

Ana Ruth Higuera Alfonso¹

RESUMEN

El presente artículo responde a la pregunta por ¿Qué procedimientos se podrían implementar para detectar oportunamente las desviaciones de procesos y prevenir así el fraude económico en las propiedades horizontales en Colombia?, para lo cual se llevó a cabo una investigación cualitativa a partir de la cual se indagó en las problemáticas asociadas al fraude y la mala administración en propiedad horizontal destacando que los principales hallazgos y resultados se inclinan a que estos actos poco profesionales ocurren por la carencia de principios y valores éticos y morales del individuo que están asociados con problemas económicos; de igual manera, los resultados muestran que, simultáneamente, existe un desconocimiento de normas y leyes por parte de los propietarios de las unidades residenciales, lo cual promueve la ausencia de vigilancia y control por los entes encargados (asamblea de propietarios, consejo de administración y revisoría fiscal); estos descubrimientos llevaron a que la investigación profundizara en el perfil con el que deben contar los administradores para evitar este tipo de actos, de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal de las unidades residenciales, determinando de esta forma, que los cargos no deben ser asumidos por profesionales fuera del área administrativa o económica; finalmente, de acuerdo a los resultados, el artículo presenta una serie de procedimientos a implementar que contienen exigencias y requisitos mínimos que deben ser considerados tanto por los administradores, como por los copropietarios para el correcto funcionamiento de la propiedad.

Códigos JEL: D 71, D 73, M 40

Palabras clave: Propiedad horizontal, asociación, revisoría fiscal, corrupción, administración.

¹ Contador público Universidad de Boyacá, aspirante a especialista en revisoría fiscal y auditoría forense de la Fundación Universitaria del Área Andina, Bogotá Colombia. ruthiguera2014@gmail.com

ABSTRACT

The article presented below answers to the question: What procedures could be implemented to timely detect process deviations and thus prevent economic fraud in horizontal properties in Colombia? To accomplish this answer we used the qualitative investigation to find out the problems associated with fraud and mismanagement in horizontal property, highlighting that the main findings and results are inclined to the fact that these unprofessional acts occur due to the lack of principles and ethical and moral values of the individual with are associated with economic, persona issues, in the same way, the results show that the owners of the residential unites ate lacking in knowledge about norms and laws and this situation promotes the absence of vigilance and control by the entities in charge (assembly of and owners, board of fiscal audit); These discoveries led the investigation to delve into the profile that administrators must have in order to avoid this type of acts, in accordance with the provisions of Law 675 and the Horizontal Property Regulations of residential units, determining from this form, that the positions should not be assumed by professionals outside the administrative or economic area; Finally, according to the results, the article presents a series of procedures to be implemented that contain minimum requirements and requirements that must apply to both the administrators and the co-owners for the proper functioning of the property.

Key words: Horizontal property, association, statutory auditing, Administration, corruption.

INTRODUCCIÓN

El fenómeno del fraude se ha presentado históricamente en diversas culturas y sociedades llevando a consecuencias negativas generalizadas como la desviación de recursos, la generación de sobrecostos, entre otros aspectos que terminan repercutiendo el bienestar de una organización, población o sector; por lo cual es ineludible que el fraude debe ser analizado desde varias teorías como aquella que menciona que éste se basa en 3 aspectos, la presión, la oportunidad y racionalización (Cressey, 1961) o la teoría que afirma que el fraude depende exclusivamente del conocimiento, la motivación y la innovación (Galvis y Santos, 2017); generalmente estos actos de corrupción se dan como consecuencia de una pobre educación y de escasos valores y son transversales a los procesos humanos, impactando y permeando a todos ellos, es por esta razón que la propiedad horizontal se ha visto igualmente manchada por hechos fraudulentos en los cuales el representante legal administra, dispone y asigna según su juicio personal y profesional los recursos, disfrutando de bienes ajenos aun teniendo la obligación de conservarlos y sacarles provecho.

Esta situación se sigue presentando puesto que, en primer lugar, se ostentan intereses personales de tipo económico que, junto a la carencia de valores éticos, promueven la ocurrencia de actos ilícitos relacionados con el fraude, por lo cual es necesario indagar y reforzar la información existente alrededor del perfil con el que debe contar aquella persona que se encarga de la administración de la propiedad.

En primer lugar, este aspecto depende casi que exclusivamente de la rigurosidad con la cual el consejo de administración cuente para buscar personas que se acomoden a lo solicitado en la normativa vigente respecto a funciones, roles y responsabilidades, dicha normativa, en la ley 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal de las unidades residenciales, afirma que el cargo de administrador debe ser nombrado desde la Asamblea Ordinaria de Copropietarios o desde el Consejo de Administración, esta persona, debe ser profesional del área económica o administrativa y como funciones de su cargo, deberá asumir la representación legal de la propiedad y deberá encargarse de la ejecución, conservación, representación y recaudo, pero, este cargo, no podrá ser asumido cuando se

sea propietario de algún bien privado de la propiedad horizontal y no se cuente con previa autorización de la Asamblea.

Cuando el administrador no cumpla a cabalidad sus funciones o se encuentren irregularidades en el ejercicio del cargo, la ley en mención, lo ubica como principal responsable de los perjuicios que ese inadecuado ejercicio pueda traer a terceros (Montejo, 2002) trayendo consecuencias de tipo penal o civil, según sea el caso.

Ahora bien, considerando que las profesiones aceptadas para el ejercicio de la administración cuentan con códigos de ética especializados, y que existe una penalización para aquellos profesionales que los incumplan, se debe resaltar que cuando ocurren actos de corrupción dentro de este tipo de propiedad, suelen estar caracterizados por la retención de recursos recaudados en efectivo sin ser canalizados por los medios autorizados como son las cuentas bancarias de la copropiedad; por la autorización de salidas de dinero para gastos sin soporte; por la realización de anticipos de sueldos cuando eso no está permitido y la no ejecución de obras o mantenimientos en los cuales se vea afectada la infraestructura de la propiedad horizontal, entre otras características que se dan como consecuencia de la poca preparación profesional, es decir, de la ausencia de capacidades y conocimientos suficientes para ejercer esta actividad.

Las fallas administrativas, resultado de lo mencionado anteriormente, pueden ser saneadas o evitadas a través de algunos mecanismos como por ejemplo el fortalecimiento de la presencia de la revisoría fiscal como elemento indispensable, puesto que se ha demostrado que su ejercicio no está siendo efectivo debido a los resultados que arrojan las investigaciones y quejas presentadas ante la junta central de contadores y la falta de responsabilidad asumida por los profesionales (Yomayusa, 2012).

La revisoría fiscal en las propiedades horizontales permite el continuo análisis, evaluación y generación de informes alrededor de los estados financieros; para lo cual aplica los tres tipos de auditoría (financiera, gestión y de cumplimiento) con el fin de lograr un examen positivo y completo en la ejecución de su trabajo, soportando su labor en el marco normativo para que esta sirva de insumo en la toma de decisiones por parte de la asamblea; la auditoría, entonces, surge en respuesta a la necesidad de sanear la problemática del fraude en las organizaciones, bien sea a través de la prevención

informando estados financieros y riesgos latentes para implementar controles, procedimientos o medidas especiales que permitan mantener la transparencia y el bienestar en la organización o para realizar evaluaciones cuando ya se ha presentado un incidente de fraude con el fin de difundir información relevante para la toma de decisiones judiciales, como ocurre en la auditoría forense (Torres, 2015).

Con lo anterior queda claro que el papel de la revisoría fiscal en cualquier organización, incluyendo las propiedades horizontales, es muy importante para asegurar el adecuado funcionamiento de la misma, sin embargo, no basta con ella para garantizar la ausencia de fraude, puesto que otras de las causas importantes de que estos hechos acontezcan es el desconocimiento de leyes y normas por parte de los copropietarios, (Yomayuzá, 2012) que se da por una creencia errónea de que los únicos encargados y responsables de la aplicación y conocimiento de la normativa son los administradores, desentendiéndose de esta manera, de la responsabilidad que cada persona tiene como copropietario; y el descuido por parte de los miembros del consejo de administración los cuales son delegados del máximo órgano “asamblea general” para acompañar en los procesos de contratación y demás al representante legal, esta problemática hace imperativo que se difunda información importante acerca de los procesos que se llevan a cabo al interior de la administración, para que los propietarios sean más conscientes de ellos y puedan dar alarma cuando reconozcan una irregularidad.

El primer aspecto a difundir es el ya mencionado en relación a la contratación, puesto que la contratación de personas competentes implica una destinación de recursos económicos que es proporcional al tamaño de las unidades residenciales y por lo tanto a las responsabilidades y funciones las cuales suelen ser de gran magnitud puesto que el profesional asume la promoción del comercio, en el caso de los centros comerciales, y del bienestar, en el caso de los centros residenciales. (Ceballos, 2013)

Otro aspecto relevante es lo relacionado con la auditoría y el control interno directamente, los procedimientos llevados a cabo para el correcto uso de los activos de la copropiedad son de alta importancia, por lo tanto la Asamblea y los copropietarios deben estar atentos a las principales exigencias y a los requisitos mínimos que garanticen el adecuado funcionamiento de la organización, por ello, se ahondará en la relevancia y los

factores a tener en cuenta para cada proceso administrativo y contable, teniendo en cuenta que son estas las estrategias a adoptar para reducir los índices de fraude dentro de propiedades horizontales.

MANUALES PARA PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y CONTABLES

Entrelazando lo identificado acerca de las principales causas de corrupción en propiedad horizontal, se resaltan algunos elementos, que amortiguarían la preocupación señalada por Yomayusa (2012) frente al desinterés y desinformación de los copropietarios, no solo de la norma, sino de el estado general de la propiedad horizontal, por ello cada una de las cuestiones mencionadas a continuación debe difundirse a través de algún mecanismo (reuniones, comunicados, asambleas) a los propietarios, tratando de fomentar su participación e incentivándolos a que den cuenta de aquellos aspectos que parecen irregulares para detenerlos a tiempo.

Entonces, en primer lugar están los procedimientos de adquisición de bienes y contratación de servicios que contemplan desde la planeación hasta la recepción de los mismos para garantizar que sean llevados a cabo de la forma más oportuna, eficiente y al mejor precio, teniendo en cuenta factores tales como plazos, calidad, características técnicas y necesidades de la copropiedad. Ahora bien, aunque parece un proceso sencillo hay varios aspectos a considerar por parte del administrador que deberá dar a conocer a los propietarios, entre los que se encuentra la identificación de necesidades a partir de la cual se va a enlistar el material, las acciones y los equipos necesarios para satisfacerlas, y posterior a ello se acudirá a todo el proceso de contratación teniendo en cuenta objeto, clase, ítems, garantías y sobre todo costos, puesto que ellos son los que permitirán evaluar si existen sobrecostos, desvíos o cualquier irregularidad, este, al igual que otros procesos mencionados más adelante, si son llevados a cabo con la adecuada rigurosidad van a ser filtro para que ocurran situaciones como las mencionadas por Saavedra (2017) en las cuales se viola la confianza puesta en el administrador con una motivación interna de corte económico. Esto significa que si los procesos de contratación, así como sus detalles, se hacen públicos, el ocultamiento y la manipulación de información por parte del profesional a cargo, va a ser más difícil de llevar a cabo.

Por otra parte, se encuentra lo que se centra específicamente en el universo contable, que, si bien deben conocer los propietarios, es importante que quienes más claro lo tengan sean los profesionales que se encargaran de realizar las actividades, a este apartado se le denominará Manuales de procedimientos contables ya que está compuesto de una serie de lineamientos que guiarán el ejercicio del profesional; la importancia de estos manuales destaca cuando, como menciona Forero (2010), se hace énfasis en que las copropiedades requieren de profesionales idóneos que cuenten, no como con habilidades prácticas, sino también con un conocimiento profundo que les permita ejercer la actividad.

Los elementos en los que versan estos manuales son 3, los procesos contables, es decir las etapas que permiten transformar los datos contables en informes; los procedimientos contables, que se refieren al medio gracias al cual se logra documentar el funcionamiento de la propiedad privada; y los documentos contables que son los reportes de contabilidad que sirven de base para registrar las operaciones económicas de la Propiedad Horizontal. Cada uno de estos manuales responde a la necesidad de la revisoría fiscal de registrar los movimientos del área financiera y contable de una asociación para luego poder dar fe pública sobre su estado real, considerando que ésta es su principal función (Yomayusa, 2012), además resulta útil para informar a los copropietarios, tal y como ya se ha mencionado.

Uno de los componentes de estos manuales son los procedimientos de cuentas por cobrar, este elemento se propone con el fin de efectuar el cobro y recaudo de las expensas comunes y demás ingresos propios de la copropiedad, se sustenta principalmente en la facturación mensual y la realización de acuerdos de pago y diferentes ajustes de cartera. Esta etapa se vale de elementos como recibos de caja, notas de crédito y débito, facturas, memorandos, entre otros, a partir de los cuales, el administrador y el contador deberán organizar la información para efectuar la adecuada facturación y las oportunas cuentas de cobro mensuales, estas deben darse dentro de los cinco primeros días de cada mes.

El principal punto de esta etapa es mantener la información registrada de manera adecuada, teniendo en cuenta aspectos específicos como contenido de los documentos, formatos de generación, entre otros.

Esta información puede parecer altamente relevante para el administrador, sin embargo, los propietarios deben conocer los procedimientos puesto que son ellos los destinatarios de muchos de los productos que resultan de esta sección.

Como otro proceso relevante para la prevención y detección de fraude se encuentra el manejo de efectivo, este se presenta para tener y mantener el control diario del dinero de la copropiedad, allí se puede encontrar lo que tiene que ver con caja menor y con cuentas bancarias; adicionalmente requiere de la presentación de documentos como los formatos de reembolso, las consignaciones, las notas de crédito y débito, entre otros, este elemento resulta como uno de los más susceptibles a servir como medio facilitador del fraude, puesto que queda en manos de los profesionales registrar todo el dinero recibido a través de los medios adecuados, por ello, el primer punto mencionado, respecto a la contratación de un profesional idóneo es de vital importancia, puesto que asegura que las acciones llevadas a cabo se ciñan a la ley y eviten el ocultamiento de información relevante.

En concordancia con lo anterior, otro aspecto que facilita la aparición de fraude es lo que tiene que ver con los procesos de reembolso de caja menor, sin embargo, se entiende que esta posibilidad de fraude se reduce teniendo en cuenta que el monto de la caja menor debe ser aprobado por el consejo de administración de acuerdo a las necesidades de la copropiedad, es decir que el consejo debe contar con información suficiente sobre los estados financieros, los proveedores y cualquier soporte documental, pero también debe tener presente la legislación regulatoria, para reconocer rápidamente cualquier muestra de irregularidad en las facturas o recibos entregados.

Frente a este último punto de facturación, es importante mencionar que nuevamente la responsabilidad de la veracidad recae en el profesional encargado, sin embargo, una manera de alivianar esta responsabilidad es a través de los procedimientos de conciliación de bancos puesto que el control de entradas y salidas de dinero queda registrado de manera digital, lo cual no las exime de someterse a un control de verificación por parte de los profesionales responsables, es decir el administrador y el tesorero, especialmente cuando el trámite se hace a través de chequeras.

Finalmente, se encuentra dentro de los manuales, el procedimiento de manejo de propiedad de planta y equipo que hace referencia a la creación de mecanismos de registro y

control de la propiedad planta y equipo, en este apartado se tiene en cuenta principalmente el control extracontable en Excel, en el cual se hará registro de las compras de activos fijos, allí, además deberán coincidir con los inventarios físicos y los valores en contabilidad.

Estos últimos apartados ponen el foco en el actuar del profesional, pero específicamente en su ética, considerando que el administrador y el revisor fiscal tienen una gran responsabilidad en lo que concierne al manejo de recursos y a la gestión del cargo, y que cualquier error cometido pone en tela de juicio su ética (Beltrán, 2009) además de afectar la buena convivencia, la comunicación clara, la resolución de problemáticas entre muchas otras dimensiones, y es que si bien, la ética es dependiente del individuo, estrategias periféricas como estos manuales, limitan el mal actuar, es decir, que promueven un adecuado ejercicio profesional desde la eficacia, la resolución, la rectitud y la idoneidad.

La exposición de estos factores a tener en cuenta, da luces sobre los conocimientos mínimos con los que deben contar los copropietarios y se presentan como una estrategia para avisar sobre errores o fallas en procesos básicos de la gestión de administración de propiedad horizontal, la información brindada previamente, puede extenderse a los copropietarios mediante capacitaciones en las que se traten temáticas tanto generales, como específicas sobre estos procedimientos, para que de esta manera, se pueda apoyar a consejo y la asamblea en los procesos de toma de decisiones y resolución de conflictos en pro del bienestar común. Sin embargo, esto debe ir acompañado de informes de gestión frecuentes que den cuenta, de manera objetiva y veraz, de la situación económica administrativa y jurídica de la propiedad, puesto que a pesar de tener conocimiento del marco normativo que rige a la administración, es responsabilidad de esta última, informar de manera ética y profesional sobre los estados financieros reales a los copropietarios.

Todas estas medidas y manuales responden a que los delitos contra la propiedad involucran a personas que firman beneficiosa las cuales en algunos casos llegan a conformar redes con sus mismos colaboradores para manipular información contable y generar alguna malversación de fondos u operación ilegal (Saavedra 2017), lo que hace imperativo que se sigan generando y actualizando los mecanismos de control.

CONCLUSIONES

A manera de conclusión se señalan aspectos en diferentes vías, en primer lugar, se debe puntualizar que Colombia no tiene una entidad que ejerza vigilancia y control a todo el sistema de la Propiedad Horizontal, aún cuando esta modalidad ha sido particularmente difundida y utilizada en el país, este aspecto ha dado lugar a que los actos de corrupción se lleven a cabo con mayor facilidad puesto que los profesionales involucrados no perciben ningún tipo de control sobre la administración de los recursos que invierten los colombianos en patrimonio.

Esta posibilidad de corrupción se maximiza con lo que tiene que ver con los copropietarios puesto que ellos muestran una actitud desinteresada y carecen de conocimientos sobre las normas que regulan la propiedad horizontal y sobre aspectos específicos de la administración de ésta, favoreciendo de esta forma los actos de corrupción por parte del administrador creando así una imagen negativa hacia la comunidad, y originando falta de compromiso, tiempo y vigilancia por parte de los copropietarios del edificio o unidad residencial; sin embargo, este desinterés puede ser contrarrestado por la obligación que tiene el administrador de dar a conocer aspectos específicos de su labor, como los mencionados en los manuales.

Ahora bien, no se puede reposar el total de la responsabilidad en los copropietarios, por ello es que el consejo de administración debe participar de forma activa en conjunto con la administración para apoyar eficazmente en el desarrollo y ejecución del presupuesto, proyectos, en la disminución de la morosidad de la cartera, en la adquisición de pólizas que cubran las necesidades primarias de la copropiedad; esto es muy importante ya que la administración al no sentirse respaldada por el consejo puede llegar al fracaso y la deserción y peor aún a realizar hechos de corrupción dentro de la unidad residencial.

En este trabajo en equipo la revisoría fiscal no queda por fuera puesto que la profesión tiene como obligación velar por el bienestar económico de la asociación a través de informes y registros objetivos de la información financiera, por lo cual debería incluir la aplicación de un procedimiento de control interno, el cual preventivamente va a detectar no conformidades del sistema y también va a permitir el desarrollo de acciones oportunas. Se concluye que la responsabilidad de los actos de corrupción y no sean detectados a tiempo

recaen sobre él, ya que su trabajo es vigilar y fiscalizar las operaciones de la copropiedad, si se presentan estos eventos es porque la labor no se está efectuando.

Habiendo mencionado a la mayor parte de la estructura organizacional de la propiedad horizontal, en quien recae la mayor parte de la responsabilidad es en el administrador, ante lo cual, las principales conclusiones señalan que escoger a un profesional idóneo para el cargo es de especial importancia, pero adicionalmente, el uso de estrategias como los manuales favorece el cuidado del registro de la información así como su difusión, asegurando que aunque existan intereses económicos personales, estos no interfieran en el adecuado manejo de los recursos.

Considerando que la gestión del revisor y del administrador se pueden ver truncadas por el acceso a herramientas, se concluye que las propiedades horizontales deberían tener sistemas integrados de gestión, para asegurar los procedimientos aplicables a su funcionamiento.

REFERENCIAS.

- Beltrán, A. (2009). *Propiedad Horizontal. Manual Práctico. La contabilidad aplicada a este régimen legal y especial*. Medellín, Colombia: Librería Jurídica Sánchez R. Ltda., (208-283).
- Ceballos, P. (2013). *La alta gerencia en propiedad horizontal* [Tesis de posgrado] Universidad Militar Nueva Granada.
- Cressey, D. R. (1961). *The Prison; Studies in Institutional Organization and Change*. Holt, Rinehart and Winston.
- Forero, R. J. (2 de Julio de 2010). Metro Cuadrado: Propiedad Horizontal.
- Galvis-Castañeda, I. E., y Santos-Mera, J. E. (2017). Geometría del fraude. *Cuadernos de contabilidad*, 18(45), 74-85.
- Montejo, J. (2002). *Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá: Editorial Temis, (103).
- Saavedra Blanca, C. (2017). Redes económicas de los “delitos contra la propiedad” en la región de Aconcagua:(1768-1797), (62).
- Torres, L. B. C. (2015). La auditoría como ejercicio generador de herramientas gerenciales para reducir los riesgos de fraude en los entes e. *Saber, ciencia y libertad*, 10(2), 63-74.
- Yomayuzá, J. M. (2012). Corrupción de la administración en la propiedad horizontal en Bogotá, *Universidad Militar Nueva Granada*.