encargados, esto puede ser negativo para la copropiedad porque pueden llegar a firmarsen contratos por años con proveedores irresponsables solo por manejos indebidos de los recursos, en las propiedades horizontales las personas que acceden a el resultado de las auditorías suelen ser personas que no cuentan con amplios conocimientos en el area contable es por eso que la independecia y autonomia del auditor en su profesion y frente al propietario y la asamblea es vital y de gran responsabilidad y compromiso, el hecho final de la auditoría puede desatar un proceso legal de demandas frente a las personas que posiblemente intenten defraudar la propiedad horizontal por ello el auditor debe de tener los hallazgos de la auditoría plenamente identificados e incluidos en el informe como prueba final de los hechos (Auditool, 2023).

Sustentación teórica de la pregunta

Las propiedades horizontales mixtas están obligadas fiscalmente a tener una serie de compromisos para mantener todo en orden, uno de estos requerimientos es contratar un revisor fiscal , respaldar a través de los respectivos soportes contables toda sus transacciones mensuales y edificar los respectivos estados financieros de la entidad ,mismos que deben de ser firmados por el contador y representante legal pero sobre todo este tipo de propiedades de orden mixto son susceptibles a la perdida de recursos ya sea por la mala administración de los mismos o por varios factores que los puede afectar, uno de ellos es la omisión de impuestos dentro de la figura de copropiedad este es muy visto actualmente (LinkedIn, 2023).

Es por ello que dentro de este tipo de copropiedades siempre se debe de contratar un revisor fiscal, este debe de figurar dentro del Rut con el cargo y la fecha en la cual este fue contratado y desarrolla su labor, misma fecha que queda en el acta y en la carta de aprobación de su cargo, pero más allá de los requisitos, existe la necesidad de contratar un auditor , la labor del revisor fiscal es la de cumplimiento de las obligaciones ante los entes de regulación y ante los propietarios, pero el auditor cambia su papel cuando puede conocer todo el proceso , revisarlo y emitir un juicio ético independiente de la labor material que se desarrolla en dicha entidad entendiendo que para el auditor cualquier profesional puede estar fallando en ejercicio de sus labores , ya sea despilfarrando el recurso o favoreciendo contratos a terceros que puedan lucrarlo, existen muchas formas de que dentro del ejercicio de las labores contratadas se cometan errores e infracciones que afecten la copropiedad y los recursos de las personas que allí habitan entendiéndose

que tienen una responsabilidad compartida porque todos están en la capacidad de solicitar información a través de reuniones o asambleas a los diferentes encargados de dichas áreas (Hernández, 2014).

El rol del auditor es planificar una estrategia de auditoría en relación con el encargo , ya que hacer una planificación adecuada favorece el desarrollo de la misma, desarrollar un plan de auditoría basado en las necesidades actuales y más importantes dentro de los hallazgos de relevancia dar a conocer a los usuarios de la información emitida ,son los propietarios de los bienes que encargar sus recursos y sus expensas comunes a profesionales del área administrativa y contable que son los que están encargados en el día a día dentro de la copropiedad, el rol del auditor no solamente es frente a las propietarios es sobre todo delante de las asambleas de propietarios que se realizan normalmente antes del 31 de marzo de cada año gravable y haciendo frente a las diferentes entidades respecto al buen manejo de los recursos y la presentación idónea de los impuestos dentro de la copropiedad , como son IVA, retención y renta, responsabilidades asignadas dentro del registro único tributario para todas las propiedades horizontales , el auditor debe de manifestar a través de sus informes los hallazgos encontrados dentro de su proceso y la solicitud previa a la corrección de los errores del mismo , ya sea que afecten realmente su emisión de informes o simplemente prefiera antes de emitir que todo quede subsanado , sin embargo cabe aclarar que el auditor no exige la corrección pues este puede decidir entregar su informe con salvedades (Pinzón, 2014).

En un proceso de auditoría el profesional puede conocer de primera mano si existe alguna forma de que los recursos de los propietarios estén siendo vulnerados, a través de proveedores o de cartera, el primer paso entonces después de planificar es iniciar a revisar por áreas dentro de la contabilidad puede ser primero por el área de empleados y nomina que se esté cumpliendo con la normatividad laboral y se le esté girando los recursos de manera idónea a los trabajadores al ser la propiedad horizontal mixta , el auditor debe de identificar si los costos y gastos son deducibles y si cumplen con los requisitos para ser incluidos dentro de su declaración de renta , como son temas tan amplios por esto la importancia de planificar , sectorizar , realizar un cronograma y entrega de los encargos , Estos deben de recolectarse a través de documentos de la misma entidad y el auditor debe de tener las suficientes pruebas y seguridad de que lo que los hallazgos realmente estén afectando de alguna manera la entidad. Es por esto que el Rol del auditor es vital y aunque no es una obligación esto genera tranquilidad para todos los propietarios, salvaguarda la información contable y los registros transaccionales de la información de ingresos y gastos son auditados con el fin de que las personas no se vean afectadas en un futuro y esto les cueste su patrimonio personas o el sobre costo de asumir los errores generados de los riesgos previstos (Molero, 2021).

Normalmente las copropiedades solo contratan a el auditor cuando consideran que hubo un fraude notorio dentro de la copropiedad pero no es lo ideal, siempre se requiere mantener vigilado lo que no se puede controlar a simple vista, el presupuesto de las copropiedades siempre es muy limitado carece de recursos y trabajan con un presupuesto

medido sobre todos los gastos, esto hace que el rol del auditor sea más visible para todos los propietarios porque estos a través de sus expensas están pagando para dicho trabajo. El trabajo del auditor es sin duda alguna disminuir a través del muestreo los riesgos que no detectan otros profesionales, el fraude a la copropiedad puede darse por muchos factores y desde muchas áreas.

Las NIAS juegan un papel importante en la consecución de las auditorías en general y siendo base fundamental para desarrollar cualquier tipo de auditoría, independiente de la entidad, el conocimiento de las normas de auditoría específicas y que se deban de tomar en cuenta según el tipo de encargo realizado por la empresa, en lo esencial tomar en cuenta NIA 200, 210, 300 , 315 y 320 ,en algunas tratándose de la independencia de criterio y apariencia de independencia , en estos casos se refiere a un estado de conciencia donde se pueda dar una opinión sin vernos afectados por la influencia que pueda comprometer el juicio profesional eso nos hace íntegros y competitivos, donde desarrollemos la capacidad de análisis y afiancemos nuestra experiencia en otros casos dentro de la auditoría se debe de evitar la manipulación de terceros o influencia de terceros donde se pueda perder la objetividad (Economipedia, 2024).

La propiedad horizontal supone un régimen, que conlleva cierta complejidad. Es por esto necesario realizar una auditoría para comprobar su óptimo funcionamiento y el estado de las finanzas, el auditor tiene una responsabilidad sobre la claridad de la información , su rol de vigilar y revisar uno a uno el muestreo de los documentos es de suma importancia para el desarrollo final del informes este mismo debe el de expresarlo

en la asamblea ordinaria de copropietarios los cuales estarán esperando respuestas oportunas frente a los hechos hallados , es importante que para el encargo de la auditoría por parte de los propietarios estos sepan el alcance de la auditoría y sin duda alguna el tiempo que esta se va a demorar y establecer que rubros son los de más relevancia para enfocarse en iniciar a auditar, el auditor a través de su planificación puede establecer que tan necesario serán algunos rubros contables y áreas en específico basándose también en la normatividad que supone realizar una auditoría que arroje resultados que permitan a la entidad la toma de decisiones de forma correcta y oportuna (Piedrahita, 2021).

Conclusiones.

Como conclusión se puede informar que el rol del auditor debe de basarse en la NIA comprendiendo todas sus secciones y aplicando lo más necesario y que se acople a en encargo de auditoría y la planificación que se entregó. La colaboración de los profesionales administrador y contadores dentro del proceso es vital ya que son ellos los que facilitan el acceso a la información y en todo caso son el primer filtro con el proveedor por eso son ellos los que deben de solicitar que las facturas cumplan con todos los requisitos del código de comercio, son ellos los que garantizar que los impuestos se presenten de manera correcta.

Al respecto, es importante recalcar que los grupos internos de trabajo en las empresas son una base y estructura muy importante a la hora de la toma de decisiones porque depende de estas personas que todos los cambios se ejecuten de forma completa, adecuada e idónea Además que dentro de estos se generen beneficios tantos económicos como de oportunidad dentro y para la organización.

La auditoría externa de las copropiedades debe de hacerse por periodos específicos tratando siempre de poder abarcar y evaluar todos los rubros de la contabilidad, la importancia del software contable y los anexos físicos de los registros de la contabilidad hacen que el auditor pueda fortalecer su informe aún más obteniendo un resultado favorable en la auditoría.

El rol de los propietarios es el de acatar la cuenta final de informe entendiendo que este tiene un fin y es el de proteger las finanzas de los propietarios a través del

auditor mismo que está preparado con las respectivas NIAS a ejercer su labor de manera oportuna y eficiente actuando con independencia.

Referencias

- Auditool.** (2023). *Técnicas de auditoría para detectar fraude financiero*. Recuperado de <https://www.auditool.org/blog/fraude/tecnicas-de-auditoria-para-detectar-fraude-financiero>
- Congreso de la República de Colombia.** (2001). Artículo 29. *Participación en las expensas comunes necesarias*. Ley 675. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=7075>
- Contodapropiedad.** (2021). *¿Quién debe de autorizar la auditoría a los estados financieros?* Recuperado de <https://contodapropiedad.com/quien-debe-autorizar-la-auditoria-a-los-estados-financieros/>
- Debitoor.** (2018). *¿Qué es una Auditoría?* Debitoor. Recuperado de <https://debitoor.es/glosario/definicion-auditoria>
- Economipedia.** (2024). *Normas internacionales de información financiera: ¿Qué son y para qué sirven?*. Recuperado de <https://economipedia.com/definiciones/contabilidad/normas-internacionales-de-auditoria-nia.html>
- Hernández, A.** (2014). *La independencia del auditor*. Recuperado de <https://auditoria-auditores.com/articulos/articulo-auditoria-la-independencia-del-auditor/>
- LinkedIn.** (2023). *Obligaciones de un revisor fiscal en las propiedades horizontales*. Recuperado de <https://www.linkedin.com/pulse/obligaci%C3%B3n-de-un-revisor-fiscal-propiedad->
- Molero, J.** (2021). *El muestreo de la auditoría*. Recuperado de <https://auditoria-auditores.com/articulos/articulo-auditoria-el-muestreo-en-auditor-a/>
- Piedrahita, F.** (2021). *Etapas de la auditoría de la propiedad horizontal*. Recuperado de <https://www.propiedata.com/blog/la-auditoria-forense-en-la-propiedad-horizontal-un-mecanismo-efectivo-de-inspeccion-a-profundidad/>
- Pinzón, J.** (2014). *Obligaciones tributarias de las propiedades horizontales*. Recuperado de https://xperta.legis.co/visor/rimpuestos/rimpuestos_f93e855b596c0264e0430a0101510264

- Piranirisk.** (2018). *Pasos a tener en cuenta al momento de realizar una auditoría.*
Recuperado de <https://www.piranirisk.com/es/academia/especiales/auditoría-interna-etapas-debes-tener-en-cuenta>
- Vargas, M.** (2022). *¿Cómo hacer una auditoría en una propiedad horizontal?.*
Recuperado de <https://www.phconsultingls.com/como-hacer-una-auditoría-a-una-propiedad-horizontal/>