

**DIFICULTADES QUE ENFRENTA EL REVISOR FISCAL EN EL DESARROLLO
DE SU PROFESIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CALI COMUNA 17**

**EVELYN ARIAS MOSQUERA
DEISY MONTIEL MONTOYA**

**UNIVERSIDAD DEL VALLE
FACULTAD CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
PROGRAMA CONTADURÍA PÚBLICA
SANTIAGO DE CALI
2011**

**DIFICULTADES QUE ENFRENTA EL REVISOR FISCAL EN EL DESARROLLO
DE SU PROFESIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN CALI COMUNA 17**

**EVELYN ARIAS MOSQUERA
DEISY MONTIEL MONTOYA**

Proyecto de grado presentado como requisito parcial para optar al título de
Contador Público

Tutora:

SANDRA ESPAÑA

**Administradora de Empresas
Especialista en Marketing Estratégico**

**UNIVERSIDAD DEL VALLE
FACULTAD CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
PROGRAMA CONTADURÍA PÚBLICA
SANTIAGO DE CALI
2011**

Aprobado por el Comité de trabajos de grado
en cumplimiento de los requisitos exigidos
por la Universidad del Valle para otorgar el
título de Contador Público

Presidente del jurado

Jurado

Jurado

Santiago de Cali, agosto 24 de 2011

DEDICATORIA

Durante estos años de lucha constante, de gratas vivencias, de momentos de éxitos, y también de angustias y desesperanza para poder cumplir mis objetivos y así poder alcanzar uno de mis mas grandes anhelos, culminar mi carrera, fueron tantos los deseos de superarme y de lograr mi meta, que logré vencer todos los obstáculos y es por ello que debo dedicar este triunfo a quienes en todo momento me llenaron de amor y apoyo, y sobre todo a quienes me brindaron su amistad.

A Dios por haberme permitido haber llegado hasta este punto y haberme dado salud para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor.

A mis padres por su apoyo incondicional, por enseñarme a luchar en las adversidades, por haberme educado, gracias a sus consejos, por cultivar e inculcarme ese sabio don de la responsabilidad.

A mi hermano porque siempre he contado con él, gracias a la confianza que siempre nos hemos tenido, por el apoyo y amistad.

A mis abuelos que gracias a Dios aún los tengo conmigo, y que han marcado mi vida con sus sabios consejos. ¡Gracias!

A todos mis familiares, ya que han depositado la confianza y me han brindando todo el apoyo para poder llegar hasta este punto.

A mi novio que me ha acompañado en toda la carrera, por su confianza, amor y apoyo incondicional.

A mis grandes amigas, que han sido más que una familia para mi, sé que sin su apoyo y compañía, estos años no hubiesen sido lo mismo.

A la Universidad del Valle y en especial a la Facultad de Ciencias de la Administración, por permitirnos ser parte de una generación de personas productivas para el país.

Evelyn

Después de tantos años de estudio, dedicación, luchas, tristezas, alegrías, lágrimas y preocupaciones hoy cumpla uno gran objetivo en mi vida graduarme como CONTADORA PUBLICA, por eso quiero dedicar esta felicidad a quienes estuvieron conmigo con mucho amor, su amistad, apoyo y dedicación.

A Dios por haberme dado la vida y permitir que la sabiduría dirija y guíe mis pasos para cumplir este gran logro.

A mis padres quienes han sabido formarme con buenos sentimientos, hábitos y valores, lo cual me ha ayudado a salir adelante buscando siempre el mejor camino muchas gracias.

A mi hermana porque siempre ha estado conmigo en este largo camino ayudándome y apoyándome en las dificultades que se me presentaban.

A toda mi familia, abuelos, tíos, primos que creyeron en mí y me han brindado su confianza y apoyo en las alegrías y tristezas de mi vida.

A mi amiga Evelyn Arias con quien compartí esta etapa de mi vida en la que nos encontramos tristezas, alegrías, disgustos, risas y que fueron superadas para hoy terminar una gran etapa de nuestra vida y por brindarme su amistad incondicional.

A mis amigas Diana Cardoza por creer en mí, por su ayuda incondicional, sus consejos, a Dora Mileny, Martha Sofía por ser mis amigas, por su apoyo, preocupación y por todos los momentos especiales que vivimos en esta etapa de la universidad.

A mi amiga Alejandra Galindo por creer en mí, por estar conmigo siempre, por darme los mejores consejos, por sus regaños, por la confianza, por estar ahí siempre que la necesite, por esa amistad tan transparente que me ha brindado, por ser mi mejor amiga.

A todos mis amigos por hacer posible que culminara esta etapa de mi vida.

Deisy

AGRADECIMIENTOS

Queremos agradecer en primera instancia a Dios por darnos las fuerzas necesarias en los momentos en que más lo necesitamos y sobre todo a nuestros padres, pues ha sido gracias a su amor, esfuerzo, dedicación, comprensión y apoyo incondicional que hemos logrado alcanzar esta meta tan importante en nuestro proyecto de vida.

Agradecemos a nuestras familias, padres, tíos, abuelos, hermanos, primos por su apoyo incondicional, ya que influyeron para poder cumplir este gran logro. A nuestras amigas por su ayuda desinteresada y porque son las mejores, las queremos mucho.

Agradecemos también a nuestra tutora Sandra España y a todos los profesores que hicieron de nosotras unas mejores personas y a todas aquellas personas que directa e indirectamente contribuyeron con su conocimiento, paciencia y compañía para la culminación de nuestro proyecto de investigación.

A la Universidad del Valle, por su excelente formación académica y sus beneficios estudiantiles.

CONTENIDO

	Pág.
RESUMEN	16
INTRODUCCIÓN	17
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	18
1.1 ANTECEDENTES	18
1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	18
1.3 FORMULACIÓN DEL INTERROGANTE DE INVESTIGACIÓN	19
2. OBJETIVOS	20
2.1 OBJETIVO GENERAL	20
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	20
3. JUSTIFICACIÓN	21
4. MARCO REFERENCIAL	22
4.1 MARCO TEÓRICO	22
4.1.1 Propiedad Horizontal	22
4.1.2 La Revisoría Fiscal	25
4.1.3 La Administración	28
4.1.3.1 Administración Antigua	29
4.1.3.2 Administración Edad Media	30
4.1.3.3 Administración Edad Moderna	30
4.1.4 Contaduría Pública	31
4.2 MARCO LEGAL	35
4.3 MARCO CONCEPTUAL	38
4.4 MARCO CONTEXTUAL	43
4.4.1 División administrativa de Santiago de Cali	43
4.4.2 Composición, ubicación, y aspectos demográficos	44
4.4.3 Aspectos sociales	47
4.4.3.1 Estratificación	47
4.4.3.2 Salud	47
4.4.3.3 Servicios públicos	48
4.4.3.4 Educación	48

4.4.3.5 Mortalidad	48
4.4.3.6 Seguridad y justicia.....	48
4.4.3.7 Recreación cultura y turismo.....	49
4.4.4 Aspectos económicos	49
5. DISEÑO METODOLÓGICO.....	51
5.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	51
5.2 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	51
5.3 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	51
5.4 MUESTREO.....	52
5.4.1 Población	52
5.4.2 Tipo de muestreo	52
5.4.3 Tamaño de la muestra	53
5.4.4 Instrumento	53
5.5 PROCEDIMIENTO.....	53
6. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA ENTRE CONTADORES, ADMINISTRADORES Y REVISOR FISCAL	55
6.1 RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO	55
6.1.1 Encuesta a Administradores	55
6.1.1.1 Ejecución presupuestal.....	55
6.1.1.2 Información del administrador sobre el cumplimiento de las funciones de los otros órganos de la propiedad horizontal	56
6.1.1.3 Asistencia de una persona del comité de convivencia a todas las reuniones que se hagan en la copropiedad	56
6.1.1.4 Percepción del conocimiento de la ley 675/2001 por parte del revisor fiscal y el contador	57
6.1.1.5 Conocimiento de todos los problemas de la copropiedad por parte del administrador	58
6.1.1.6 Importancia de la asistencia del administrador a todas las reuniones del comité de convivencia.....	59
6.1.1.7 Jineteo del dinero dentro de las copropiedades.....	60
6.1.1.8 Trabajo solo del administrador sin el consejo y los propietarios	61

6.1.1.9 Conflictos entre la administración y el comité de convivencia.....	62
6.1.1.10 Medios de publicación de las decisiones de la asamblea o el consejo	63
6.1.2 Encuestas realizadas a contadores públicos	64
6.1.2.1 Factor de conflicto dentro de las copropiedades.....	64
6.1.2.2 Información que suministra la administración	65
6.1.2.3 Aspectos considerados graves por parte de la administración con relación a la parte contable	66
6.1.2.4 Jineteo del dinero dentro de las copropiedades.....	67
6.1.2.5 Situaciones presentadas al momento de exponer los estados financieros al consejo	68
6.1.3 Encuestas realizadas a revisores fiscales.....	69
6.1.3.1 Problemas identificados al momento de revisar los contratos establecidos por la administración con los diferentes proveedores	69
6.1.3.2 Características de las personas que pertenecen al cargo de administrador de una unidad	70
6.1.3.3 Conocimiento de la ley 675/2001 en los contadores.....	71
6.1.3.4 Conflicto dentro de la copropiedad	72
6.1.3.5 Cumplimiento de las funciones de cada órgano de la copropiedad según lo estipulado por la ley	73
6.1.3.6 Responsabilidad de las funciones de cada órgano de la copropiedad	74
6.1.3.7 Registro de los puntos expuestos en el consejo y asamblea en el acta.....	75
6.1.3.8 Conflictos entre la administración y el comité de convivencia.....	76
6. 2 REVISIÓN DOCUMENTAL.....	77
6.2.1 Actas	77
6.2.2 Informe del revisor fiscal	77
6. 2.3 Estados financieros.....	78
6.3 PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA	78
6.3.1 A través de la encuesta	78

6.3.2 A través de la revisión documental	79
6.4 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS REVISORES FISCALES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.....	79
6.5 PUNTOS DE VISTA DE CONTADORES Y ADMINISTRADORES VS REVISOR FISCAL	80
7. DISEÑO DE LA GUÍA PARA MEJORAR EL CONTROL INTERNO Y PARA DISMINUIR LAS DIFICULTADES DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LAS COPROPIEDADES.....	81
8. CONCLUSIONES	82
BIBLIOGRAFÍA.....	87
WEBGRAFÍA	89
ANEXOS.....	90

LISTA DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1. Mapa de Cali División Territorial – Comuna 17.....	45
Figura 2. Distribución de la población de la comuna 17 por estratos.....	47
Figura 3. Aspecto económico.....	49
Figura 4. Ejecución presupuestal.....	55
Figura 5. Información del administrador sobre el cumplimiento de las funciones de los otros órganos de la propiedad horizontal	56
Figura 6. Asistencia de una persona del comité de convivencia a todas las reuniones que se hagan en la copropiedad	57
Figura 7. Percepción del conocimiento de la ley 675/2001 por parte del revisor fiscal y el contador	58
Figura 8. Conocimiento de todos los problemas de la copropiedad por parte del administrador	59
Figura 9. Importancia de la asistencia del administrador a todas las reuniones del comité de convivencia.....	60
Figura 10. Jineteo del dinero dentro de las copropiedades	61
Figura 11. Trabajo solo del administrador contra el consejo y los propietarios.....	62
Figura 12. Conflictos entre la administración y el comité de convivencia	63
Figura 13. Medios de publicación de las decisiones de la asamblea o el consejo	64
Figura 14. Factor de conflicto dentro de las copropiedades	65
Figura 15. Información que suministra la administración	66

Figura 16. Aspectos considerados graves por parte de la administración con relación a la parte contable	67
Figura 17. Jineteo del dinero dentro de las copropiedades	68
Figura 18. Situaciones presentadas al momento de exponer los estados financieros al consejo	69
Figura 19. Problemas identificados al momento de revisar los contratos establecidos por la administración con los diferentes proveedores	70
Figura 20. Características de las personas que pertenecen al cargo de administrador de una unidad	71
Figura 21. Conocimiento de la ley 675/2001 en los contadores	72
Figura 22. Conflicto dentro de la copropiedad	73
Figura 23. Cumplimiento de las funciones de cada órgano de la copropiedad según lo estipulado por la ley	74
Figura 24. Responsabilidad de las funciones de cada órgano de la copropiedad	75
Figura 25. Registro de los puntos expuestos en el consejo y asamblea en el acta	76
Figura 26. Conflictos entre la administración y el comité de convivencia	77

LISTA DE CUADROS

	Pág.
Cuadro 1. Población por estratos.....	52
Cuadro 2. Muestra por estratos	53
Cuadro 3. Ejecución presupuestal	55
Cuadro 4. Información del administrador sobre el cumplimiento de las funciones de los otros órganos de la propiedad horizontal	56
Cuadro 5. Asistencia de una persona del comité de convivencia a todas las reuniones que se hagan en la copropiedad	57
Cuadro 6. Percepción del conocimiento de la ley 675/2001 por parte del revisor fiscal y el contador	58
Cuadro 7. Conocimiento de todos los problemas de la copropiedad por parte del administrador	59
Cuadro 8. Importancia de la asistencia del administrador a todas las reuniones del comité de convivencia.....	60
Cuadro 9. Jineteo del dinero dentro de las copropiedades.....	60
Cuadro 10. Trabajo solo del administrador contra el consejo y los propietarios ...	61
Cuadro 11. Conflictos entre la administración y el comité de convivencia.....	62
Cuadro 12. Medios de publicación de las decisiones de la asamblea o el consejo	63
Cuadro 13. Factor de conflicto dentro de las copropiedades.....	64
Cuadro 14. Información que suministra la administración	65
Cuadro 15. Aspectos considerados graves por parte de la administración con relación a la parte contable.....	66
Cuadro 16. Jineteo del dinero dentro de las copropiedades.....	67

Cuadro 17. Situaciones presentadas al momento de exponer los estados financieros al consejo	68
Cuadro 18. Problemas identificados al momento de revisar los contratos establecidos por la administración con los diferentes proveedores	69
Cuadro 19. Características de las personas que pertenecen al cargo de administrador de una unidad	70
Cuadro 20. Conocimiento de la ley 675/2001 en los contadores	71
Cuadro 21. Conflicto dentro de la copropiedad	72
Cuadro 22. Cumplimiento de las funciones de cada órgano de la copropiedad según lo estipulado por la ley	73
Cuadro 23. Responsabilidad de las funciones de cada órgano de la copropiedad	74
Cuadro 24. Registro de los puntos expuestos en el consejo y asamblea en el acta	75
Cuadro 25. Conflictos entre la administración y el comité de convivencia	76
Cuadro 26. Problemas identificados	78
Cuadro 27. Problemas identificados	79
Cuadro 28. Ventajas y desventajas de los revisores fiscales en propiedad horizontal	79

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo A. Muestreo	90
Anexo B. Encuesta Administrador de Propiedad Horizontal	99
Anexo C. Encuesta Contador de Propiedad Horizontal	102
Anexo D. Encuesta Revisor Fiscal de Propiedad Horizontal	104
Anexo E. Folleto guía.....	109

RESUMEN

El objetivo general del presente estudio es identificar cuáles son las dificultades más frecuentes que enfrenta el Revisor fiscal en la propiedad horizontal del sur de Cali, comuna 17 estratos 3, 4 y 5.

Para cumplir con este propósito se plantearon objetivos específicos direccionados a analizar la problemática existente entre contadores, administradores y revisor fiscal en la propiedad horizontal, determinar las ventajas y desventajas del revisor fiscal en propiedad horizontal, conocer los diferentes puntos de vista que existen entre administradores y contadores frente al revisor fiscal y finalmente elaborar una guía de observaciones y recomendaciones que permita mejorar el control interno y los procedimientos de las copropiedades.

El estudio es de carácter descriptivo y el método de investigación es el *inductivo*.

Para obtener la información necesaria, se emplearon fuentes primarias, que son contadores, revisores fiscales y administradores; y fuentes secundarias como los estados financieros, las actas de consejo e informes de revisor fiscal que permitan identificar los conflictos que se presentan en estas entidades.

Los principales resultados muestran que las personas que hacen parte de las copropiedades tienen un conocimiento de la ley pero que es necesario que profundicen más en ella. Si tienen labores importantes como administrador, contador o revisor tengan un conocimiento del mismo y de esta forma se evitarían gran parte de los conflictos como es el ejemplo de la retención en algunos servicios adquiridos por la copropiedad. Es un campo de trabajo bastante nuevo por lo cual todavía se presentan muchos vacíos en cuanto a su manejo contable, tributario y funciones a realizar por cada uno de los órganos que la conforman.

En el desarrollo del estudio se encontraron ciertas limitaciones como la adquisición de la información acerca de la cantidad de copropiedades que existen en la ciudad de Cali, después de insistir y asistir en varias ocasiones a la Alcaldía por fin suministró la información necesaria. También la recolección de datos en las encuestas y entrevistas por el tiempo de las personas que colaboraron pues este era muy limitado y en ocasiones imposible de obtener.

Palabras clave: auditoría financiera (TE114), conflictos (TE281), estados financieros (TE3 125), Contabilidad (TE 2 116). Propiedad Horizontal, Contador, Administrador, Consejo.

INTRODUCCIÓN

Entendida la Propiedad Horizontal como un sistema básico para el desarrollo de toda colectividad, en el presente trabajo se pretende establecer de una manera clara la forma en la cual esta figura ha sido regulada en Colombia señalando sus aspectos contables más importantes y las dificultades que se presentan entre los contadores y administradores en el desarrollo de la profesión del revisor fiscal.

Para una mejor comprensión del tema se comienza analizando la propiedad horizontal en general, su origen, evolución histórica y constitucional, para de esta manera precisar el punto de partida del presente trabajo.

Luego se entra propiamente al tema de propiedad horizontal indicando sus primeras manifestaciones y el modo en que este sistema fue consagrado inicialmente en el país complementando con su evolución a lo largo de varios años de historia en Colombia y el mundo.

Posteriormente se realizó un trabajo de campo, el cual lo comprenden entrevistas y encuestas realizadas a los organismos que hacen parte de la propiedad horizontal como son el revisor fiscal, contador y administrador, obteniendo como resultado una serie de conflictos que se observan en el desarrollo de la profesión de los órganos mencionados anteriormente, también hace parte de este trabajo de campo analizar los informes del revisor fiscal, las actas de las reuniones de consejo y los estados financieros, donde se evidencia toda la problemática existente en el desarrollo de las actividades administrativas, contables y de revisoría fiscal en la propiedad horizontal.

Como resultado final de este trabajo se crea una guía para mejorar el control interno y los procedimientos, según el análisis de los conflictos que se ven reflejados en la propiedad horizontal en el desarrollo de las actividades, de igual forma en esta guía se presentan posibles soluciones y recomendaciones lo cual permita a los contadores, administradores y revisores tener menos conflictos en el desarrollo de su profesión dentro de la propiedad horizontal.

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 ANTECEDENTES

Debido a la falta de información e investigación en este campo, se pretende con este trabajo obtener un resultado valioso ya que es un tema que no se ha estudiado desde la propiedad horizontal teniendo en cuenta la profesión contable en especial la revisoría fiscal.

1.2 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Por la gran importancia que ha adquirido en el país la propiedad horizontal y su desarrollo vertiginoso en los últimos años, se hace necesario abordar su estudio, ampliando los conocimientos y tratando de aclarar las dudas existentes frente a los conflictos que se le presentan al revisor fiscal en el desarrollo de la profesión.

Por la falta de conocimiento en la aplicación de las leyes, o simplemente por la imposición del criterio como revisores fiscales por encima de normas, se cometen actos indebidos que ponen en tela de juicio la profesión y se presentan conflictos con los contadores, administradores y consejo de administración de la propiedad horizontal en Cali, los cuales se pueden ver reflejados en los estados financieros, las actas del consejo y los informes del revisor fiscal.

El ejercicio profesional de los contadores públicos, se ha tornado cada vez más complejo, ya que a diario un considerable número de ciudadanos y entidades se preocupan por el desarrollo de sus actividades y por las diferentes funciones que se les asignan en las entidades de propiedad horizontal según la Ley 675 de 2001, situación que sigue generando un importante volumen de consultas que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública debe absolver¹.

Es muy importante que el alcance y la contribución que el profesional contable hace para lograr el crecimiento de la sociedad, vaya armonizado en cada uno de los procesos contables que aplica en desarrollo de la práctica profesional, en procura de mejorar, elevar o aportar a la calidad de vida de la comunidad.

¹ FRANCO RUIZ, Rafael. Guía Laboral. [en línea]. [Consultado el 25 de febrero, 2010]. Disponible en internet: www.gerencie.com

1.3 FORMULACIÓN DEL INTERROGANTE DE INVESTIGACIÓN

En el medio que se ha descrito, no se ha tenido la suficiente conciencia de la propiedad horizontal, como estudiantes de Contaduría, como agentes de cambio y por desconocimiento de la ley, surge el siguiente interrogante:

¿Cuáles son las dificultades más frecuentes que enfrenta el Revisor Fiscal en la propiedad horizontal en el sur de Cali, comuna 17 estratos 3, 4 y 5?

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

Identificar cuáles son las dificultades más frecuentes que enfrenta el Revisor fiscal en la propiedad horizontal del sur de Cali, comuna 17 estratos 3, 4 y 5.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Analizar la problemática existente entre contadores, administradores y revisor fiscal en la propiedad horizontal según los informes del revisor fiscal, las actas de las reuniones de consejo y los estados financieros.

Determinar las ventajas y desventajas del revisor fiscal en propiedad horizontal por medio de encuestas y entrevistas.

Conocer los diferentes puntos de vista que existen entre administradores y contadores frente al revisor fiscal, por medio de encuestas.

Elaborar una guía de observaciones y recomendaciones que permita mejorar el control interno y los procedimientos de las Copropiedades para el control de los conflictos.

3. JUSTIFICACIÓN

La idea del trabajo de investigación se inicia por el gran desarrollo que ha tenido la propiedad horizontal en los últimos años en Colombia específicamente en la ciudad de Cali, y las dificultades que enfrenta el revisor fiscal en el desarrollo de la profesión en este tipo de entidades.

La realización de este trabajo permite reflejar el conflicto que se presenta en la propiedad horizontal en la ciudad de Cali con los contadores, revisores y administradores debido a que en algunos de ellos se presenta desconocimiento de leyes y no tienen claro el papel a desempeñar en estas entidades.

De este modo se pretende demostrar que el desarrollo de esta investigación trae como resultado beneficiar las entidades de Propiedad Horizontal permitiendo tener un conocimiento más claro de los conflictos que dentro de ella se presenten, esto con el fin que se puedan tomar medidas frente al tema y se puedan generar posibles soluciones.

Se considera que llevar a cabo el trabajo de investigación contribuye a la formación integral como profesionales interesados por aportar en el desarrollo de la Contaduría Pública, al propiciar el debate y la reflexión crítica en torno a la problemática que en la actualidad la profesión debe atender, en materia económica, contable y específicamente social, de acuerdo al contexto colombiano.

4. MARCO REFERENCIAL

4.1 MARCO TEÓRICO

4.1.1 Propiedad Horizontal

Antes de surgir las ciudades, eran agrupaciones urbanas que permanecían como asentamientos, aquellas primeras ciudades que albergaban a los nómadas, convertidos ahora en sedentarios. Estos grupos de personas se establecían cerca de un río o de cualquier lugar del que pudiesen extraer agua. Estos asentamientos estables condujeron a la especialización y división del trabajo; gracias a esto surgieron mercados en los cuales los artesanos podían cambiar sus productos por otros diferentes; una clase religiosa iba apareciendo y contribuía a la vida intelectual, las guerras y las conquistas militares extendieron los territorios de los pueblos con mayor dominio militar, tecnológico y comercial.

Se ve un claro crecimiento en los conocimientos de la agricultura y la ganadería, donde siempre existió una rivalidad pese a que se necesitaban mutuamente. En esta etapa los hombres poseían conocimientos sobre los períodos de germinación y sobre las estaciones del año, lo que les facilitaba el trabajo; creando así una idea de la mujer como madre de los hijos y dedicada a ellos por completo, tanto en el crecimiento como en la educación.

El centro de una nueva ciudad era el templo, lugar de meditación e investigación, un almacén y una agencia de distribución. Este período temporal se caracterizó también por algunos avances para las actividades más útiles como la pesca, donde ya se usaban anzuelos y redes. El hecho de poder racionalizar el trabajo aumentó el sedentarismo que generó la construcción de edificaciones para la veneración de los dioses o de las religiones, la ciudad creció con la aplicación de los conceptos religiosos los cuales se ven reflejados en Grecia e Italia. Posteriormente la ciudad religiosa originalmente fue reemplazada por una organización política basada en la vecindad geográfica de todos los hombres libres que vivieran dentro del anillo formado por los muros de la ciudad, con este mismo principio la intocable aristocracia de nacimiento fue reemplazada por una nueva aristocracia de la riqueza.

El hecho económico esencial era la agricultura bastante importante que incluía los pueblos casi en autosuficientes, respecto a las condiciones esenciales de vida. La tierra era la única forma de riqueza, todas las clases desde el rey hasta el peón dependían directamente de los productos del suelo. La plebe y los escapados de los señoríos feudales campestres empezaron a congregarse alrededor de sitios fortificados o burgos, primero en Italia superior y en Flandes, posteriormente a lo largo de los valles contiguos del Rhin y del Ródano, por último en otras partes de Europa central y oriental. Estos lugares se usaban como bodegas de mercaderías.

Luego de la caída del imperio griego y romano, por razones que debilitaron a sus mandatarios como al pueblo, por ejemplo, las pestes, hambrunas y guerras. Luego de una concluyente etapa de decrecimiento político y económico, los estados (los actuales Italia, España, Inglaterra, Alemania, etc.) que se habían ido conformando comenzaron a presentar un esquema más organizado en el ámbito urbano, las ciudades comenzaron a dividirse en sectores generando así los conjuntos de viviendas, un lugar para realizar las operaciones mercantiles, etc.

Debido a que en la mayoría de los estados, aún se mantenía la monarquía, era común apreciar que las ciudades tuvieran la forma o disposición del mobiliario urbano que designara el rey que tuviera el mandato en ese momento.

Así y todo, cuando los colonizadores llegaron a América, se encontraron con las civilizaciones que habitaban este continente, y observaron que los asentamientos de éstas aún conservaban las características de las ciudades de la edad antigua o de la edad media. Como en estos períodos pasados, los habitantes del continente, creaban los templos para adorar a sus dioses. En el caso de algunas culturas, ya habían experimentado con un tipo de escultura muy rupestre, reflejada con la idea de ello que traían los colonizadores.

Luego del choque de culturas, entre los europeos y los americanos, estos primeros lograron dominar a los otros, convirtiéndolos en presas de sus ataques. Debido a que los europeos ya controlaban a las personas de América, comenzaron a instaurar sus costumbres, sus leyes, su cultura, su religión, pero por sobre todas las cosas, siendo el tema que compete, la forma de las ciudades.

Las ciudades se fundaron en una división elaborada del trabajo y un principio de organización económica, la ciudad orientada al consumo puede ser una ciudad fortificada compuesta por un centro administrativo, religioso o educativo. Las ciudades fortificadas han existido desde tiempos antiguos y en muchos países se distinguen por sus diseños ofensivos. Dentro de los muros de la ciudad habían templos, almacenes, estaban los palacios de los monarcas y los cuarteles. El prototipo representativo de la ciudad de Machu Picchu en los Andes peruanos, ciudad perdida de los Incas, con sus casas templos y palacios.

Los primeros pasos hacia el planteamiento urbano se da con la promulgación de leyes que pretenden abordar las terribles condiciones higiénicas creadas a consecuencia de la revolución industrial durante la primera mitad del siglo XIX. El incremento de las epidemias de cólera amenazaban por igual barrios pobres y ricos y su control exigía el desarrollo de esfuerzos sistemáticos para mejorar la sanidad urbana y las propias condiciones de vida.

Gracias al auge de la revolución industrial, muchas personas vieron una oportunidad en ese tipo de trabajo, pero no fue así y la mancha urbana tan dilatada con la llegada de inmigrantes extranjeros, continuó concentrando a las personas por la facilidad para encontrar la posibilidad de realizar estudios de mayor complejidad o especializarse en alguna de aquellas profesiones. Otra de las cuestiones importantes que le permitió a la ciudad mantener su cúmulo de gente fue la facilidad para adquirir productos o asistencia médica, de servicios, etc.²

La propiedad Horizontal en Latino América se presenta a continuación refiriéndose a Uruguay, Argentina, Chile y Colombia.

Uruguay: En este país la copropiedad no cuenta con personería jurídica, de modo que en caso de ser necesario demandar "al edificio", habrá que demandar en forma individual a todos y cada uno de los copropietarios. En cuanto a su naturaleza jurídica, existen diferentes posiciones, entre las cuales se destacan las dos corrientes de pensamiento más relevantes: la teoría *monista*, que entiende que la propiedad horizontal consagra una forma nueva y diferente, caracterizada por el ejercicio de un poder exclusivo y más intenso en las partes que se destinan al uso individual, y un poder compartido de acuerdo al valor real de cada unidad, sobre los bienes afectados al uso común; y la teoría *dualista*, que entiende que en la propiedad coexisten dos tipos de propiedad: la propiedad individual y la propiedad común. Estas dos clases de propiedad se combinarían de una cierta manera permitiendo explicar el fenómeno de la propiedad horizontal.

Argentina. El artículo 1º de la Ley 13.512 define la propiedad horizontal como "los distintos pisos del edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente por un pasaje común"³.

Chile. La copropiedad inmobiliaria está regulada por la ley 19.537 de diciembre de 1997. Además, está regulada por el decreto número 46 del año 1998 que reemplazó a la ley 6.071 sobre propiedad horizontal. Los copropietarios tienen un derecho de propiedad absoluto y exclusivo respecto de la unidad y son comuneros respecto a los bienes de dominio común (artículo 3 de la ley copropiedad).

La propiedad individual va unida a la copropiedad porque por regla general los bienes de dominio común no pueden circular en forma independiente de la unidad, así se desprende del artículo 14 de la ley; este artículo dispone que los derechos

² SABINE, George H. Historia de la Teoría Política. Vicente Herrero. México: Fondo de Cultura Económica, 1945, p. 53-53.

³ LOISI, Osvaldo. Todo Sobre Consorcios. Buenos Aires: Editorial de la Fundación Liga del Consorcista, 2005, p 253.

de cada propietario en los bienes de dominio común son inseparables del derecho de dominio exclusivo sobre la unidad, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia de dominio.

Colombia. Solamente a finales del siglo pasado, se empezó a estudiar la posibilidad de establecer legalmente el régimen de propiedad por pisos. En 1890 al pretenderse un régimen al código civil, se presentó al Congreso de la República una ley que incluyó dos artículos respecto al tema de propiedad horizontal.

En 1946 el Doctor Alfonso Araujo y Humberto Gómez, iniciaron un proyecto de ley tendiente a regular esta materia, el cual fue presentado al congreso de “La propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio”. Desafortunadamente este proyecto no contó con suerte en el congreso y solo un año después de presentado se puso en discusión. El proyecto fue abatido en el senado pero no alcanzó a ser aprobado en la cámara de representantes.

En el gobierno de Mariano Ospina se emprendió la tarea de estudiar las fórmulas que permitieran a través de nuevos sistemas la reconstrucción de la ciudad de Bogotá, la cual se encontraba casi destruida para ese tiempo.

Posteriormente en el mes de diciembre el congreso de la república convirtió el decreto 1286 de 1948 en la ley 182 de 1948, el cual estimulo el comercio inmobiliario y despejo el camino para el desarrollo de la propiedad horizontal en Colombia, con esta ley comienza un nuevo capítulo de la propiedad horizontal en el país⁴.

4.1.2 La Revisoría Fiscal

Para lograr un buen acercamiento al origen de la revisoría fiscal, es necesario acudir al pasado para así identificar las prácticas que se realizaban en aquel entonces, la figura ya estaba legitimada en la cultura mucho antes de que se introdujera a la legislación colombiana la Ley 58 de 1931 y posteriormente la Ley 73 de 1935, de ahí que no se pueda desconocer el trasfondo cultural y político que abriga la figura y que no es precisamente la instauración de una ley quien la crea.

La práctica se legitima porque a través de la historia ha sido notable la necesidad de controlar, y esto se evidencia desde la época de la colonia, donde empiezan a aparecer en las compañías la “auto vigilancia” por parte de aquellas personas interesadas en el buen funcionamiento de los entes contables. Para entonces la revisoría fiscal no estaba regulada ni se llamaba revisoría fiscal, tampoco existía la

⁴ MONTEJO CAMARGO, Javier Raúl. De la propiedad horizontal en Colombia. Santafé de Bogotá: Editorial Temis, 1993, p.15.

figura del revisor fiscal como se conoce hoy en día, pues se hablaba en primer lugar de un comisario y pocos años después de un inspector.

La revisoría fiscal como “figura” específica de control ha evolucionado, pero la necesidad subyacente es la misma a través del tiempo: el control.

Es necesario entender que la Revisoría Fiscal al igual que la sociedad, ha ido evolucionando; por consiguiente es pertinente definir momentos coyunturales de la sociedad en los que se involucra directamente el hombre con el accionar de la figura de fiscalización.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que la revisoría fiscal ha sido concebida a través del tiempo de diversas formas y no puede desconocerse que durante su recorrido han existido diversas teorías que rigen el comportamiento del hombre en sociedad y que de igual modo introducen en el área del conocimiento, pensamientos que redundan en la forma de concebir las cosas.

La historia legislativa también aporta un segmento importante en la evolución de la revisoría fiscal, tanto en la parte de sus definiciones atravesando tramos y concibiendo figuras de síndico, garante, entre otros, como en la legalidad de la práctica que culturalmente ya estaba legitimada.

En resumidas cuentas, para la norma los hitos históricos son parte fundamental en la determinación legal de una figura (revisoría fiscal) o de un agente (revisor fiscal), ya que ellos destacan situaciones importantes en la vida de las comunidades que hacen que se incrementen medidas para solucionar una problemática social, que en éste caso, sería brindar confianza pública al Estado de la actividad económica de la empresa.

Si se mira retrospectivamente, se encuentra que hay épocas más marcadas que otras en cuanto a hitos históricos se refiere, como lo plantea el profesor Franco Ruiz: “De 1920 a 1930, momentos en que ganaba gran participación en la economía nacional, la inversión extranjera directa e indirecta, surgen las obligaciones fiscales. Entonces empieza la discusión sobre los instrumentos de protección de los intereses del país frente a la inversión extranjera y los del Estado frente a la actividad privada. Buscaba credibilidad y seguridad al desarrollo de las sociedades mercantiles”⁵.

Para esta época, y más concretamente a partir de 1929, el Estado, al igual que los propietarios de las empresas tienen el interés de brindar confianza a sus inversionistas y a la comunidad misma acerca del funcionamiento de las empresas, y es por ello que se crea jurídicamente la Revisoría Fiscal con la Ley 58

⁵ FRANCO RUÍZ, Rafael. Revisoría fiscal hoy. En: Revista Legis del Contador N°1. (enero –marzo de 2000), p.175.

de 1931, a fin de proteger los intereses estatales de la inversión extranjera producida por la misión Kemmerer. Las misiones Kemmerer fueron esenciales, tanto para la implementación de la Revisoría Fiscal jurídicamente pues el Estado traza fuertemente una línea de proteccionismo estatal que afecta directamente los sectores comerciales e industriales, como para su suscripción en una tendencia de control. Dichas misiones también afectaron directamente la banca colombiana, por no mencionar la cantidad de procesos políticos y socio – económicos que se desvirtuaron a través de ellas en el país, sin desconocer la evolución en el sistema bancario nacional a partir de las delimitaciones creadas por ellas entre 1923 y 1951.

Entre 1951 y 1974 se agudizó aún más el intervencionismo estatal, dando pie a la creación de bancos y entidades crediticias de economía mixta, que se especializarán en la atención de sectores específicos de la economía, con el único objetivo de cumplir con las expectativas y requerimientos de los gobiernos extranjeros. Para este tiempo, la revisoría fiscal en la banca colombiana funcionaba al servicio de la empresa y estaba supeditada a las disposiciones de los accionistas, es decir, respondía a las necesidades e intereses de los dueños del ente económico y no a las necesidades e intereses de la comunidad y del Estado⁶.

Otro aspecto coyuntural importante se muestra en el año de 1982 con la crisis financiera colombiana, lo que indudablemente provocó que la revisoría fiscal fuera fuertemente criticada, debido a que las empresas no contaron con una estructura financiera sólida para enfrentar la crisis vivida por el país, y más aún, cuando los revisores fiscales no presentaron información predictiva para liberar a las organizaciones de la quiebra.

La conducta de proteccionismo estatal que asumía la economía nacional, provocó que el Estado asumiera deudas de organismos privados para que éstos no quebraran; en consecuencia, se produjo un incremento de la deuda externa y la oportunidad perfecta para que el capitalismo financiero se apoderara cada vez más de la economía colombiana, haciendo que la especulación se agudizara e hiciera que el sector financiero se convirtiera en amo y señor absoluto del manejo de la economía a nivel mundial.

En los años 90 también se observaron otros acontecimientos que han provocado fuertes conmociones en la sociedad, el Estado y las empresas, como lo fueron la apertura económica en 1990, los fuertes escándalos de auditoría de las grandes multinacionales en el 2001, donde los tratados de libre comercio se convirtieron en los parámetros de intercambio económico y social, cuyos requerimientos iban en

⁶ GUERA, Luz Ángela. La Revisoría Fiscal el mejor control de controles. Proyección Universitaria N. 23. Tunja (Junio de 2003) UNIBOYACA p.120

detrimiento de la figura de fiscalización y control de los colombianos, en la medida en que planteaban desaparecerla⁷.

Contextualizar la revisoría fiscal en este tiempo, es tener en cuenta proyectos de ley que favorecen ó afectan a la figura, como es el caso del proyecto de ley de intervención económica, donde se modifican las normas contables, la educación colombiana, las normas de auditoría y control y demás disposiciones legales de las cuales se ha hecho cargo el comité interdisciplinario del proyecto.

Dicho proyecto no se encuentra archivado, sino que sigue en constantes revisiones, pues el día menos pensado saldrá a luz pública, posiblemente con nefastos atentados para con la sociedad misma, al intentar eliminar una figura institucional de fiscalización, que ha estado al servicio de las comunidades a lo largo del tiempo; el cual está demarcado con los propósitos claros de los dueños del capital, atacando la figura de fiscalización y control desde lo más hondo de su concepción, dejando de lado su función social.

Por otro lado, el proyecto estatuto revisoría fiscal, intenta darle posibilidad a la profesión para que genere un trabajo con alta calidad en el ejercicio, pues obliga a que el contador público que se desempeñe como revisor fiscal, se capacite constantemente en cuanto a la profesión y demás disciplinas que complementan su desempeño, con el fin de aumentar la calidad en los instrumentos de trabajo con los cuales desempeña su función.

4.1.3 La Administración

Las actuales concepciones administrativas son la resultante de un proceso iniciado en los mismos albores de la humanidad y que ha venido evolucionando y adquiriendo sus propios perfiles a través de diferentes épocas y etapas. Dicho proceso administrativo se inició como un hecho obligado cuando dos individuos tuvieron que coordinar sus esfuerzos para hacer algo que ninguno de ellos pudo hacer por sí solo y evolucionó hasta convertirse en un acto previo y cuidadosamente planificado y racional que permite alcanzar objetivos con los menores esfuerzos posibles y con las mayores satisfacciones para los individuos.

El estudio histórico de esa evolución administrativa muestra los enfoques que tuvo esta ciencia en Egipto, China, Grecia y Roma, y la influencia que tuvieron ciertos procedimientos utilizados en esos lugares sobre algunas prácticas actuales en el campo, entre ellas de la organización funcional de los poderes del Estado.

El conocimiento de la organización de la iglesia católica-apostólica-romana es también muy interesante para conocer la importancia que tiene en administración el adoctrinamiento para la prosecución de un objetivo, a pesar de que las

⁷ Ibid, p.126

estructuras y procedimientos puedan no satisfacer todos los principios teóricos administrativos.

Se adquiere un mejor entendimiento de la transformación que tuvo la ciencia de la administración; ella viene a consolidarse en la edad contemporánea con los valiosos estudios de Woodrow Wilson. Las teorías y experiencias de Henri Fayol y de Frederick Taylor marcaron una nueva etapa en la evolución de esa ciencia y la administración científica, que postularon ellos y continuaron sus discípulos, viene a ser uno de los medios más efectivos para la tecnificación de las industrias nacientes en el presente siglo; dicha tecnificación ha influido grandemente también en el desarrollo económico y el mejoramiento de muchos países por su aplicación en el sector público⁸.

4.1.3.1 Administración Antigua

A pesar de que la administración como disciplina es relativamente nueva, la historia del pensamiento administrativo es muy antigua, ya que nace con el hombre mismo, puesto que en todo tiempo ha habido necesidad de coordinar actividades, de tomar decisiones y de ejecutar, de ahí que en la administración antigua se encuentran muchos de los fundamentos administrativos de la actualidad y que pueden observarse en el código de Hammurabi, en el nuevo testamento, así como en la forma de conducir los asuntos en la antigua Grecia, Egipto, Roma y China, en donde se encuentran vestigios del proceso administrativo.

La eclesial era el organismo de mayor autoridad que existía en Grecia y formaban parte de ella todos los ciudadanos; las decisiones se tomaban por mayoría de votos y las mismas eran irrevocables. En Grecia el emperador Pericles, 430 años antes de Cristo, dejó testimonio de la necesidad de una selección de personal adecuado e hizo un análisis sobre la democracia griega. En Egipto existía un sistema administrativo amplio con una economía planificada y un gobierno central de gran poder, basado en la fuerza y la compulsión. Aquí se creó el primer sistema de servicio civil.

El sociólogo alemán Max Weber hizo un estudio sobre la administración antigua de Egipto, concluyendo, que se aplicaban procedimientos definidos y sistemáticos y se utilizaba un sistema administrativo burocrático. En China el filósofo Confucio proporcionó una serie de reglas para la administración pública.

En Roma que vivió dos períodos, la República y el Imperio Romano, siendo en este último donde se produjeron transformaciones administrativas. La administración del imperio romano se caracterizó por la centralización.

⁸ REYES PONCE, Agustín. Administración de empresas. México, D. F.: Editorial Limusa, 1992, p. 255.

4.1.3.2 Administración Edad Media

Durante los últimos años del imperio romano el centralismo administrativo se fue debilitando considerablemente y la autoridad real pasó al terrateniente, alrededor del cual se agrupaban muchas personas, es decir, que en la edad media hubo una descentralización del gobierno, con lo que se diferenció de las formas administrativas que habían existido anteriormente. Hubo una notable evolución de las ideas administrativas y se consolidaron instituciones como la Iglesia católica que tuvo mucho interés para los estudios de la administración, debido a su peculiar forma de organización y de funcionamiento.

En esta época la administración recibió un gran impulso cuando surgieron en Italia, los fundamentos de la contabilidad moderna y las transacciones comerciales comenzaron a racionalizarse cuando en 1340 Lucas Pacioli estableció el método de contabilidad de la partida doble, Francisco Di Marco (1395) y Barbariego (1418), utilizaban prácticas de contabilidad y los hermanos Soranzo (1410), hicieron uso del libro diario y el mayor.

4.1.3.3 Administración Edad Moderna

A inicio de esta época surgió en Prusia (Austria), un movimiento administrativo conocidos como cameralistas que alcanzó su mayor esplendor en 1560 y trató de mejorar los sistemas administrativos usados en esa época. Pusieron énfasis en el desarrollo de algunos principios administrativos, como fueron, el de selección y adiestramiento de personal, especialización de funciones y el establecimiento de controles administrativos.

En 1776 Adam Smith, considerado como el padre de la economía clásica publica su obra “La riquezas de las naciones”, en donde aparece la doctrina del Laissez-Faire (dejar hacer, dejar pasar), que sirvió de base filosófica a la revolución industrial y que ha tenido su aplicación en la administración y en la economía; él anunció el principio de la división del trabajo, considerándolo necesario para especialización y para el aumento de la producción⁹.

4.1.3.4 Administración Edad contemporánea

Los historiadores están de acuerdo con que hubo una segunda revolución industrial de 1860 a 1914, llamada también revolución del acero y la electricidad,

⁹ CHIAVENATO, Idalberto. Introducción a la Teoría General de la Administración. Editorial Mc Graw Hill, México 1985 p.115

que sustituyó el hierro por acero como material básico para la industria en el campo de la energía.

La administración científica de Taylor surgida en esta época cumplió a cabalidad con esa función, suministrándole las herramientas, técnicas necesarias para su expansión y desarrollo. Frederick Taylor fue uno de los principales exponentes del científicismo, nació en Filadelfia en el año de 1856 y murió en 1915. Ingresó a una compañía que fabricaba lingotes de acero en la época de depreciación en los EE.UU., ocupando el puesto de obrero y luego pasando por los demás niveles llegó al puesto más alto. Esto le permitió darse cuenta de las afectaciones que hacían los obreros a las máquinas.

Dentro de sus principales aportaciones a la administración están los principios administrativos, los mecanismos de administración, el pago por destajo, la selección de personal y las características de los trabajos humanos.¹⁰

4.1.4 Contaduría Pública

La disciplina que fundamenta esta profesión es la contabilidad, la cual tiene relación íntima con el desarrollo de cualquier país, pues la contabilidad es la fuente primordial de información, la cual facilita la planificación macro y micro económica, promueve la creación y colocación eficiente de capitales, genera la confianza entre inversores y ahorradores, hace posible el correcto funcionamiento de las instituciones y unidades económicas, impulsa el desarrollo de los mercados capitales y constituye el motor de la actividad económica, fomentando el empleo racional de los recursos existentes en un país.

Lo anterior demuestra el contenido social de esta disciplina. De ahí que la expresión “responsabilidad social” tenga el siguiente significado. La información contable actúa en y para la colectividad, su validez y perfección se alcanzan en función de su concordancia con los valores, pautas y requerimientos de la comunidad en su conjunto; en la medida en que uno de estos requerimientos es el desarrollo, y dado que contribuye decididamente al mismo, queda claramente puesta de manifiesta la dimensión altamente social de la contabilidad.

Lo anterior obliga a que el experto contable no sólo conozca las técnicas de representación que utiliza en su tarea, sino que también deba poseer capacidad para interpretar no sólo los fenómenos económicos sino todos aquellos que se desarrollan en el entorno en el que se desenvuelve su actuación; conocer las obligaciones que se le imponen a la información financiera, a la empresa y a la

¹⁰ BARCOS J. Santiago. Conociendo a la Administración, a las organizaciones y a la administración de organizaciones. Capítulo 1. Editorial Ecasa, México 1990 p. 85

actividad económica; tener amplios conocimientos de legislación; ser consciente del papel de la información en la economía y en la sociedad actuales, para que pueda anticiparse a los requerimientos de información; dominar técnicas cuantitativas de áreas como la econometría, la informática, el pronóstico y de apoyo empresarial.

La profesión de la contaduría, como muchas otras, tiene un origen empírico. La contabilidad es tan antigua como las organizaciones sociales dueñas de algunos excedentes de producción y de ciertas actividades de intercambio; los individuos responsables de las funciones de registro y control de ingresos y gastos, hasta hace pocos años, se capacitaron exclusivamente a la luz de la experiencia acumulada y de la práctica personal. Estas condiciones de formación, con el paso de los años permanecieron ancladas, por lo que la sociedad y la misma universidad le han atribuido a la contaduría un carácter eminentemente técnico y la utilización de herramientas desarrolladas por otras disciplinas, en especial la economía.

En Colombia, sólo en la década de los años cincuenta, la contaduría logró el rango de profesión universitaria y en los años sesenta se consolidó su presencia en la Universidad¹¹.

La contaduría pública en Colombia ha seguido las mismas etapas de desarrollo que otras profesiones, sólo que lo ha hecho en una forma acelerada. Ellas son¹²:

- Reconocimiento legal del ejercicio profesional.
- Búsqueda del estatus universitario para la profesión.
- Reglamentación profesional, etapa en la cual se propende por la existencia del Código de Ética que propicie condiciones de ejercicio.
- Incursión en el mundo de la investigación con el fin de lograr el avance de los conocimientos en la ciencia que fundamenta la práctica profesional.

En estas etapas jugaron un papel fundamental las asociaciones gremiales de contadores, quienes procedieron como “grupos de interés” para lograr la convergencia de normas legales que reconocieran y reglamentaran el ejercicio de la profesión.

Es importante tener en cuenta que la importancia de la contaduría pública en la actividad económica se evidenció con la promulgación de la Ley 43 de 1990. Esta

¹¹ GERTZ MANERO, Federico. Origen y Evolución de la Contabilidad, México. Editorial Trillas, 1976. P.18

¹² Ibíd., p.74

ley estuvo precedida de más de quince años donde hubo luchas permanentes, proyectos de ley fallidos y enfrentamientos de los diversos actores de la profesión.

Con esta Ley se proclamó el Código de Ética, el cual le ha permitido a la Junta Central de Contadores ejercer su papel de tribunal disciplinario de la profesión, porque con este Código se hace posible que el ejercicio individual no ético de los contadores públicos sea sancionado y así se pueda sanear la profesión.

Con la Ley 43 de 1990 se creó el Consejo Técnico de la Contaduría Pública como organismo permanente encargado de la orientación técnico-científica de la profesión y de la investigación de los principios de contabilidad y normas de auditoría de aceptación general en el país. Se le asignaron funciones como adelantar investigaciones; estudiar los trabajos técnicos que se le presenten para decidir su divulgación y presentación en eventos de diversas naturaleza; servir de órgano asesor y consultor del Estado y de los particulares en todos los aspectos técnicos referidos al desarrollo y ejercicio de la profesión; pronunciarse frente a la legislación relacionada con la aplicación de los principios y el ejercicio de la profesión; funciones que le dan una gran importancia a este organismo.

Al analizar los miembros del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, se conoce que es un espacio realmente interesado por el avance de la ciencia a través de la investigación y la divulgación de los conocimientos.

Igualmente con esta ley, se le concedió a la Junta Central de Contadores la función de expedir la tarjeta profesional, la cual además de ser una herramienta de control, permite tener un censo actualizado de los contadores en ejercicio profesional.

4.1.4.1 Historia de la formación en Contaduría en Colombia

Durante el siglo XIX, la instrucción en contabilidad apenas comenzaba a desarrollarse, aunque se reconocía como una materia indispensable para el ejercicio adecuado y racional de algunas actividades económicas, especialmente, las de tipo mercantil. Los intentos del Estado y de algunos particulares por consolidar la formación en esta área, eran todavía muy precarios y tenían un lugar secundario en el aparato educativo del país. Aún no estaban dadas las condiciones para que la contabilidad como disciplina y la contaduría como profesión despegaran, debido a que el país industrialmente tampoco había despegado, la mayoría de su producción era agraria, especialmente cafetera y, apenas empezaba a desarrollar un mercado interior de alguna intensidad.

En los primeros años del siglo XX (1900-1929) hubo esfuerzos por vincular la enseñanza del comercio a las instituciones de educación superior, como respuesta a la necesidad de darle a esta actividad una orientación profesional. Los programas que desarrollaban los centros de comercio anexos a las Universidades

eran muy semejantes a los de las escuelas de comercio de carácter secundario, es decir, que no se diferenciaban en cuanto a su profundidad y contenido, aunque se daba cierta preferencia a la hora de desempeñar una actividad laboral. En el sector privado hubo más avance, sobre todo en los últimos años de la década de los años veinte.

Entre 1929 y 1951, la educación comercial se extendió por todo el país, sobre todo en las ciudades comercial o industrialmente importantes. Su predominancia en colegios de tipo religiosos le otorgaba las siguientes características: regía disciplina, espíritu metódico, sentido práctico, contenido ideológico tradicional, dogmático y poco conflictivo.

En el año de 1952 las reformas al sistema educativo colombiano culminaron con la denominación de “enseñanza universitaria” al nivel superior. Así, nació la universidad técnica. Durante los diez años siguientes se desarrollaron una serie de conflictos básicos en torno a la significación de la práctica de la contaduría, a la concepción de la enseñanza contable y al modelo de reglamentación de la profesión. En este período se crearon las primeras facultades privadas de contaduría.

En 1960 se promulgó la Ley 145 que asumía con claridad los criterios primordiales de las profesiones liberales, según la sociología, los cuales son: una formación técnica en regla y el procedimiento institucional que le dé validez, sin embargo, se reconocía la existencia de contadores públicos autorizados, siempre y cuando demostraran su habilidad profesional con base en su experiencia en cargos equivalentes. Precisión de la habilidad de utilizar tal componente en alguna de sus formas de uso. La ley establecía los casos en que se necesitaba la calidad de contador público: como revisor fiscal de distintas sociedades; para autorizar balances de bancos, sociedades industriales o comerciales; para actuar como perito en controversias de carácter técnico-contable; para certificar informes o estados de cuentas, etc. Contar con un medio institucional que garantizara que dicha competencia sería utilizada responsablemente. Con la ley se indicaba la composición de la Junta Central de Contadores y sus funciones que eran netamente de carácter disciplinario.

En los años siguientes de la década del 60 quienes más influyeron en las características que asumían los programas de contaduría fueron los organismos académicos privados. Sus propuestas buscaban modificar la formación del estudiante hacia un sentido más moderno.

En el decenio de los años 80, la universidad colombiana entró en crisis como consecuencia de la expansión indiscriminada del sistema de educación superior, del fracaso de las políticas de planeación educativa, de la escasa adecuación y aporte de los profesionales al modelo de desarrollo, así como al atraso de los contenidos formativos, crisis a la cual no escapa la contaduría.

Hoy la formación del contador público orienta el interés de las comunidades académicas nacionales e internacionales. La búsqueda de la calidad y la globalización de los conocimientos han transformado los enfoques de la educación en los cuales el estudiante es protagonista de su propio aprendizaje y no un depósito de conocimientos, muchos de los cuales se tornan obsoletos rápidamente. Ello implica una transformación en el enfoque de transmisión y acumulación por métodos pedagógicos que orientan en el contador un conjunto de conocimientos, competencias y valores.¹³

4.2 MARCO LEGAL

Ley 675 de 2001. Regula los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Su objetivo es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a esta normatividad, con énfasis en la convivencia pacífica y la solidaridad social, entre otros temas.

Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

La Ley también lleva a cabo una regulación de la formación de las actas de juntas, las funciones de los órganos de la comunidad, del administrador, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto y renuncia al cargo del presidente, entre otros ítems. Con lo anterior, la ley de propiedad horizontal gana flexibilidad, dinamismo y eficacia.

Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con revisor fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente, e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El contador público en el ejercicio de sus funciones de revisor fiscal y/o auditor externo, no es responsable de los actos administrativos de las empresas o personas a las cuales presta sus servicios. Rehusará la prestación de sus servicios para actos que sean contrarios a la moral y a la ética o cuando existan condiciones que interfieran el libre y correcto ejercicio de su profesión. Se excusará de aceptar o ejecutar trabajos para los cuales él o sus asociados no se consideren idóneos. No expondrá al usuario de sus servicios a riesgos injustificados.

¹³ Historia de la contaduría en Colombia. [en línea]. [Consultado el 19 de Febrero 2011]. Disponible en internet: www.gerencie.com/

El contador público podrá interrumpir la prestación de sus servicios en razón de los siguientes motivos:

- Que el usuario del servicio reciba la atención de otros profesionales que excluya la suya.

- Que el usuario del servicio incumpla con las obligaciones convenidas con el contador público.

Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Algunas de las funciones son:

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

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

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

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

-Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto¹⁴.

Orientación Junio 21 2008 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública:

Esta Orientación está enmarcada en el ejercicio profesional de la revisoría fiscal, siendo ésta una función privativa de los contadores públicos, profesionales que cuentan con los conocimientos y la experticia necesarios para realizar funciones de fiscalización en tales entidades, al igual que para otorgar fe pública¹ en los casos determinados en la Ley.

Igualmente enfoca su análisis en que los revisores fiscales deben ejercer un control fiscal preventivo, el cual se debe hacer de una manera oportuna, permanente e integral. Esta orientación precisa en que se haga un control a la Gestión, a la Estrategia y a los Resultados. Es decir que el control se debe hacer antes, durante y después. Observándolo desde el punto de vista controles, sería un control preventivo, perceptivo y posterior.

Orientación de Junio 26 de 2008

Es orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y específicamente, indicar los procesos y procedimientos que deben seguirse para el manejo de la contabilidad y la presentación de informes en estas mismas entidades, todos ellos enmarcados en la regulación contable vigente a la fecha, señalando que en la actividad de estos entes económicos las opiniones expresadas por los contadores públicos y revisores fiscales (cuando ellos se requieran) deben ser valorados y tenidos en cuenta por propietarios y administradores como criterios profesionales, en tanto tales opiniones se funden en los principios de contabilidad de general aceptación y la normatividad aplicable.

Contabilidad

La contabilidad tiene como propósito el reconocimiento, medición y revelación fidedigna 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.

Obligatoriedad de llevarla:

De las funciones establecidas por el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 para el administrador que se refieren, por una parte a “Convocar a la asamblea a

¹⁴ COLOMBIA. Ley 675 de 2001

reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior...”, y por la otra a “Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, ... el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal”, fluye la obligatoriedad de llevar contabilidad.

El Estado incorporó en la normatividad relativa a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, constituyéndolas como personas jurídicas sin ánimo de lucro, de naturaleza civil, no contribuyentes de impuestos nacionales, ni de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social.

Sin embargo, la condición de no contribuyente de impuestos no implica una exclusión al régimen tributario, pues éste les fija obligaciones a través del artículo 364 de Estatuto Tributario y el inciso segundo del artículo 2° del Decreto 2500 de 1986, normas mediante las cuales se remite el manejo de la contabilidad de las entidades sin ánimo de lucro al Título IV del Código de Comercio y consecuentemente a su reglamentación, dentro de la cual se encuentra el Plan Único de Cuentas para Comerciantes que debe ser aplicado por todas las personas naturales o jurídicas que estén obligadas a llevar contabilidad y no tengan que cumplir un Plan de Cuentas especial, de conformidad con lo previsto en el Código de Comercio, como lo advierte el artículo 5° del Decreto 2650 de 1993.

Al mismo tema relacionado con la contabilidad de entidades sin ánimo de lucro se refirió el artículo 45 de la ley 190 de 1995 y tal obligatoriedad establece la aplicación de principios o normas generalmente aceptadas.

Se infiere de lo anterior que el marco jurídico de la contabilidad de la Propiedad Horizontal y las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituye por el Título IV del Libro Primero del Código de Comercio, los decretos 2649 y 2650 de 1993 con sus modificaciones y en lo pertinente, la ley 675 de 2001.

4.3 MARCO CONCEPTUAL

La propiedad horizontal: se trata del régimen a que están sujetos los diferentes pisos o locales de un edificio, o las partes de ellos, susceptibles de tener aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel (el edificio) o a la vía pública, que lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, así como las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza resulten *indivisibles*. Esta propiedad surge necesariamente siempre que concurren una pluralidad de propietarios sobre los pisos o locales de un inmueble, con independencia de que se haya llevado a cabo la constitución de este régimen de manera formal. Es decir, que existe siempre que se dé la situación de hecho aunque no tenga reflejada esta situación de derecho. De esta definición surge la nota característica de este régimen, cual es la conjugación de un derecho de propiedad individualizada sobre los elementos privativos de cada piso o local susceptibles de

aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común del edificio o a la vía pública, con la copropiedad (propiedad compartida) de los elementos comunes de ese edificio (materiales o jurídicos) que sean necesarios para su adecuado uso y disfrute y que resulten indivisibles. Este concepto no sólo se aplica al régimen de las edificaciones individuales de pisos o viviendas, sino que es igualmente aplicable a los complejos inmobiliarios privados compuestos por distintos edificios que gozan de elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios, de uso común para todos ellos¹⁵.

Régimen de propiedad horizontal: sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse¹⁶.

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.

Conjunto: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicio 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.

Contador público: persona natural que mediante la inscripción que acredite su competencia profesional en los términos de la presente, está facultada para dar fe pública de hechos propios del ámbito de su profesión, dictaminar sobre estados financieros, realizar las demás actividades relacionadas con la ciencia contable en general.¹⁷

Revisor Fiscal: es la persona natural o jurídica que tiene el deber legal de proteger los intereses de los acreedores, el Estado y principalmente de los asociados.

El revisor fiscal es el encargado de dictaminar con sujeción a las normas de auditoría de general aceptación los estados financieros de la empresa. Debe revisar y evaluar sistemáticamente los componentes y elementos que integran el control interno, en forma oportuna e independiente en los términos que señala la ley. El revisor fiscal debe realizar una auditoría integral y debe exponer una opinión profesional independiente de la evaluación y supervisión de los

¹⁵ COLOMBIA. Código Civil. Artículo 396.

¹⁶ COLOMBIA. Ley 675 de 2001. Artículo 3

¹⁷ COLOMBIA. Ley 43 1990. Artículo 1.

sistemas de control. En su informe debe determinar si los estados financieros son preparados sobre principios de general aceptación, si ha cumplido con las normas legales, evaluar el grado de eficiencia y eficacia en el logro de los objetivos previstos por la empresa, el buen manejo de los recursos y la evaluación del sistema de control interno para conceptuar sobre su manejo.

Revisoría Fiscal: es una institución que es ejercida en cabeza de un profesional de la Contaduría capaz de dar Fe Pública sobre la razonabilidad de los estados financieros, validar informes con destino a las entidades gubernamentales y juzgar sobre los actos de los administradores.

La declaración profesional No. 7 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública la define de la siguiente manera: “la revisoría fiscal es un órgano de fiscalización que, en interés de la comunidad, bajo la dirección y responsabilidad del revisor fiscal y con sujeción a las normas de auditoría generalmente aceptadas, le corresponde dictaminar los estados financieros y revisar y evaluar sistemáticamente sus componentes y elementos que integran el control interno, en forma oportuna e independiente en los términos que le señala la ley, los estatutos y los pronunciamientos profesionales”.

La Revisoría Fiscal es el órgano de control establecido por ley para ciertas empresas con funciones que pueden asimilarse a las de un auditor financiero independiente, a las de un auditor de gestión y auditor de cumplimiento.

Es necesario distinguir entre la Revisoría Fiscal y el Revisor Fiscal: la primera es la institución, el órgano de control, el segundo es la cabeza de la institución u órgano, la primera es permanente, el segundo es temporal.

El Administrador: es el *representante legal* de la copropiedad, y para ese efecto tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, de manera que con sujeción a las leyes y a las costumbres civiles y mercantiles, reúne en sí las funciones y atribuciones de *gerente, tesorero, mandatario, y depositario*, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad.

Ley: la ley (del latín *lex, legis*) es una norma jurídica dictada por el legislador. Es decir, un precepto establecido por la autoridad competente, en que se manda o prohíbe algo en consonancia con la justicia. Su incumplimiento trae aparejada una sanción.

Conflicto: un conflicto es una situación que implica un problema, una dificultad y puede suscitar posteriores enfrentamientos, generalmente, entre dos partes o pueden ser más también, cuyos intereses, valores y pensamientos observan posiciones absolutamente disímiles y contrapuestas ese conflicto puede provocar el intercambio de opiniones entre dos personas que sostienen intereses

contrapuestos y pueden pasar tres cosas, que quede ahí en esa discusión o evolucionar hacia un arreglo o en el peor de los casos provocar una lucha armada, algo que ya hemos visto y mucho en el último tiempo, principalmente, entre países que no logran ponerle coto a sus conflictos de antaño.¹⁸

Este término se refiere al proceso en el que una de las partes percibe que la otra se opone o afecta negativamente sus intereses, en este concepto además se debe incluir interdependencia e interacción. Esta definición es lo suficientemente flexible como para implicar conflictos desde sus formas más leves hasta los actos de violencia más abiertos.¹⁹

Administración de conflictos: consiste de una serie de procesos de diagnóstico, estilos interpersonales, estrategias de negociación así como otras intervenciones creadas con el fin de evitar, reducir o solucionar conflictos²⁰.

El conflicto funcional versus el disfuncional: algunos conflictos sustentan las metas del grupo y mejoran su desempeño, éstas son formas constructivas y funcionales del conflicto. Hay conflictos que obstruyen el desempeño del grupo; éstas son formas disfuncionales o destructivas del conflicto.

El criterio que diferencia el conflicto funcional del disfuncional es el desempeño del grupo. El impacto del conflicto en el individuo y en el grupo rara vez, son mutuamente excluyentes, de modo que las formas en que los individuos perciben el conflicto pudieran tener una influencia importante en su efecto en el grupo. Un integrante del grupo podría percibir una acción como disfuncional, porque su resultado es personalmente no satisfactorio para él. Sin embargo la acción sería funcional si hace progresar los objetivos del grupo.

El proceso de conflicto consta de los siguientes pasos:

Etapas I: Incompatibilidad u oposición de metas: el primer paso en el proceso del conflicto es la presencia de condiciones que generen oportunidades para que surja el conflicto. No necesitan llevar directamente al conflicto, pero al menos una de estas condiciones es necesaria si el conflicto va a emerger, esas condiciones son: Comunicación, estructura y variables personales.

Etapas II: Cognición y personalización: las condiciones anteriores sólo pueden llevar al conflicto cuando una o más de las partes son afectadas, y están conscientes del conflicto.

¹⁸ GANAZA, Juan. Estilos de gestión del conflicto interpersonal en las organizaciones. Universidad de Sevilla. 1993 p. 48.

¹⁹ AMORÓS, Eduardo. Comportamiento Organizacional. En Busca del Desarrollo de Ventajas Competitivas. Conflictos, Negociación y Trabajo en Equipo. Escuela de Economía USAT, p. 82

²⁰ DANA, Daniel. Como pasar del conflicto al acuerdo. Grupo editorial Norma. Colombia, 1992 pag.27

El hecho de que el conflicto es percibido no significa que está personalizado. Es a nivel del sentimiento cuando los individuos se involucran emocionalmente, que las partes experimentan ansiedad, tensión, frustración u hostilidad. En esta etapa los temas problemáticos tienden a definirse, es el momento en el proceso cuando las partes deciden que se trata el conflicto. Además las emociones juegan un papel importante al moldear las percepciones.

Etapa III: Intenciones: las intenciones influyen entre las percepciones y las emociones de la gente y en su comportamiento abierto, son decisiones para actuar de una manera determinada.

Muchos de los conflictos se acentúan porque una parte atribuye intenciones equivocadas a la otra parte, no siempre refleja el comportamiento con precisión las intenciones de una persona.

Pueden identificarse cinco intenciones del manejo del conflicto: competencia (asertiva y no cooperativa), colaboración (asertiva, y cooperativa), evasión (ni asertiva ni cooperativa), complacencia (no asertiva y cooperativa), y compromiso (rango medio tanto en asertividad como en cooperatividad).

Etapa IV: Comportamiento: en esta etapa los conflictos se hacen visibles, incluye declaraciones, acciones y reacciones llevadas a cabo por las partes en conflicto.

Estos comportamientos usualmente son intentos abiertos de poner en práctica las intenciones de cada parte. Esas conductas tienen una calidad de estímulos que está separada de las intenciones. Como resultado de cálculos erróneos o estatutos los comportamientos abiertos a veces se desvían de las intenciones originales. La etapa IV es una especie de proceso dinámico de interacción. Si un conflicto es disfuncional, se debe aplicar las siguientes técnicas de manejo de conflicto²¹:

- Solución del problema: entre las partes en conflicto con el fin de identificar el problema y resolverlo a través de la discusión abierta.

- Metas de rango superior: crear una meta compartida que no pueda lograrse sin la cooperación de cada parte en el conflicto.

- Expansión de los recursos: un conflicto es causado por la escasez de recursos. La expansión de recursos puede crear una solución.

- Evasión aplanamiento: minimizar diferencias mientras se enfatizan intereses comunes entre las partes en conflicto.

²¹ ÁVILA, M. Mediación de conflictos. La Habana: Centro Félix Varela, 2000, p.43

-Compromiso mando autoritario: cada parte renuncia a algo de valor la gerencia utiliza su autoridad formal para resolver el conflicto, comunica sus deseos a las partes involucradas.

-Alteración de las variables humanas: utilizar las técnicas de cambio del comportamiento para alterar las actitudes y comportamientos que causan el conflicto.

-Alteración de las variables estructurales: cambiar la estructura formal de la organización y los patrones de interacción de las partes en conflicto.

En su mayor parte, se debe asumir que los conflictos destructivos son casi siempre disfuncionales. Si un conflicto es disfuncional, se debe aplicar a las técnicas de manejo de conflicto. Del mismo modo se puede dar técnicas de estimulación de conflicto como son:

-Comunicación: emplear los mensajes ambiguos o amenazadores para incrementar los niveles de conflicto.

-Traer externos: agregar empleados a un grupo cuyas experiencias, valores, actitudes o estilos gerenciales difieren de aquellos de los miembros actuales.

-Reestructurar la organización: realinear los grupos de trabajo, alterar las normas y regulaciones, incrementar la interdependencia y realizar cambios estructurales similares para romper el statu quo.

-Señalar un crítico: designar a un crítico par que argumente a propósito en contra de la mayoría de las posiciones sostenidas por el grupo.

Etapas V: Resultados: la interacción acción – reacción entre las partes en conflicto tiene consecuencias puede ser: Resultados funcionales y resultados disfuncionales.²²

4.4 MARCO CONTEXTUAL

4.4.1 División administrativa de Santiago de Cali

El área urbana de la ciudad de Santiago de Cali se divide en 22 comunas, estas a su vez se dividen en barrios y urbanizaciones. En toda la ciudad hay 249 barrios aprobados y 91 urbanizaciones. De acuerdo a la administración pública hay 509.987 casas y apartamentos. La distribución de clases sociales se cuenta en

²² ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN. L. Cali en cifras 2009, p. 14.

lados de manzana por estrato, y para finales del 2005 era: bajo-bajo 20,20%, bajo 31,92%, medio-bajo 32,45%, medio 6,72%, medio-alto 7,61% y alto 1,10%. ²³

Cada comuna y corregimiento cuenta con una Junta Administradora Local (JAL), integrada por no menos de cinco ni más de nueve miembros, elegidos por votación popular para un período de cuatro años que deberán coincidir con el período del Concejo Municipal.

Una JAL cumple funciones concernientes con los planes y programas municipales de desarrollo económico y social de obras públicas, vigilancia y control a la prestación de los servicios municipales en su comuna o corregimiento, y las inversiones que se realicen con los recursos públicos, además de lo concerniente a la distribución de las partidas globales que les asigne el presupuesto municipal, reunirse por lo menos una vez al mes, dictar su propio reglamento, expedir actos con el nombre de resoluciones y, en general, velar por el cumplimiento de sus decisiones, recomendar la adopción de determinadas medidas por las autoridades municipales, y promover la participación ciudadana.

4.4.2 Composición, ubicación, y aspectos demográficos

La comuna 17 se encuentra en el suroriente de la ciudad. Limita por el sur con la comuna 22 y el corregimiento de Hormiguero, por el oriente con el corregimiento de Navarro, por el nororiente con la comuna 16, por el norte con la comuna 10, por el noroeste con la comuna 19 y por el occidente con la comuna 18. La comuna 17 cubre el 10,4% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1.255,6 hectáreas.

Está compuesta por tres barrios, 19 urbanizaciones o sectores. Esta comuna exhibe el mayor número de urbanizaciones de todas las comunas de la ciudad, con el 21,3% de las urbanizaciones y sectores. Por otro lado, los barrios de esta comuna sólo corresponden al 1,2% del total. Esta comuna posee 796 manzanas, es decir, el 5.7% del total de manzanas en toda la ciudad.

La comuna 17 cuenta con 47.249 predios construidos, siendo la segunda comuna con mayor número de predios, después de la comuna 2; y representando el 10% del total de la ciudad. Está conformada por 31.656 viviendas, correspondiente al 6,3% del total de viviendas de la capital vallecaucana. El número de viviendas por

²³ ALCALDÍA DE CALI. Cali. [en línea]. [Consultado el 15 de febrero, 2011]. Disponible en internet: www.cali.gov.co

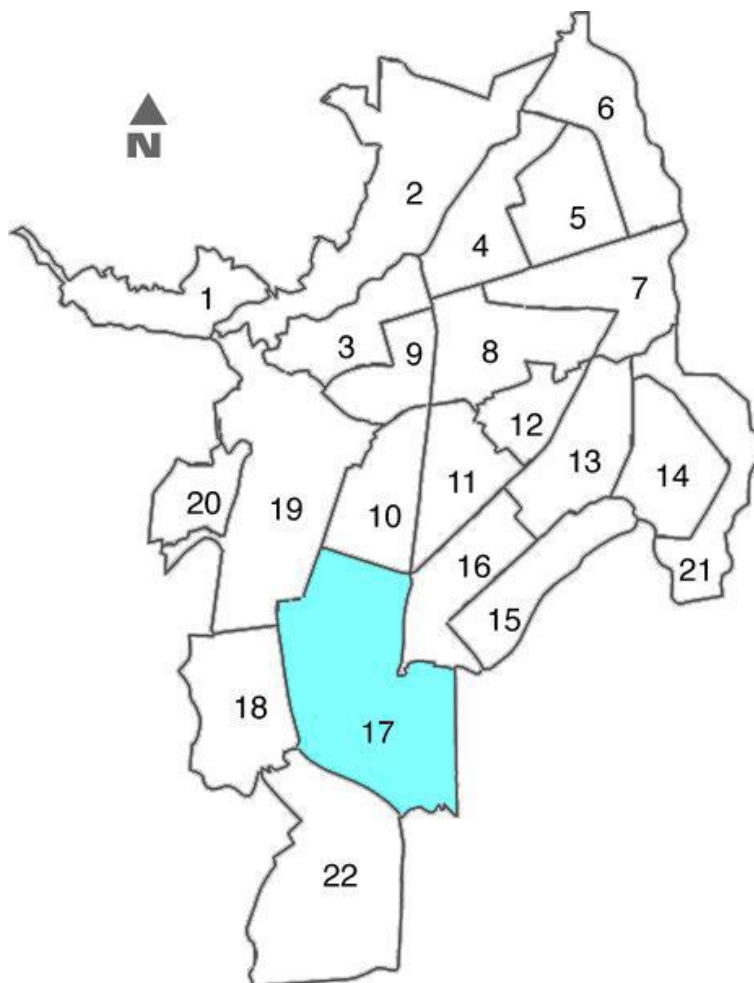
hectárea es 25,2, cifra inferior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad de 41,6 viviendas por hectárea.²⁴

En cuanto a población, según el censo de 2005, en esta comuna habita el 5,1% de la población total de la ciudad, es decir, 103.975 habitantes, de los cuales el 44,2% son hombres (45.951) y el 55,8% restante mujeres (58.024). Esta distribución de la población por género es similar a la que se presenta para el consolidado de Cali (47.1% hombres y el 52.86% mujeres). El número de habitantes por hectárea –densidad bruta- es de 82,81. En cuanto a composición étnica, en esta comuna sólo el 9,4% de sus habitantes se reconoce como afrocolombiano o afrodescendiente, mientras en la ciudad este porcentaje alcanza el 26,2%. Así mismo, la participación de la población indígena es de apenas 0,4% de la población total, porcentaje similar al total de la ciudad (0,5%)²⁵.

Figura 1. Mapa de Cali División Territorial – Comuna 17

²⁴ ALCALDÍA DE CALI. Cali. [en línea]. [Consultado el 15 de febrero, 2011]. Disponible en internet: www.cali.gov.co

²⁵ Ibid., www.cali.gov.co



Fuente: Alcaldía de Cali. Cali. [en línea]. [Consultado el 15 de febrero, 2011].
 Disponible en internet: www.cali.gov.co

Al considerar la distribución de la población por edades se encuentra una gran similitud entre hombres y mujeres. Así mismo es interesante observar que la pirámide poblacional de esta comuna ha iniciado una contracción de su base. En otras palabras, la proporción de personas en edades menores a 15 años es relativamente menor que la de la población entre 15 y 30 años. Esto muestra un proceso de “envejecimiento” relativo en esta comuna.

Así mismo, es importante resaltar que el 39,3% de la población de la Comuna 17 que cambió de residencia en los últimos cinco años lo hizo por razones familiares. El 41% por otra razón; el 9,6% por dificultad para conseguir trabajo y el 1,9% por amenaza de su vida. Por otro lado, del total de hogares de la Comuna 17 el 9,1% tiene experiencia migratoria internacional. Del total de personas de estos hogares, residentes de forma permanente en el exterior, el 57,3% está en Estado Unidos, el 16,2% en España y el 3,1% en Canadá.

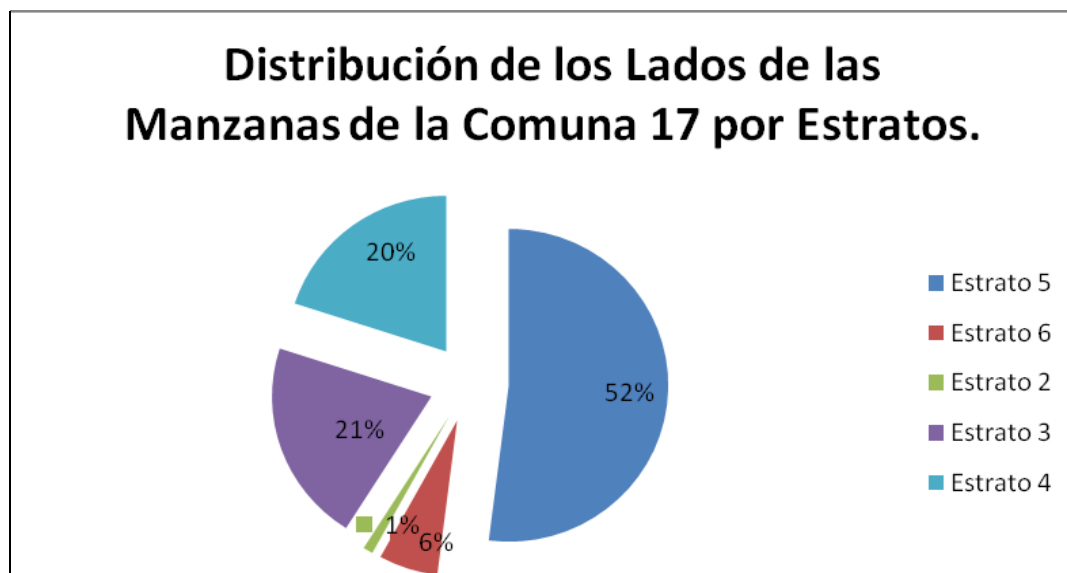
4.4.3 Aspectos sociales

4.4.3.1 Estratificación

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, el estrato más común es el 5 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar en la Figura 2, el estrato 5 es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna. Es más, en los estratos 4 y 5 se concentra el 72,4% de todos los lados de manzanas de la comuna. En esta comuna no se presentan manzanas en estrato 1²⁶

En resumen, esta comuna concentra el 5,1% de la población total de la ciudad en un área que corresponde al 10,4% del total lo cual implica una densidad relativamente baja en comparación con otras comunas. Esta densidad menor es reflejo de la mayor concentración de estratos 4 y 5 en esta comuna.

Figura 2. Distribución de la población de la comuna 17 por estratos



Fuente: Alcaldía de Cali. Cali. [en línea]. [Consultado el 15 de febrero, 2011]. Disponible en internet: www.cali.gov.co

4.4.3.2 Salud

En 2005, la comuna 17 era una de las seis comunas de Cali con hospitales y/o clínicas. Esta comuna posee tres centros de salud, que representan el 5,9% de los centros de salud y de atención básica de la ciudad. Así, la comuna cuenta con

²⁶ Ibid., www.cali.gov.co

cerca de tres centros de salud por cada 100.000 habitantes y un hospital por cada 100.000 habitantes²⁷.

4.4.3.3 Servicios públicos

La comuna 17 presenta una cobertura del 100% en los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo y en energía. Para el caso del gas natural la cobertura es del 75,6%. Con respecto al número de líneas telefónicas, la comuna 17 cuenta con aproximadamente 37 líneas por cada 100 habitantes superior al promedio municipal que de 19.

4.4.3.4 Educación

En la comuna 17 asistían al sistema público educativo en 2005, un total de 21.760 estudiantes, de los cuales el 19,6% se encontraba matriculado en el nivel preescolar. 38% en primaria y el 42.3% en secundaria y media. La población estudiantil de esta comuna corresponde al 1.8% del total de los estudiantes del sistema público.

Por otro lado, según el censo de población de 2005, la comuna 17 presentaba una asistencia escolar del 88,3% para el rango de edad de 3 a 5 años. En el rango de edad de los 6 a 10 años hay una asistencia del 96,7%, la mayor en comparación con el resto de rangos. Es importante mencionar que esta es la comuna con el porcentaje más alto de asistencia escolar de la ciudad en todos los rangos de edades.

4.4.3.5 Mortalidad

Con respecto a la mortalidad, según el Censo de 2005, en la comuna 17 los hombres exhiben mayores índices de mortalidad en la mayoría de los grupos etarios. Por el lado de las mujeres, las defunciones se han concentrado en las cohortes de más edad, como es de esperarse cuando las muertes son por razones naturales.²⁸

4.4.3.6 Seguridad y justicia

Según el Observatorio Social, en el último año esta comuna presenta el segundo mayor porcentaje de hurtos de automotores de la ciudad. De hecho, la tasa de hurtos por cada 100.000 habitantes es superior en esta comuna que la observada

²⁷ Ibid., www.cali.gov.co

²⁸ Ibid., www.cali.gov.co

en la ciudad como un todo, a excepción de los hurtos a bancos. Por otro lado, en esta comuna se presentaron el 2% de los homicidios de la ciudad para el mismo período. Esto implica una tasa 28,9 homicidios por cada 100.000 habitantes, inferior a la tasa municipal.

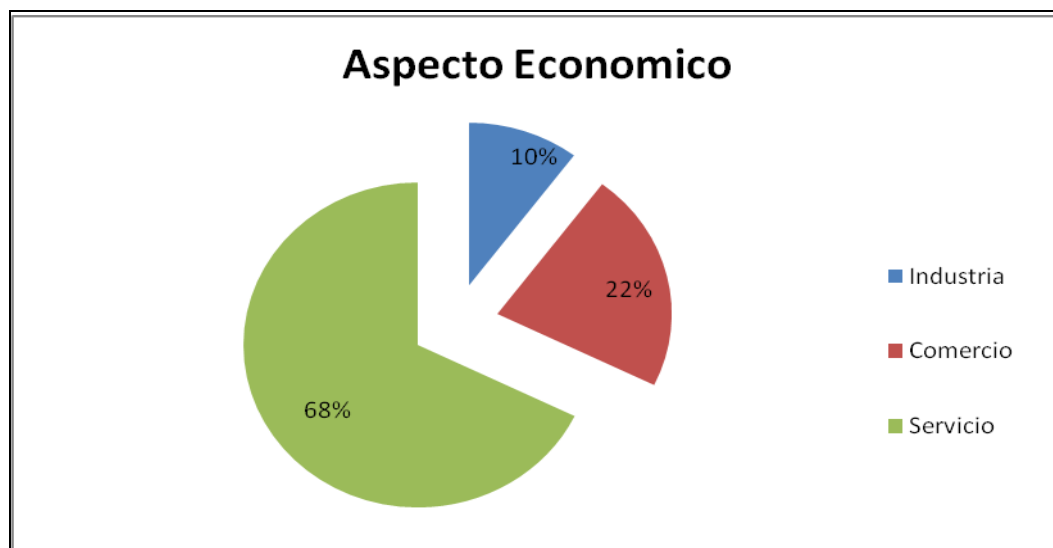
En cuanto a la infraestructura de seguridad y justicia, para el 2005 la comuna no contaba con inspecciones de policía ni estaciones de bomberos. Por otro lado, la comuna cuenta con una estación de policía y un CAI (centro de atención inmediata).

4.4.3.7 Recreación cultura y turismo

Por otro lado, en esta comuna se encontraba uno de los 78 hoteles y similares que tenía la ciudad de Cali en 2005. Así mismo, la comuna cuenta con 12 (31,6%,) de las 38 salas de cine de la ciudad. La capacidad promedio de estas salas es de 247,4 personas. Por último, en la comuna 17 se encuentran seis bibliotecas y cinco salas de exposiciones.

4.4.4 Aspectos económicos

Figura 3. Aspecto económico



Fuente: Alcaldía de Cali. Cali. [en línea]. [Consultado el 15 de febrero, 2011]. Disponible en internet: www.cali.gov.co

De acuerdo con el Censo Económico de 2005 el 3,8% de las unidades económicas de la ciudad se encontraba en esta comuna, de las cuales 48,9% pertenecen al sector servicios, 43,6% al sector comercio y 7,5% a industria. Esta composición es diferente al total de la ciudad donde el comercio predomina,

representando el 60,4% de todas las unidades económicas de la ciudad. Si bien el número de unidades económicas es relativamente bajo, está comuna presenta una vocación mayor que toda la ciudad hacia los servicios²⁹. Esta vocación es corroborada, al analizar el tipo de trabajo generado por esas unidades económicas. Se encuentra que el 67,6% (Ver Figura 3) del trabajo generado en la comuna 17 corresponde al sector servicios, mientras que el porcentaje de la ciudad es cercano al 47%. De esas unidades económicas, el 87,3% corresponde a micro empresas, 10,5% a pequeñas, 1,5% a medianas y tan sólo el 0,7% son empresas grandes (Las empresas fueron clasificadas según el número de empleados). Por otro lado, si se emplea el pago de para-fiscales como una medida de la formalidad de la unidad económica, se encuentra que en esta comuna el 11,2% de las unidades económicas son informales.

Finalmente, si bien la comuna se caracteriza por su vocación de prestadora de servicios, es importante anotar que en ella se presenta una de las dos unidades económicas del municipio en el subsector Coquización y Fabricación de productos de la refinación del petróleo. En conclusión, esta comuna se caracteriza por su alta orientación al sector servicios y un grado relativamente bajo de informalidad.³⁰

²⁹ Ibid., www.cali.gov.co

³⁰ Ibid., www.cali.gov.co

5. DISEÑO METODOLÓGICO

5.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

El estudio es de carácter descriptivo³¹ ya que la finalidad primordial del trabajo es realizar una investigación sobre las diferentes dificultades a las que se enfrenta el revisor fiscal, el contador público y el administrador en la propiedad horizontal, las cuales permitan determinar la importancia de estas entidades por la gran evolución que han tenido en los últimos años, específicamente en la administración, la contaduría y la revisoría fiscal, a través tanto del análisis documental como de entrevistas, que permitan generar algunas consideraciones en torno a la trascendencia que tiene la propiedad horizontal para el ejercicio del revisor fiscal, en aras de velar por el buen manejo de los recursos de la entidad y por el bienestar social de los que la conforman.

5.2 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

El método de investigación es el *inductivo* ya que a partir de situaciones particulares que enmarcan el problema de investigación, se concluirán proposiciones y, a su vez, premisas que expliquen fenómenos similares al analizado³².

Así, a partir del análisis de los resultados de las entrevistas realizadas a contadores, administradores y revisores fiscales que laboran en propiedad horizontal y aplicando los instrumentos de investigación, se busca evaluar las dificultades que se presentan en la propiedad horizontal ejercido por las personas mencionadas anteriormente.

5.3 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Se realizó una investigación sobre datos estadísticos de la propiedad horizontal en Cali, para de esta forma poder determinar el campo de acción donde se enfocó el proyecto de investigación. Para tal fin se logró contactar al Dr. Evergito Riascos, quien se encuentra ubicado en el piso 4 de la Alcaldía Municipal y quien es el encargado de manejar todo lo relacionado con Personerías Jurídicas. El manifiesta que no tienen registros detallados de la distribución por comunas o de los puntos cardinales en donde se ubican dichas propiedades, puesto que éstas se van registrando a medida que llegan y salen las respectivas resoluciones.

³¹ MÉNDEZ Álvarez, Carlos Eduardo. Metodología: Guía para elaborar diseños de investigación en ciencias económicas, contables y administrativas. 1a. Edición" En: Colombia 1988. ed: Mc Graw Hill. Pag.129

³² Ibíd., p.134.

Por lo anterior el Dr. Riascos suministró una base de datos donde se encuentran registradas todas las propiedades horizontales de Cali hasta la fecha, con sus respectivas direcciones, arrojando como resultado 2.215 unidades residenciales, las cuales se encuentran inscritas con Personería Jurídica en la Alcaldía Municipal y que están acogidas a la Ley 675 de 2001, que es el Régimen de la Propiedad Horizontal. (Ver Anexo A Tabla 1-1).

Con las direcciones relacionadas en la base de datos, se hizo un análisis de cuantas unidades hay en el Sur-Norte-Oriente y Occidente, pues el proyecto de Investigación se desarrolló en la Zona Sur de la ciudad de Cali comuna 17 la cual está conformada por los estratos 3,4 y 5.

Para obtener la información necesaria, se emplearon las siguientes técnicas de recolección de datos:

Fuentes primarias: son profesionales en la propiedad horizontal como: contadores, revisores fiscales y administradores; con el fin de recibir información acerca de aspectos que permitan desarrollar los objetivos del trabajo de investigación. Se hicieron entrevistas y encuestas.

Fuentes secundarias son en primera medida libros que van a permitir obtener información acerca del origen y evolución de la propiedad horizontal y la ley 675 de 2001 en Colombia, y en segunda medida los estados financieros, las actas de consejo e informes de revisor fiscal que permitan identificar los conflictos que se presentan en estas entidades.

5.4 MUESTREO

5.4.1 Población

Cuadro 1. Población por estratos

Estratos	Unidades
3	12
4	92
5	79
Total	183

Fuente: Las autoras

5.4.2 Tipo de muestreo

Muestreo con asignación proporcional: Tamaño de muestra para la Asignación Proporcional en la estimación de la proporción y el total poblacional, cuando se

supone una varianza deseada para los estimadores.³³

5.4.3 Tamaño de la muestra

Cuadro 2. Muestra por estratos

Estratos	Unidades
3	2
4	18
5	15
Total	35

Fuente: las autoras

5.4.4 Instrumento

Se inició en primera medida con una prueba piloto a 6 personas entre administradores, contadores y revisores fiscales de propiedad horizontal, realizando una entrevista general en la que contaban las experiencias que se les había presentado en el desarrollo de la profesión dentro de las copropiedades, estas pruebas sirvieron para ir esquematizando el formato final para hacer las encuestas y entrevistas que se realizaron posteriormente a 35 administradores, 35 contadores públicos y 35 revisores fiscales. (Ver Anexo B). Para iniciar con estas pruebas, se logró por medio de recomendaciones de familiares y amigos contactar a estas personas, tratando de que las 6 personas a entrevistar llevaran un largo tiempo trabajando en propiedad horizontal y manejarán varias copropiedades a la vez, ya que sus conocimientos y experiencias serían mucho más amplias.

5.5 PROCEDIMIENTO

Fase 1: Análisis de la problemática entre contadores, administradores y revisor fiscal

Este análisis de la problemática entre los contadores, administradores y revisor fiscal se obtuvo del resultado de la aplicación de la encuesta, y después del resultado de las entrevistas y encuestas al total de la muestra por cada uno de los estratos, realizando posteriormente los gráficos para poder así analizar cada respuesta y sacar conclusiones de las mismas.

³³ KLINGER ANGARITA, Rafael. Estadística: Conceptos y aplicaciones de los métodos de muestreo. En: Colombia, ed. Universidad del Valle .2006

También se realizó un análisis al 40% de las copropiedades en cuanto a actas, informes del revisor fiscal y los estados financieros de la propiedad horizontal, pues es otra manera de enterarse más a fondo de la veracidad de las cosas, ya que ahí también se observan problemas que se presentan entre los órganos que hacen parte de las copropiedades. Cabe anotar que este análisis no se hizo a toda la población, pues hubo muchas copropiedades que no suministraron estos documentos, algunas por ser información confidencial y no estaban previamente autorizados y otras por falta de tiempo.

Fase 2: Ventajas y desventajas de los revisores fiscales en propiedad horizontal

Las ventajas y desventajas del revisor fiscal se ven reflejadas en el análisis que se hace y que están en las conclusiones y recomendaciones a las respuestas obtenidas del trabajo de campo. Pues dada las conversaciones tan cercanas y dado el buen tiempo que brindaron estas personas, se pudieron destacar este tipo de situaciones, las cuales conllevan a más y más preguntas.

Fase 3. Puntos de vista de contadores y administradores vs revisor fiscal

Los puntos de vista son las respuestas de las encuestas y entrevistas realizadas en el trabajo de campo.

Fase 4. Diseño de la guía para mejorar el control interno y los procedimientos de las Copropiedades. Se creó una pequeña guía para que todos los revisores fiscales, contadores y administradores de la Copropiedad tengan fácil acceso a esta y puedan instruirse para un mejor desempeño de sus funciones.

6. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA ENTRE CONTADORES, ADMINISTRADORES Y REVISOR FISCAL

6.1 RESULTADOS DEL TRABAJO DE CAMPO

6.1.1 Encuesta a Administradores

6.1.1.1 Ejecución presupuestal

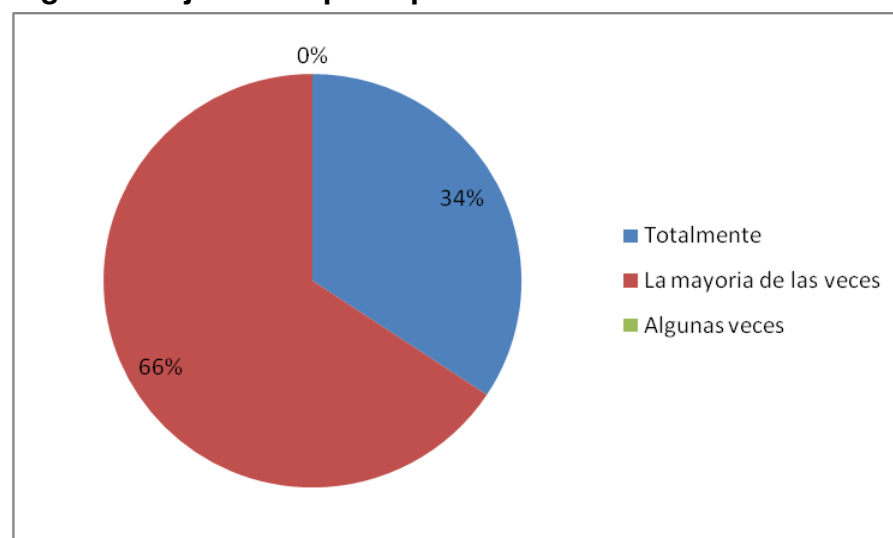
El 65,71% de los Administradores encuestados ejecutan el presupuesto anual la mayoría de veces y el 34,29% lo ejecutan totalmente. Con esto se puede concluir que ellos logran cumplir la mayoría de veces con el cálculo de las partidas o rubros destinados a cubrir cada uno de los gastos en que incurra la copropiedad o costos fijos, pero que en algunos momentos el cálculo de otros rubros se les hace más complicado ya que son costos variables. Ver Cuadro 3 y Figura 4.

Cuadro 3. Ejecución presupuestal

Item	Frecuencia	%
Totalmente	12	34.3
La mayoría de las veces	23	65.7
Algunas veces	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 4. Ejecución presupuestal



Fuente: Cuadro 3

6.1.1.2 Información del administrador sobre el cumplimiento de las funciones de los otros órganos de la propiedad horizontal

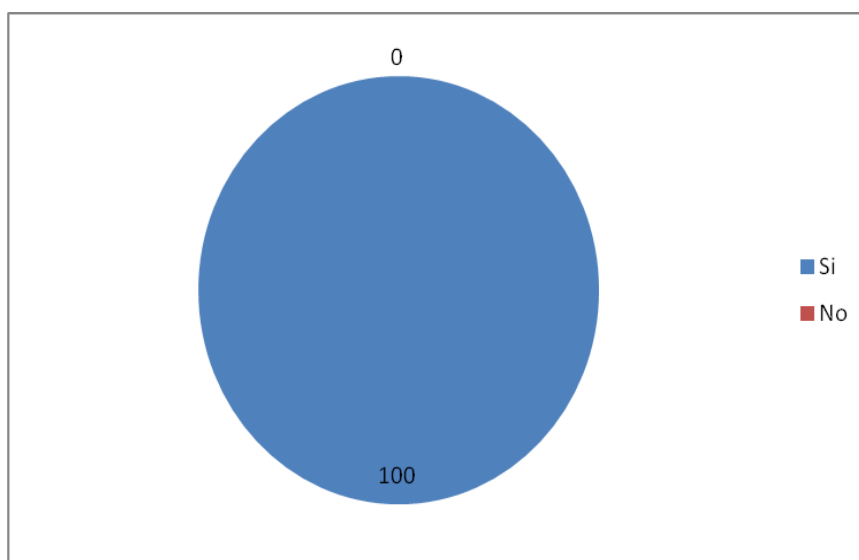
El 100% de los Administradores encuestados debe informar si se cumplen o no las funciones de los otros órganos de la copropiedad, como por ejemplo revisor fiscal, contador, consejo etc., ya que en su cargo de representante legal, gerente y tesorero de la copropiedad, el administrador puede definirse como la primera autoridad civil de la comunidad de copropietarios o como el órgano ejecutivo de la copropiedad. Ver Cuadro 4 y Figura 5.

Cuadro 4. Información del administrador sobre el cumplimiento de las funciones de los otros órganos de la propiedad horizontal

Item	Frecuencia	Porcentaje
Si	35	100,0
No	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 5. Información del administrador sobre el cumplimiento de las funciones de los otros órganos de la propiedad horizontal



Fuente: Cuadro 4.

6.1.1.3 Asistencia de una persona del comité de convivencia a todas las reuniones que se hagan en la copropiedad

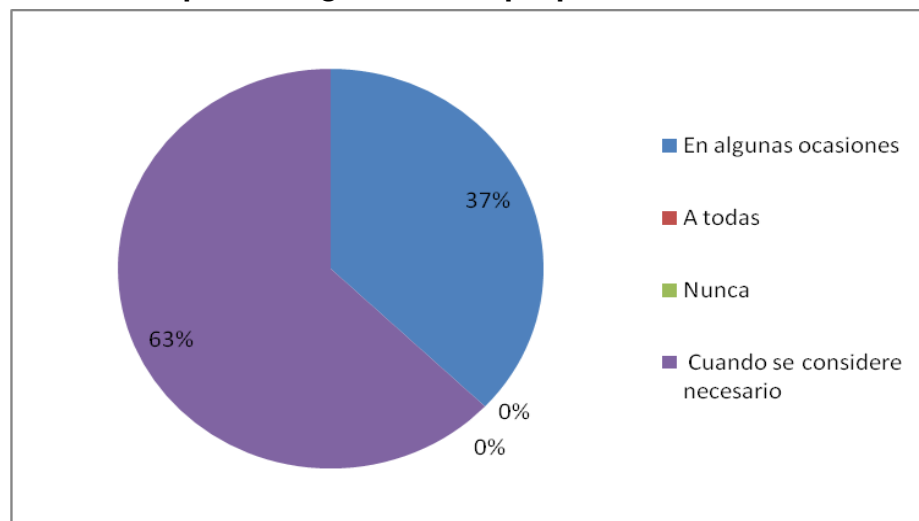
El 62,86% de los Administradores encuestados contestaron que cuando se considere necesario, debe asistir una persona del comité de convivencia a las reuniones que se hagan de la copropiedad y el 37,14% de los Administradores respondieron que en algunas ocasiones éstas personas deben estar presentes en las reuniones. Lo que permite concluir que lo hacen cuando se necesite de soluciones mediadoras o cuando se presenten conflictos que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad, ya que el comité presenta fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias que se presenten entre los copropietarios y residentes o entre éstos y los órganos de administración. Ver cuadro 5 y Figura 6.

Cuadro 5. Asistencia de una persona del comité de convivencia a todas las reuniones que se hagan en la copropiedad

Item	Frecuencia	Porcentaje
En algunas ocasiones	13	37,1
A todas	0	0
Nunca	0	0
Cuando se considere necesario	22	62,9
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 6. Asistencia de una persona del comité de convivencia a todas las reuniones que se hagan en la copropiedad



Fuente: Cuadro 5.

6.1.1.4 Percepción del conocimiento de la ley 675/2001 por parte del revisor fiscal y el contador

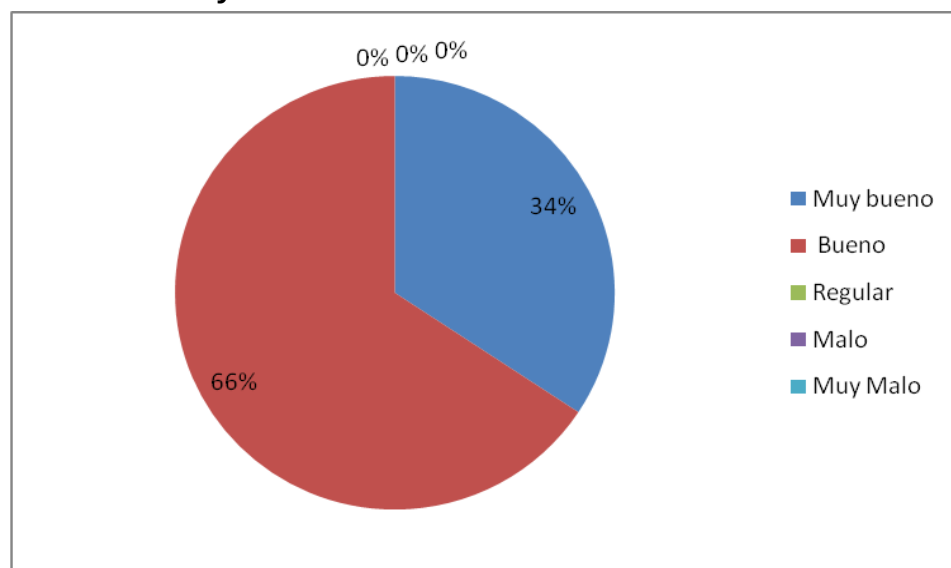
El 65,71% de los administradores encuestados contestaron que el conocimiento que tienen los revisores fiscales y los contadores de la Ley 675/2001 es bueno y el 34,29% respondieron que es muy bueno. Lo que permite deducir que falta poco para llegar a conocer a profundidad sobre la Ley que regula el régimen de propiedad horizontal. Ver Cuadro 6 y Figura 7.

Cuadro 6. Percepción del conocimiento de la ley 675/2001 por parte del revisor fiscal y el contador

Item	Frecuencia	Porcentaje
Muy bueno	12	34,3
Bueno	23	65,7
Regular	0	0
Malo	0	0
Muy malo	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 7. Percepción del conocimiento de la ley 675/2001 por parte del revisor fiscal y el contador



Fuente: Cuadro 6.

6.1.1.5 Conocimiento de todos los problemas de la copropiedad por parte del administrador

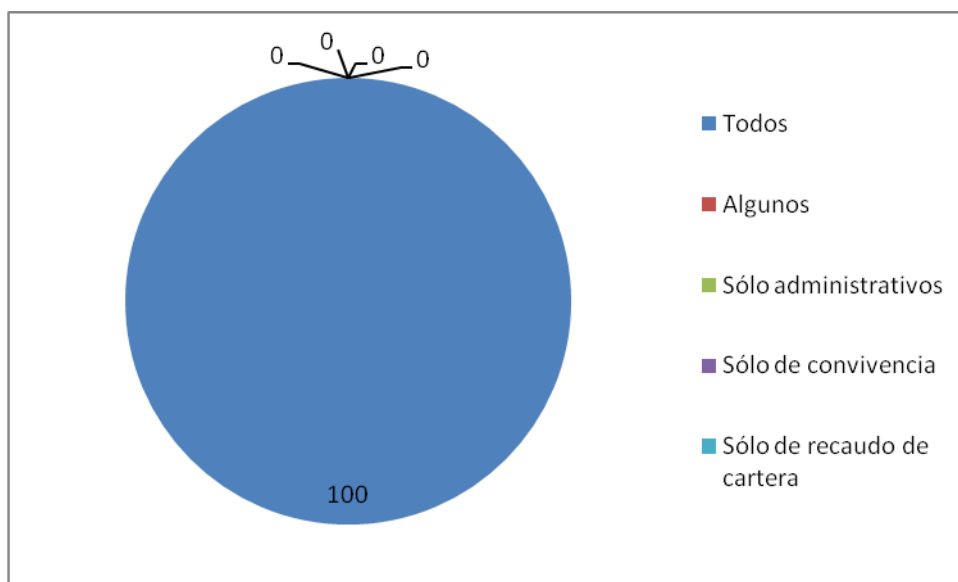
El 100% de los administradores coinciden en que ellos deben conocer todos los problemas de la copropiedad. Por lo cual podemos concluir que ellos deben estar totalmente enterados de lo que pase a su alrededor, ya que al momento de una reunión o asamblea puedan manejar los temas con seguridad y responsabilidad. Ver Cuadro 7 y Figura 8.

Cuadro 7. Conocimiento de todos los problemas de la copropiedad por parte del administrador

Item	Frecuencia	Porcentaje
Todos	35	100
Algunos	0	0
Sólo administrativos	0	0
Sólo de convivencia	0	0
Sólo de recaudo de cartera	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 8. Conocimiento de todos los problemas de la copropiedad por parte del administrador



Fuente: Cuadro 7.

6.1.1.6 Importancia de la asistencia del administrador a todas las reuniones del comité de convivencia

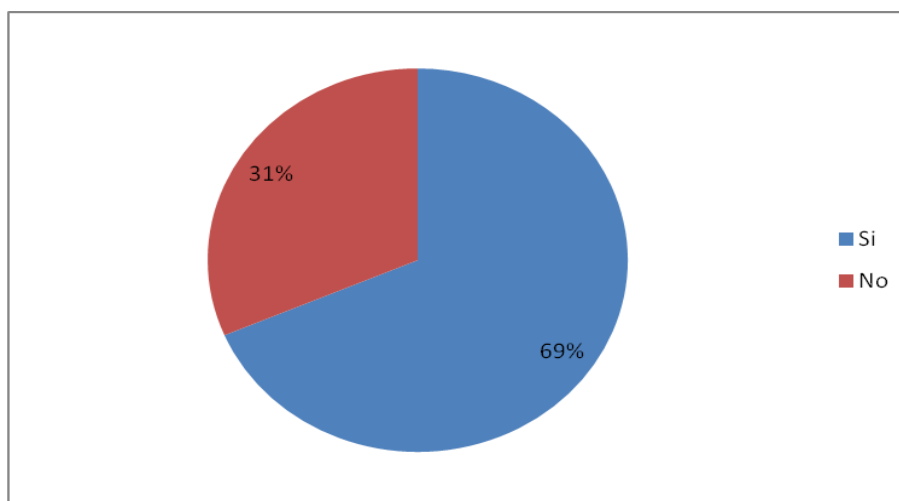
El 68,57% de los administradores contestaron que si es importante asistir a todas las reuniones del comité de convivencia y el 31,43% respondieron que no es importante. De esto se puede concluir que si bien, esta función no está contenida en la ley, nace de su propia naturaleza ya que son temas que le competen a la comunidad de copropietarios. Ver Cuadro 8 y Figura 9.

Cuadro 8. Importancia de la asistencia del administrador a todas las reuniones del comité de convivencia

Item	Frecuencia	Porcentaje
Si	24	68,6
No	11	31,4
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 9. Importancia de la asistencia del administrador a todas las reuniones del comité de convivencia



Fuente. Cuadro 8.

6.1.1.7 Jineteo del dinero dentro de las copropiedades

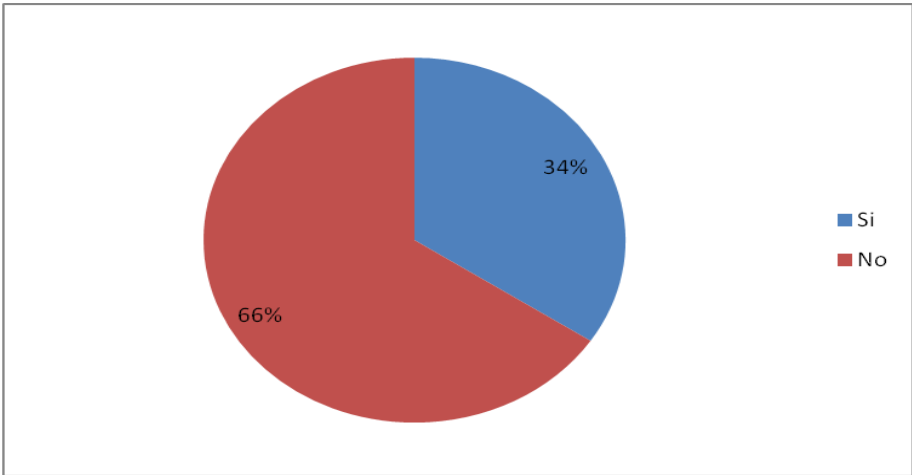
El 65,71% de los administradores contestaron que no existe dentro de las copropiedades el llamado jineteo del dinero y el 34,29% contestaron que si existe. Por lo anterior podemos concluir que el control del dinero del condominio es para muchos un tema de vital importancia, para así garantizar el cuidado y destino de los fondos que se generan en el edificio, utilizándolos para su beneficio. Ver Cuadro 9 y Figura 10.

Cuadro 9. Jineteo del dinero dentro de las copropiedades

Item	Frecuencia	Porcentaje
Si	12	34,3
No	23	65,7
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 10. Jineteo del dinero dentro de las copropiedades



Fuente: Cuadro 9

6.1.1.8 Trabajo solo del administrador sin el consejo y los propietarios

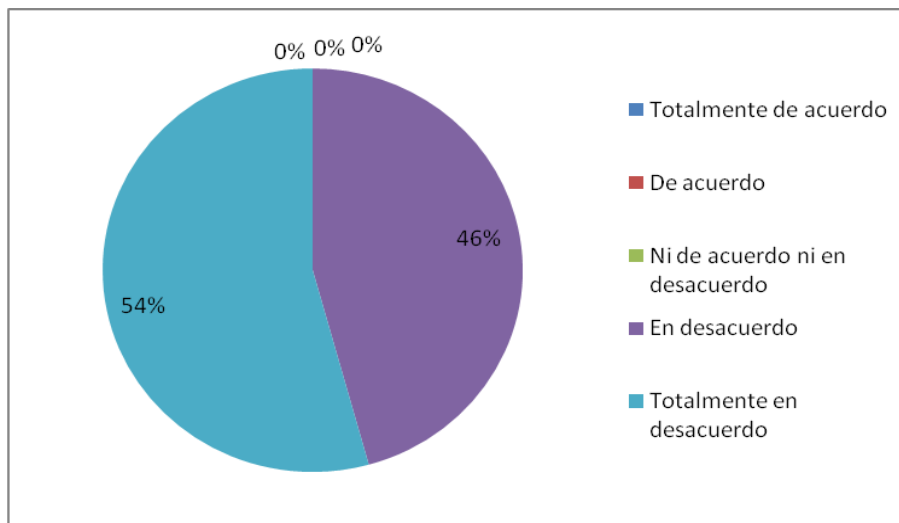
El 54,29% contestaron que están en total desacuerdo y el 45,71% están en desacuerdo, encontrando una gran similitud en sus respuestas. Por lo anterior se deduce que los administradores no trabajan solos contra el consejo y los copropietarios y que al contrario es un trabajo de equipo donde todas y cada una de las partes tienen algo que aportar. Ver Cuadro 10 Figura 11.

Cuadro 10. Trabajo solo del administrador sin el consejo y los propietarios

Item	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	0	0
De acuerdo	0	0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0
En desacuerdo	16	45,7
Totalmente en desacuerdo	19	54,3
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 11. Trabajo solo del administrador contra el consejo y los propietarios



Fuente: Cuadro 10.

6.1.1.9 Conflictos entre la administración y el comité de convivencia

El 60% de los Administradores respondieron que los conflictos que más se presentan entre la administración y el comité de convivencia es la claridad de funciones, el 22,86% contestaron falta de compromiso y el 17,14% dicen que por conflictos entre grupos internos.

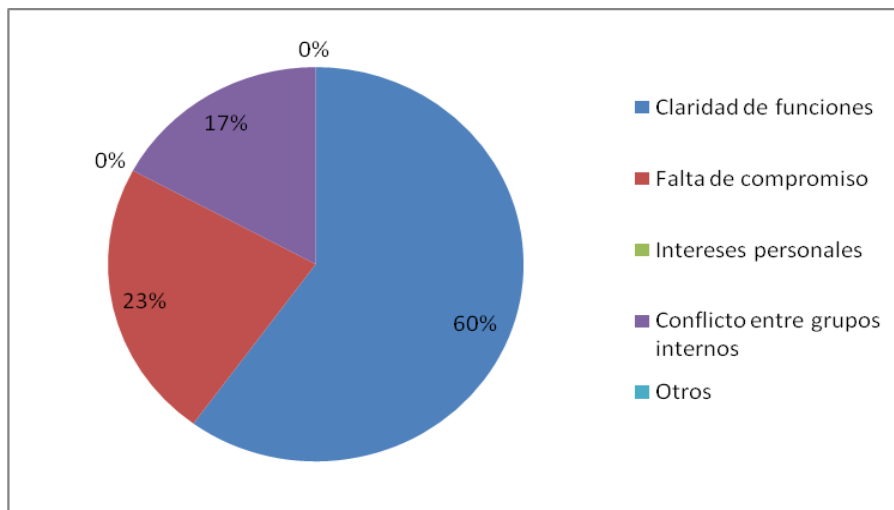
Por lo anterior, se puede concluir que la mayoría de los encuestados aciertan en las falencias y/o vacíos que existen en la Ley 675/2001 en cuanto a funciones de cada órgano. Ver Cuadro 11 y Figura 10.

Cuadro 11. Conflictos entre la administración y el comité de convivencia

Item	Frecuencia	Porcentaje
Claridad de funciones	21	60
Falta de compromiso	8	22,9
Intereses personales	0	0
Conflicto entre grupos internos	6	17,1
Otros	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 12. Conflictos entre la administración y el comité de convivencia



Fuente: Cuadro 11

6.1.1.10 Medios de publicación de las decisiones de la asamblea o el consejo

El 77,14% de los administradores respondieron que cuando la asamblea o el consejo se reúnen, publican las decisiones en actas, y el 22,86% contestaron que son publicadas en cartelera.

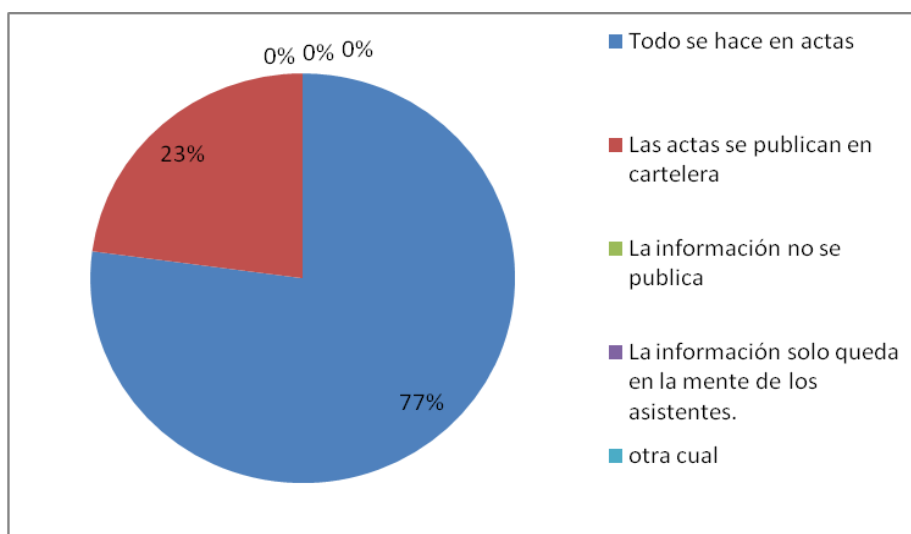
Lo anterior permite concluir que toda la información se refleja en actas y se pone a disposición de los propietarios para su total conocimiento. Ver Cuadro 12 y Figura 13.

Cuadro 12. Medios de publicación de las decisiones de la asamblea o el consejo

Item	Frecuencia	Porcentaje
Todo se hace en actas	27	77,1
Las actas se publican en cartelera	8	22,9
La información no se publica	0	0
La información sólo queda en la mente de los asistentes	0	0
Otra	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 13. Medios de publicación de las decisiones de la asamblea o el consejo



Fuente: Cuadro 12

6.1.2 Encuestas realizadas a contadores públicos

6.1.2.1 Factor de conflicto dentro de las copropiedades

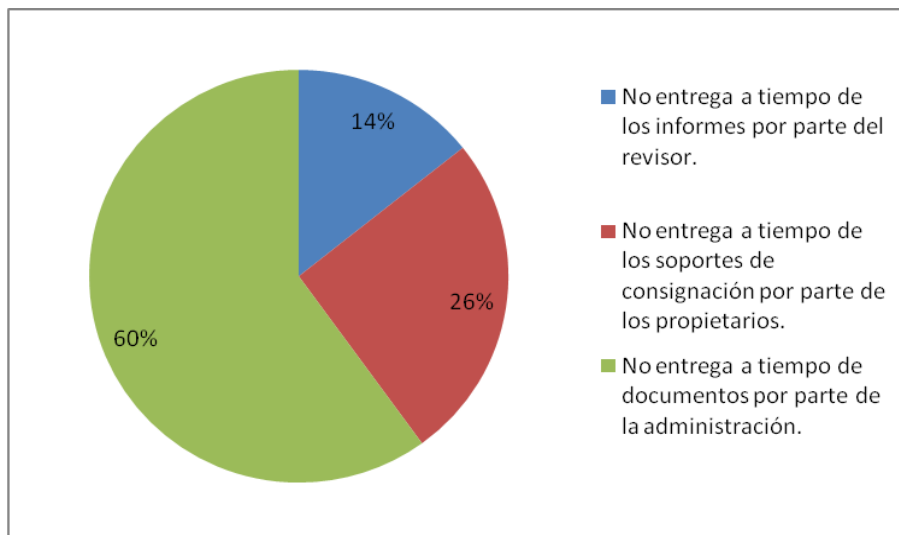
Los factores que generan mas conflicto dentro de las copropiedades es no entregar a tiempo los documentos por parte del administrador con un 60%, seguido de no entregar a tiempo de los soportes de consignación por parte de los propietarios con el 25.71% y por último con el 14.29% no entregar a tiempo de los informes por parte del revisor. Del anterior grafico se puede concluir que la no entrega a tiempo de la documentación por parte de la administración es el factor comun de los conflictos que se presentan en las copropiedades. Ver Cuadro 13 y Figura 14.

Cuadro 13. Factor de conflicto dentro de las copropiedades

Item	Frecuencia	Porcentaje
No entrega a tiempo los informes por parte del revisor	5	14,3
No entrega a tiempo los soportes de consignación por parte de los propietarios	9	25,7
No entrega a tiempo documentos por parte de la administración	21	60
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 14. Factor de conflicto dentro de las copropiedades



Fuente: Cuadro 13

6.1.2.2 Información que suministra la administración

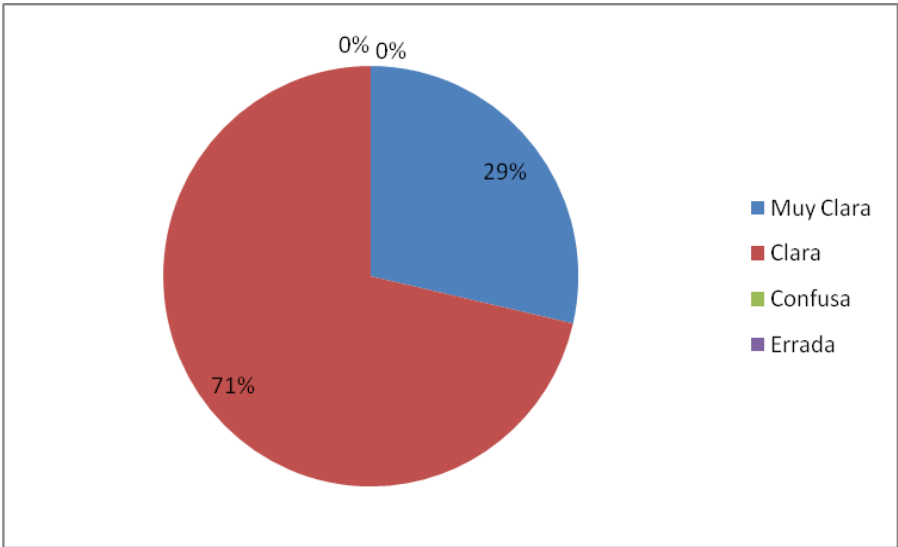
El 71.43% de los encuestados dice que la información que suministra el administrador es clara y el 28.57% dice que es muy clara. Por lo anterior se concluye que la información que brinda el administrador es clara para el desarrollo de actividades del contador dentro de la copropiedad.

Cuadro 14. Información que suministra la administración

Item	Frecuencia	Porcentaje
Muy clara	10	28,6
Clara	25	71,4
Confusa	0	0
Errada	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 15. Información que suministra la administración



Fuente: Cuadro 14

6.1.2.3 Aspectos considerados graves por parte de la administración con relación a la parte contable

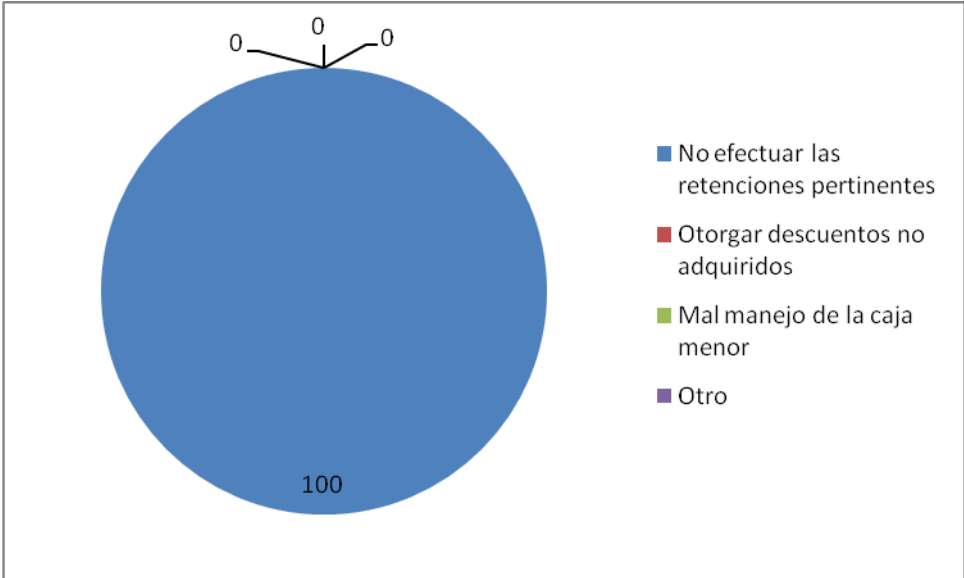
El 100% de los encuestados dicen que el aspecto más grave por parte de la administración con relación a la parte contable es no efectuar las retenciones pertinentes. Se puede concluir que el administrador al no realizar las retenciones adecuadas genera inconvenientes en contabilización de documentos por qué no se está realizando de la manera adecuada y generando gastos innecesarios.

Cuadro 15. Aspectos considerados graves por parte de la administración con relación a la parte contable

Item	Frecuencia	Porcentaje
No efectuar las retenciones pertinentes	35	100
Otorgar descuentos no adquiridos	0	0
Mal manejo de la caja menor	0	0
Otro	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 16. Aspectos considerados graves por parte de la administración con relación a la parte contable



Fuente: Cuadro 15.

6.1.2.4 Jineteo del dinero dentro de las copropiedades

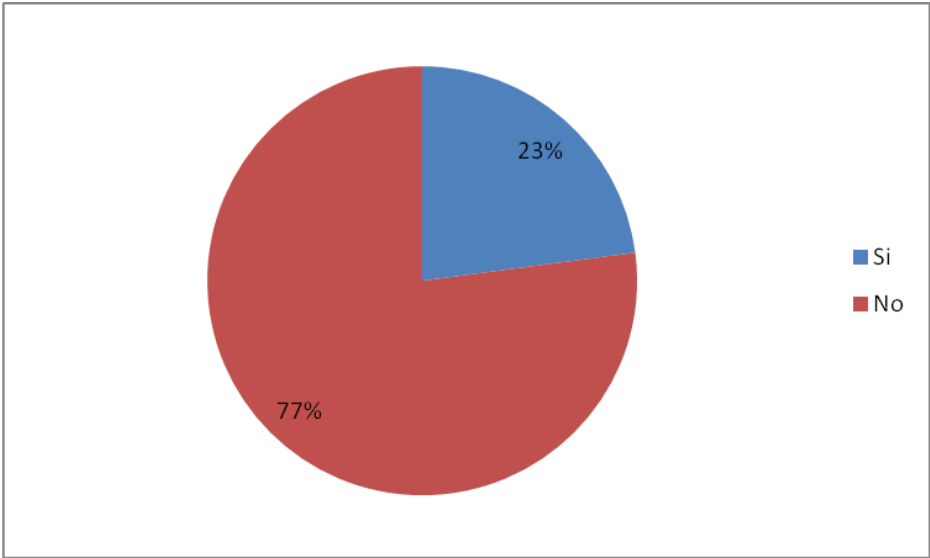
El 77.14% de los encuestados dice que no existe el jineteo del dinero dentro de la copropiedad y el 22.86% dice que si existe. Se puede concluir que no en todas las copropiedades se ve el jineteo del dinero cuando en realidad no debería existir en ninguna. Ver Cuadro 16 y Figura 17.

Cuadro 16. Jineteo del dinero dentro de las copropiedades

Item	Frecuencia	Porcentaje
Si	8	22,9
No	27	77,1
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 17. Jineteo del dinero dentro de las copropiedades



Fuente: Cuadro 16.

6.1.2.5 Situaciones presentadas al momento de exponer los estados financieros al consejo

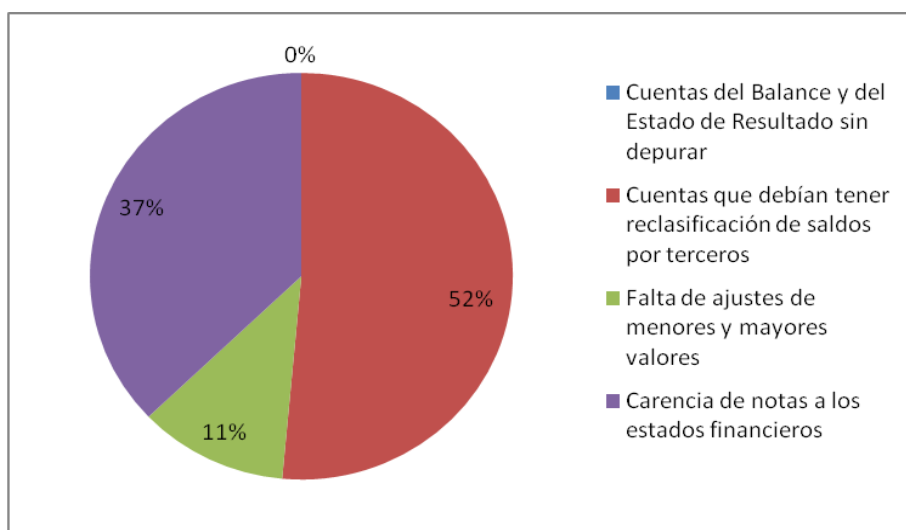
El 51.43% de los encuestados dicen que las situaciones que se le presentan al momento de exponer los estados financieros al consejo es que las cuentas que deberían tener reclasificación por terceros, el 37.14% la carencia de notas a los estados financieros y el 11.43 la falta de ajustes menores y mayores valores. De lo anterior se puede concluir que más del 50% de los encuestados está de acuerdo que no se realiza la reclasificación de saldos de las cuentas y se dan cuenta al momento de exponerlos al consejo. Ver Cuadro 17 y Figura 18.

Cuadro 17. Situaciones presentadas al momento de exponer los estados financieros al consejo

Item	Frecuencia	Porcentaje
Cuentas del balance y del estado de resultados sin depurar	0	0
Cuentas que debían tener reclasificación de saldos por terceros	18	51,4
Falta de ajustes de menores y mayores valores	4	11,4
Carencia de notas a los estados financieros	13	37,1
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 18. Situaciones presentadas al momento de exponer los estados financieros al consejo



Fuente: Cuadro 17

6.1.3 Encuestas realizadas a revisores fiscales

6.1.3.1 Problemas identificados al momento de revisar los contratos establecidos por la administración con los diferentes proveedores

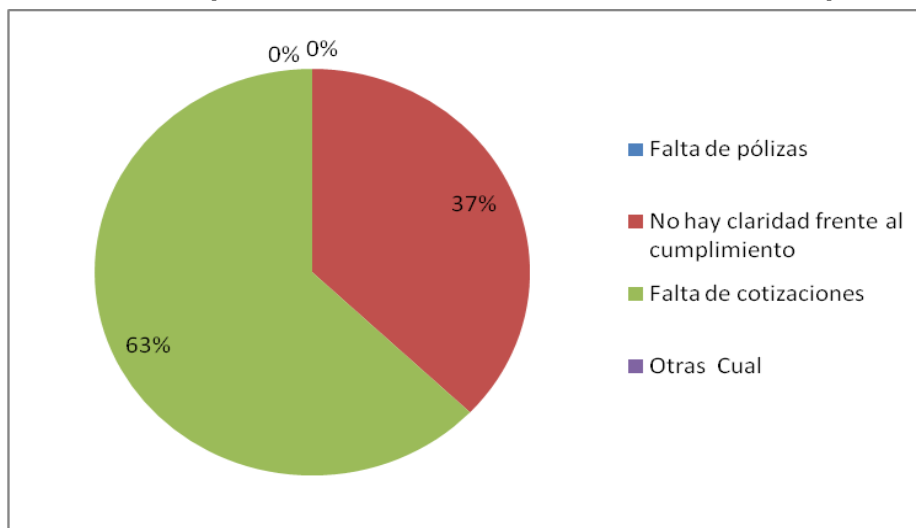
El 62.86% de los encuestados dice que la falta de cotizaciones es uno de los problemas que identifica al momento de revisar los contratos establecidos por el administrador con los proveedores, seguido del 37.14% que no hay claridad frente al cumplimiento. Se puede concluir que la falta de cotizaciones genera conflicto entre el revisor y el administrador al igual que la no claridad frente al cumplimiento debido a que es difícil saber si se cumple con el presupuesto en dinero y en tiempo. Ver Cuadro 18 y Figura 19.

Cuadro 18. Problemas identificados al momento de revisar los contratos establecidos por la administración con los diferentes proveedores

Item	Frecuencia	Porcentaje
Falta de pólizas	0	0
No hay claridad frente al cumplimiento	13	37,1
Falta de cotizaciones	22	62,9
Otras	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 19. Problemas identificados al momento de revisar los contratos establecidos por la administración con los diferentes proveedores



Fuente: Cuadro 18.

6.1.3.2 Características de las personas que pertenecen al cargo de administrador de una unidad

El 65.71% de los encuestados prefieren que los administradores sean profesionales, el 28.57% que sean jóvenes y el 5.71% que sean pensionados. De lo anterior se puede concluir que es muy importante que los administradores sean profesionales y jóvenes y en una menor proporción que sean pensionados.

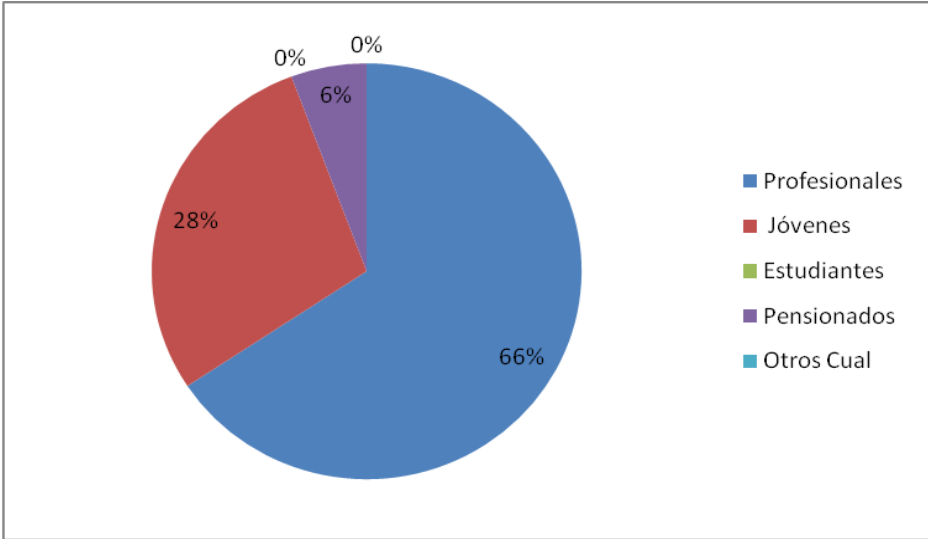
Ver Cuadro 19 y Figura 20.

Cuadro 19. Características de las personas que pertenecen al cargo de administrador de una unidad

Item	Frecuencia	Porcentaje
Profesionales	23	65,7
Jóvenes	10	28,6
Estudiantes	0	0
Pensionados	2	5,7
Otros	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 20. Características de las personas que pertenecen al cargo de administrador de una unidad



Fuente: Cuadro 19

6.1.3.3 Conocimiento de la ley 675/2001 en los contadores

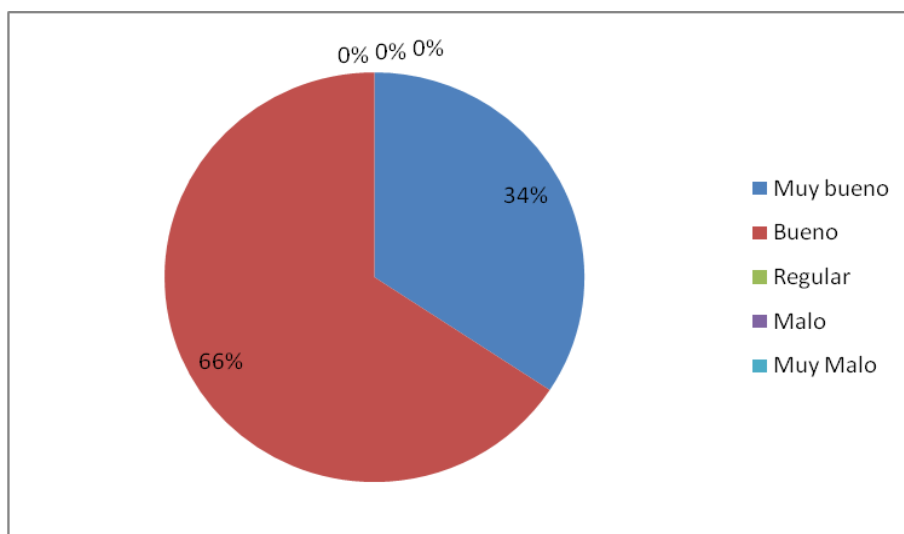
El 65.71% de los encuestados dice que el conocimiento de la ley 675/2001 en los contadores es bueno y el 34.29% dice que es muy bueno. El grafico muestra que los contadores tienen conocimiento de la ley para realizar su labor dentro de las copropiedades. Ver Cuadro 20 y Figura 21.

Cuadro 20. Conocimiento de la ley 675/2001 en los contadores

Item	Frecuencia	Porcentaje
Muy bueno	12	34,3
Bueno	23	65,7
Regular	0	0
Malo	0	0
Muy malo	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 21. Conocimiento de la ley 675/2001 en los contadores



Fuente: Cuadro 20.

6.1.3.4 Conflicto dentro de la copropiedad

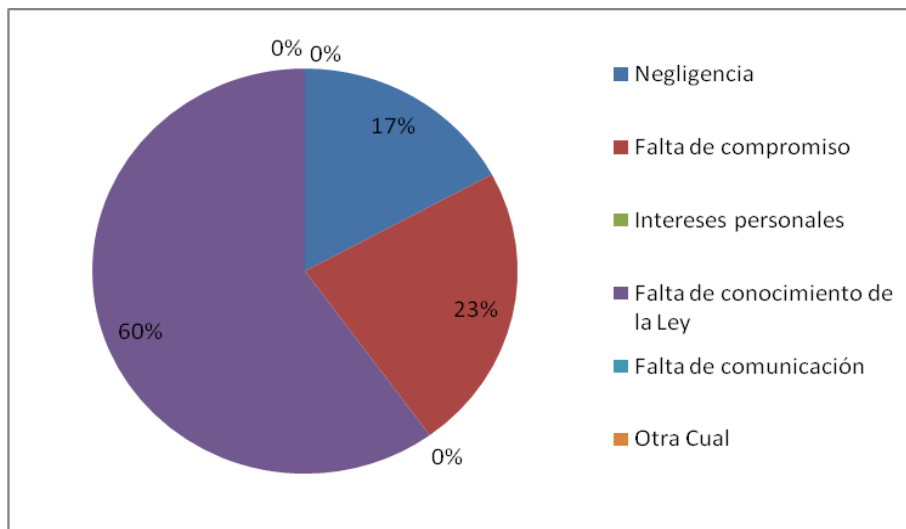
El 60% de los encuestados dice que se genera más conflicto por la falta de conocimiento de la ley, siendo esta respuesta contradictoria con la respuesta a la anterior pregunta, el 22.86% por falta de compromiso y el 17.14% por negligencia. Se puede concluir que no todos los organismos que pertenecen a la propiedad horizontal cuentan con conocimiento de la ley siendo un factor de mayor conflicto en las copropiedades en el desarrollo de las actividades. Ver Cuadro 21 y Figura 22.

Cuadro 21. Conflicto dentro de la copropiedad

Item	Frecuencia	Porcentaje
Negligencia	6	17,1
Falta de compromiso	8	22,9
Intereses personales	0	0
Falta de conocimiento de la Ley	21	60
Falta de comunicación	0	0
Otra	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 22. Conflicto dentro de la copropiedad



Fuente: Cuadro 21.

6.1.3.5 Cumplimiento de las funciones de cada órgano de la copropiedad según lo estipulado por la ley

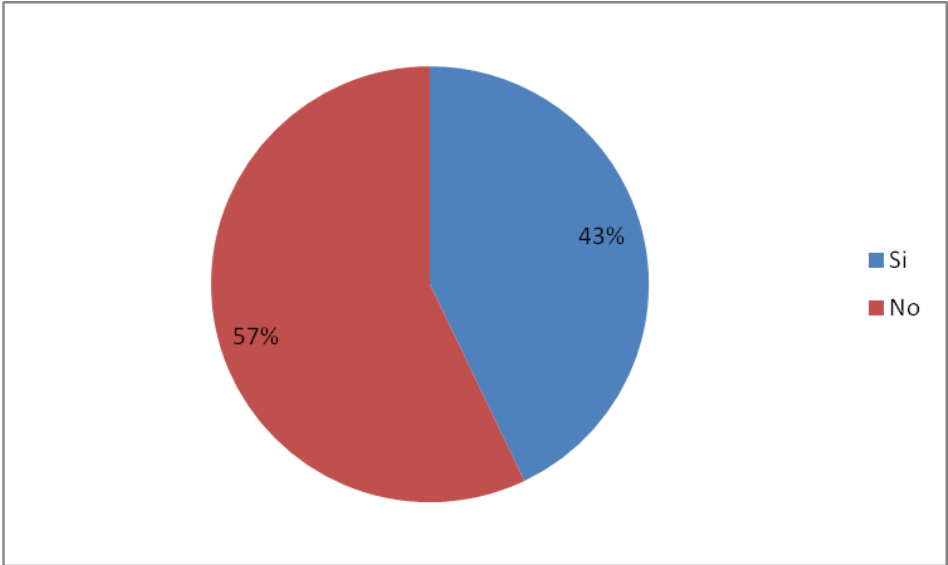
El 57,14% de los revisores encuestados contestaron que cada órgano de la propiedad horizontal no cumple con sus funciones y que se las cargan a otras personas y el 42,86% respondieron que si cumplen con sus funciones. De lo anterior se puede concluir que el total de encuestados tiene muchas diferencias en cuanto a ésta pregunta, pero predomina la falta de claridad de funciones en cada órgano, generando falencias frente a la Ley 675/2001. Ver Cuadro 22 y Figura 23.

Cuadro 22. Cumplimiento de las funciones de cada órgano de la copropiedad según lo estipulado por la ley

Item	Frecuencia	Porcentaje
Si	15	42,9
No	20	57,1
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 23. Cumplimiento de las funciones de cada órgano de la copropiedad según lo estipulado por la ley



Fuente: Cuadro 22

6.1.3.6 Responsabilidad de las funciones de cada órgano de la copropiedad

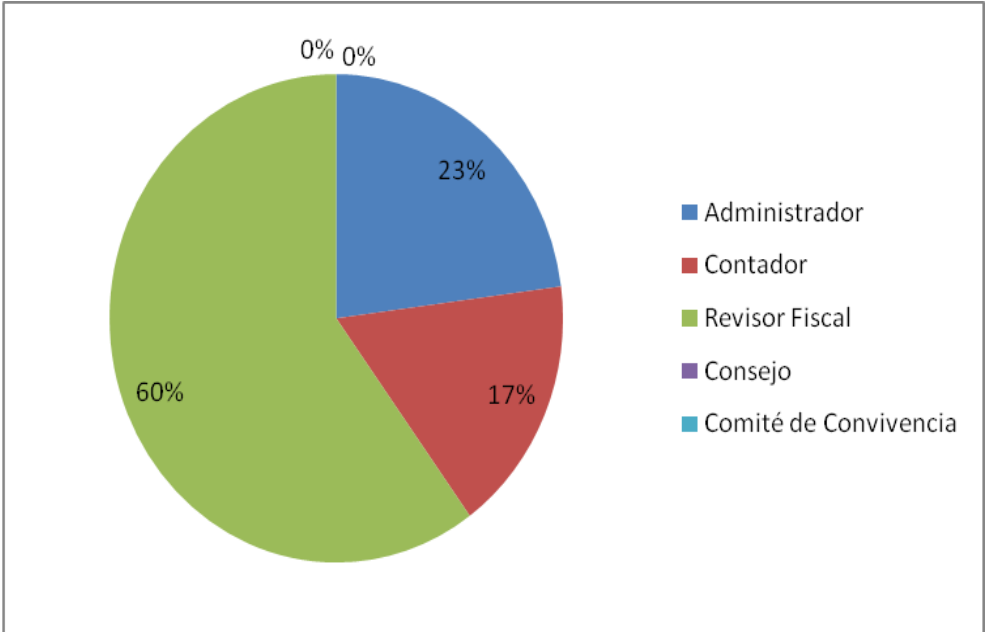
El 60% de los revisores encuestados coinciden que éstas funciones se le cargan a ellos mismos, el 22,86% a los administradores y el 17,14% a los contadores. De esta manera se determinó que algunos órganos de la copropiedad ven al revisor como una figura de control y de un amplio conocimiento que no tienen equivocaciones y sobre los cuales pueden recaer todo tipo de situaciones esperando encontrar prontas soluciones. Ver Cuadro 23 y Figura 24.

Cuadro 23. Responsabilidad de las funciones de cada órgano de la copropiedad

Item	Frecuencia	Porcentaje
Administrador	8	22,9
Contador	6	17,1
Revisor Fiscal	21	60
Consejo	0	0
Comité de convivencia	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 24. Responsabilidad de las funciones de cada órgano de la copropiedad



Fuente: Cuadro 23.

6.1.3.7 Registro de los puntos expuestos en el consejo y asamblea en el acta

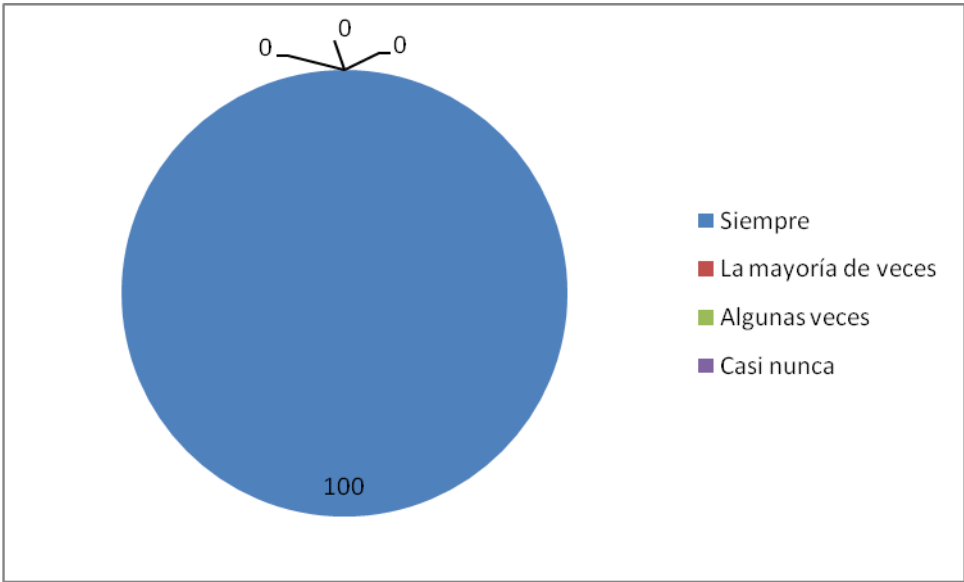
El 100% de los revisores encuestados contestaron que todos los puntos expuestos en el consejo y asamblea quedan registrados en actas. De esta manera se puede concluir que la información no la ocultan y que al contrario la ponen a disposición de todos los copropietarios. Ver Cuadro 24 y Figura 25.

Cuadro 24. Registro de los puntos expuestos en el consejo y asamblea en el acta

Item	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	35	100
La mayoría de veces	0	0
Algunas veces	0	0
Casi nunca	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 25. Registro de los puntos expuestos en el consejo y asamblea en el acta



Fuente: Cuadro 24.

6.1.3.8 Conflictos entre la administración y el comité de convivencia

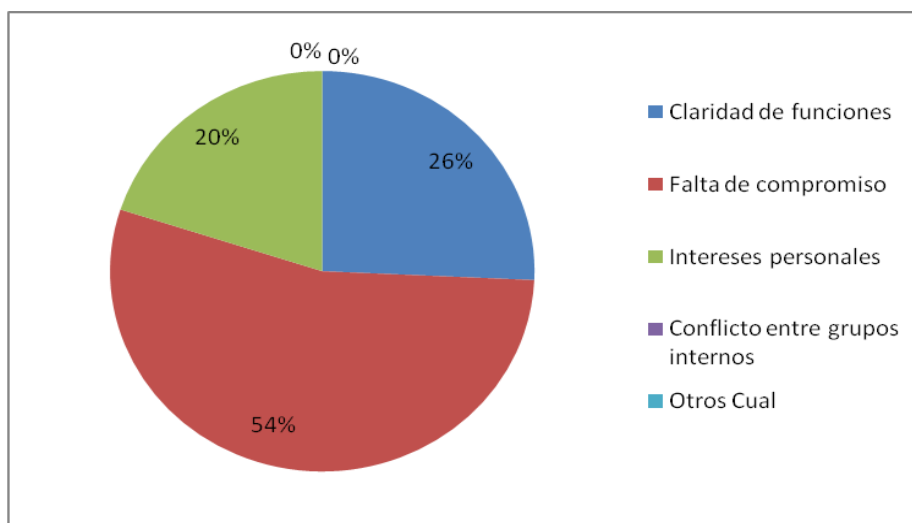
El 54,29% de los revisores encuestados respondieron que los conflictos que más se presentan entre la administración y el comité de convivencia son por falta de compromiso, el 25,71% por claridad de funciones y el 20% por intereses personales. Por lo anterior se concluye que el comité de convivencia no está realizando a cabalidad sus funciones y que no muestra interés por algunos hechos generados dentro de la copropiedad. Ver Cuadro 25 y Figura 26.

Cuadro 25. Conflictos entre la administración y el comité de convivencia

Item	Frecuencia	Porcentaje
Claridad de funciones	9	25,7
Falta de compromiso	19	54,3
Intereses personales	7	20
Conflicto entre grupos internos	0	0
Otros	0	0
Total	35	100

Fuente: encuesta realizada por las autoras

Figura 26. Conflictos entre la administración y el comité de convivencia



Fuente: Cuadro 25.

6. 2 REVISIÓN DOCUMENTAL

6.2.1 Actas

En la revisión que se hizo a las actas del consejo de administración en diez copropiedades, ver anexo z se observó que llevan un esquema muy organizado para su presentación, tales como la fecha de la reunión, el consecutivo del acta, la hora, los nombres de los asistentes y un orden del día, en donde se lee el acta anterior, las cuales se encontraron debidamente firmadas y archivadas. Posteriormente se realiza un resumen de lo ocurrido desde la fecha de la reunión hasta la actual. En la mayoría de actas analizadas, se observó que un tema complicado dentro de las copropiedades es el de los deudores morosos, pues en ella se plasman algunas situaciones que necesitan de dinero para poderlas estabilizar y algunas no se logran hacer por el hecho de que existen propietarios que tienen mora en sus pagos. Tal es el caso de las reparaciones de motores de la puerta de acceso vehicular y de chapas, problemas que se deben solucionar en la mayor brevedad, ya que generan inseguridad en la copropiedad y posibles conflictos. Para estas personas morosas se empieza de inmediato el proceso de cobro jurídico según lo estipulado por la ley. En algunas ocasiones se presentan daños a bienes comunes y estos deben ser pagados por todos los copropietarios, acordando una cuota extraordinaria.

6.2.2 Informe del revisor fiscal

En el análisis que se hizo a los informes del revisor fiscal, se observó que estos plasman en su informe, el resultado de revisar, evaluar y confirmar los soportes y

registros contables que dan lugar a la preparación de los estados financieros, permitiendo así al consejo de administración y a los copropietarios, interpretar más fácilmente el análisis de la situación financiera del conjunto. Ya que ellos discriminan uno a uno los documentos manejados dentro de la copropiedad, como lo son los recibos de caja, cuentas de cobro y comprobantes de egreso con sus respectivos consecutivos, y por otro lado la estadística de la cartera, ingresos y egresos del mes, generando sobre estas algunas observaciones si se dan al caso. Además se encontró que todos los revisores fiscales realizan la revisión de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.

6. 2.3 Estados financieros

En el análisis de los estados financieros, tales como el balance general, estado de resultados, cambio en el patrimonio, de la situación financiera y el estado de flujo de efectivo, se observó que fueron preparados y certificados bajo la responsabilidad de la administración y fueron tomados fielmente de los libros y que presentan en forma confiable la situación financiera de la copropiedad. Cabe resaltar que este análisis sólo se le hizo a 5 copropiedades, ya que en las otras unidades no fue posible que suministraran dicha información.

6.3 PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

6.3.1 A través de la encuesta

Cuadro 26. Problemas identificados

Administradores	Contadores	Revisor Fiscal
Falta de claridad de las funciones.	No entrega a tiempo de los informes por parte del Revisor fiscal.	No hay claridad frente al cumplimiento.
Falta de compromiso.	No entrega a tiempo de los soportes de consignación por parte de los propietarios.	Falta de cotizaciones.
Conflicto entre grupos internos.	No entrega a tiempo de documentos por parte de la administración.	Negligencia.
	No efectuar las retenciones pertinentes.	Falta de conocimiento de la ley.
	Cuentas del balance y estado de resultado sin depurar.	Falta de compromiso.
	Cuentas que debían tener reclasificación de saldos por terceros.	Claridad de funciones.
Administradores	Contadores	Revisor Fiscal

	Falta de ajustes de menores y mayores valores.	Intereses personales.
	Carencia de notas a los estados financieros.	

Fuente: las autoras

6.3.2 A través de la revisión documental

Después de realizar el análisis a las actas de consejo de administración, a los informes del revisor fiscal y a los estados financieros de algunas copropiedades, se identificó algunos problemas que de una u otra manera conllevan a que se genere conflicto dentro de las copropiedades, como por ejemplo:

Cuadro 27. Problemas identificados

Medio	Problemas
Revisión documental	Comprobantes de egreso sin la firma del beneficiario del pago.
	Folder de retención en la fuente e ICA con soportes en fotocopia.
	Comprobantes de egreso sin soporte alguno.
	Formatos de conciliación bancaria sin firma del tesorero o miembro del consejo asignado para tal fin.
	Deudores morosos y en trámite de cobro jurídico.

Fuente: las autoras

6.4 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS REVISORES FISCALES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Se relacionan en el siguiente cuadro y fueron el resultado de la investigación.

Cuadro 28. Ventajas y desventajas de los revisores fiscales en propiedad horizontal

VENTAJAS	DESVENTAJAS
Amplio conocimiento de la ley	Limitación para ejercer el cargo según la ley por el tamaño de la copropiedad, ya que esta no pensó en las pequeñas copropiedades o mixtas en las cuales no es obligatorio que haya revisor fiscal.

VENTAJAS	DESVENTAJAS
No se limita únicamente al análisis de cuentas y arqueos, sino que debe cerciorarse de que todas las operaciones realizadas en el conjunto residencial estén ajustadas a la ley.	En los edificios o conjuntos exclusivamente residenciales es potestativo nombrar revisor fiscal
Si puede ser propietario o arrendatario dentro del edificio o conjunto residencial que va a fiscalizar.	No son claras las funciones que debe cumplir cada órgano que hace parte de la PH lo que genera conflictos con el revisor fiscal
No tiene limitación del número de propiedades horizontales para ejercer su profesión.	El contador en la mayoría de las ocasiones da responsabilidades al revisor que no le corresponden

Fuente: las autoras

6.5 PUNTOS DE VISTA DE CONTADORES Y ADMINISTRADORES VS REVISOR FISCAL

Los administradores y contadores ven al revisor fiscal como una figura de control y fiscalización, el cual tiene un buen conocimiento de la ley 675 del 2001, lo que le permite desempeñar muy bien sus funciones y tener criterio al momento de un dictamen ante el consejo o la asamblea general, por lo anterior se han presentado situaciones en las que le delegan funciones a este que no le competen. También lo ven como un apoyo y como una persona fundamental dentro del desarrollo de las actividades dentro de la copropiedad.

7. DISEÑO DE LA GUÍA PARA MEJORAR EL CONTROL INTERNO Y PARA DISMINUIR LAS DIFICULTADES DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LAS COPROPIEDADES

En este capítulo se presenta el contenido de la guía, la cual se encuentra en el Anexo E.

Aquí debemos explicar que se hizo una guía para mejorar el control la guía esta compuesta de..... y se puede observar en el anexo E.

8. CONCLUSIONES

-En esta investigación se logró estudiar e identificar las verdaderas dificultades con los que se encuentran día a día los revisores fiscales y otros órganos que hacen parte de la propiedad horizontal, como los son los contadores y los administradores y que con su esfuerzo y trabajo cumplen con sus funciones, para que de esta manera logren ejecutar a cabalidad el presupuesto anual en dichas copropiedades y puedan ser reelegidos al momento de una asamblea.

-Un gran porcentaje alto de administradores coinciden en que no es tan satisfactorio ser administrador de copropiedades, ya que la mayoría de gente no agradece y por el contrario siempre buscan la manera de crear mala atmósfera. Lo que termina convirtiéndose para el administrador en una actividad de paciencia. afirman que es un trabajo inestable, pues en el momento que cumplen con sus funciones, no faltan las personas que no valoren ese trabajo y entiendan que lo hacen conforme la ley lo establece, como por ejemplo hacer cumplir a cabalidad la cartera, pues los copropietarios lo empiezan a confundir con problemas personales. Igualmente tratar la mayoría de veces de ejecutar a cabalidad el presupuesto, dado que a él van adheridos muchos costos variables que hacen que de una u otra manera no sea a veces lo esperado para los propietarios, pero que directamente se convierten en beneficios para la copropiedad. Lo que genera que al momento de una asamblea, ya tengan varias propuestas para una nueva administración. Otro conflicto que se presenta en estas unidades es el de convivencia, ya que muchas personas que viven dentro de estas unidades tienen poca cultura y no conocen la ley. Para ello, se ha creado un comité de convivencia, pero la mayoría de los administradores coinciden en que este comité termina siendo un verdadero fracaso. Primero porque no hay claridad de funciones y segundo porque hay falta de compromiso.

-Igualmente la mayoría de los administradores coinciden en que el conocimiento que tiene los contadores y revisores fiscales de la Ley 675/01 es bueno, lo que hace que estos órganos desarrollen plenamente sus funciones. Contrario a esto, los demás integrantes del consejo no conocen muy bien la ley. Lo que implica que el administrador deba empezar a incitarlos a que se la lean detenidamente para que puedan discutir temas por igual y hablar el mismo idioma.

-Desde el punto de vista operativo, la mayoría de los administradores de las copropiedades han generado controles que les permiten el manejo adecuado del efectivo, y la transparencia del mismo. Aunque otros manifiestan haber pasado por situaciones penosas por culpa de asistentes u otras personas que trabajan de la mano con la administración, con lo que podemos concluir que los responsables de recibir el pago del recibo de la copropiedad no lo hagan en efectivo sino que

hagan un llamado a los propietarios de depositar dichos dineros directamente a la cuenta del edificio. Disminuyendo a futuro posibles inconvenientes que terminen seguramente con la cancelación definitiva del contrato según corresponda.

-Por último un gran porcentaje de administradores coinciden en que la Ley 675/2001 necesita ser más clara en el sentido de procedimientos, pues piensan que esta Ley aún tiene muchos vacíos. Estos vacíos son debido a que la ley es un régimen especial aplicado a las unidades residenciales, pero no toca a fondo la parte de la convivencia, y es ahí donde se generan muchos conflictos. Otros vacíos son la regulación de las sanciones, la claridad de funciones del consejo y el tema de los deudores morosos. Por otro lado, la ley no ha reglamentado las competencias del administrador y no hay un ente que capacite a estas personas para Administrar copropiedades, pues es un cargo de mucha experiencia, responsabilidad, diligencia, habilidad y destreza.

-Un gran porcentaje de contadores manifiestan que un factor para que se genere conflicto dentro de las Copropiedades es la no entrega a tiempo de los documentos por parte de la administración, pues esta es una parte esencial para que el contador empiece a desarrollar sus funciones, como las de ir ingresando los documentos al sistema y causando las facturas. Para eso hay estipuladas unas fechas de entrega de documentos por parte de la administración, pero que por motivos ajenos no se cumplen, lo que genera incomodidad por parte del contador, pues estarían retrasando sus labores y lo más importante es que ellos deben tener todo ingresado en el sistema, ya que la DIAN tiene estipulado en su página las fechas de presentación de informes de redefuente y reteica.

-Por otro lado otro factor para que haya conflicto, es la no entrega de los soportes de consignación por parte de los copropietarios, lo que genera un atraso en la aplicación de los pagos y por ende una cartera bastante elevada, pues se empezarían a suspender algunos servicios como por ejemplo el uso de la piscina o la entrega del correo, ya que aparecerían como deudores morosos.

-En cuanto a los malos usos del dinero, es claro que algunas copropiedades se han visto enfrascadas en este tipo de situaciones y que de una u otra forma terminan saliendo a la luz pública, generando conflicto e incomodidad entre las partes. Para lo cual se concluye que hay exceso de confianza y faltan controles internos.

-De la misma forma, los contadores manifiestan que la información que suministra la administración es clara, pero lo ideal para ellos es que dicha información sea “muy clara”, es decir, que los contadores y/o sus auxiliares deben estar en contacto telefónico o vía mail al momento de empezar a contabilizar, ya que hay ocasiones en que llega algo incompleto o a veces no se entiende, por ejemplo los comprobantes de egreso o la relación de la venta de gaseosa y demás productos de la tienda en caso de que existiese dentro de la copropiedad, *(debido a que no*

todas las unidades residenciales manejan tiendas dentro de las mismas), ya que al momento de registrar la venta de los productos en la planilla son relacionados de manera errónea o no tan clara. Pero ellos consideran que no es grave y que no es un proceso que impida realizar sus funciones mientras se aclara directamente con el encargado.

-Por otro lado el 100% de los contadores considera grave que la administración no efectuó las retenciones de ley o que estén mal calculadas, ya sea por servicios, honorarios o compras, generando así muchos impuestos asumidos por parte de la copropiedad y por ende más gastos que no se encuentran dentro del presupuesto.

-La mayoría de los contadores manifiestan que el jineteo del dinero no existen en las copropiedades pero es importante resaltar que en algunas copropiedades si se presenta siendo esta una actividad que no debe ser realizada por ninguno de los organismos que hacen parte del desarrollo de actividades de la propiedad horizontal.

-Del mismo modo, los contadores manifiestan situaciones comunes que se les ha presentado al momento de exponer los estados financieros al consejo, como por ejemplo cuentas que debían tener reclasificación de saldo por terceros o carencia de notas a los estados financieros. La primera genera conflicto directo con los copropietarios, pues la idea es que al momento de generar la cuenta de cobro no aparezca un valor errado, ya que esto hace que los propietarios cancelen su cuota mes y nada más y sobre el otro saldo se vaya generando intereses de mora que después tendrán que ser condonados. Y la segunda es que por Ley todos los estados financieros deben tener sus notas adjuntas y es algo que no podemos cambiar simplemente por falta de tiempo.

-Con respecto a la Ley los contadores concuerdan que debe mejorarse el tema de Convivencia y el tema de la tenencia de mascotas en la Copropiedad.

-Los revisores fiscales de las copropiedades dan a conocer que uno de los conflictos que se presenta con la administración es la falta de cotizaciones que se generan con los proveedores pues no se dan cuenta si están cobrando más o menos de lo pactado inicialmente y difícil de ejecutar el presupuesto del periodo, de igual forma no existe claridad frente al cumplimiento afectando de esta forma el cumplimiento de objetivos y ejecución de presupuesto por que puede quedar para períodos posteriores a los proyectados inicialmente y que por la falta de cumplimiento no se pueden cumplir.

-Los revisores prefieren en un 65.71% que los administradores sean profesionales por que por su conocimiento no se presentarían tantos conflictos en cuanto a la aplicación de normas, igualmente los prefieren jóvenes porque permiten tener un dialogo mucho mejor debido a que no se basan en experiencias pasadas lo cual

dificulta en muchas ocasiones la comunicación entre los organismos que hacen parte de la copropiedad.

-La mayoría de los revisores fiscales aciertan en que el conocimiento de la Ley 675/01 por parte de los contadores es bueno. Ellos no califican el conocimiento como “muy bueno”, ya que manifiestan que se han encontrado con casos específicos que el contador ha pasado por alto, inclusive con otras normas que van de la mano en la contabilidad de propiedad horizontal como lo son: el código de comercio y los decretos 2649 y 2650 de 1993.

Gran parte de los revisores fiscales que fueron entrevistados, piensan que un factor importante para que se genere conflicto dentro de las copropiedades es la falta de conocimiento de la ley. Ya que no se puede ser tan ciego e ignorante en materia tributaria, cuando de aplicar la normatividad vigente se trata, pues es inconcebible que las propiedades horizontales siendo entidades sin ánimo de lucro, no contribuyentes de impuesto sobre la renta, no contribuyente de impuestos nacionales, no contribuyente de impuesto de industria y comercio y no obligados a facturar, las terminen inscribiendo en el régimen común, en industria y comercio y las obliguen a cobrar IVA (arrendamiento de bienes comunes), y/o a pagar IVA por el servicio de vigilancia, aseo y temporales.

-Igualmente gran parte de revisores encuestados afirman que entre la administración y el comité de convivencia se ven reflejados muchos conflictos y el mayor de ellos es la falta de compromiso por parte del comité, seguido de la claridad de funciones. Por lo que se puede concluir que la Ley 675/2001 tiene vacíos en cuanto a funciones de cada órgano. Por otro lado al comité de convivencia deben ingresar personas que realmente tengan sentido de pertenencia y que les adolezca la copropiedad y no al contrario que sean personas que simplemente las escogen porque no hay más opción.

-Además los revisores manifiestan que el presupuesto debe considerarse como una herramienta de gestión que la Ley 675 del 2001 ha previsto para tal fin y su ejecución debe guardar relación directa con los registros y formalidades de la contabilidad. El presupuesto es una proyección hacia el futuro y como tal puede ser afectado por situaciones imprevistas, que de una u otra manera inciden en forma negativa o positiva en su ejecución. Por lo tanto, al final de cada ejercicio, deberá presentarse el correspondiente informe que detalle su ejecución para su aprobación por parte de la asamblea.

-Otro motivo para que se genere conflicto entre las partes, son las funciones que tiene cada órgano de la copropiedad, las cuales están estipuladas por la ley, ya que a veces no las realizan en un 100% y al contrario asumen que es obligación de los revisores, pues piensan que ellos tienen más tiempo y no tienen derecho a equivocaciones. Ya que se han encontrado con casos de total negligencia. Es importante puntualizar que, así como ocurre en el caso de los revisores fiscales de empresas comerciales, en las copropiedades este funcionario debe mantener

absoluta independencia respecto de las actuaciones de la administración, en ningún caso, el revisor fiscal podrá participar en decisiones administrativas y menos ejecutarlas. Tampoco le está permitido al revisor fiscal participar en las actividades de responsabilidad de la administración en cuanto se refiere a la preparación de la información contable, cuya responsabilidad es exclusiva de aquella.

Por último el 100% de los revisores fiscales entrevistados coinciden en que la Ley 675/2001 debe mejorar en cuanto al nombramiento del revisor, ya que consideran que éste no debe ser potestativo. La ley debe ser exigente en dicho nombramiento para todo tipo de propiedad horizontal. ya que por pequeño que sea el movimiento de dinero debe estar presente esta figura para su oportuna fiscalización. La mayoría de propiedades horizontales a las cuales no se les obliga a tener esta figura, simplemente no lo hacen porque prefieren no incurrir en más gastos. Igualmente afirman que el consejo de administración debe existir en todo tipo de copropiedad para que apoye las actividades del administrador.

BIBLIOGRAFÍA

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI, DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN. L. Cali en cifras 2009, p. 14.

AMORÓS, Eduardo. Comportamiento Organizacional. En Busca del Desarrollo de Ventajas Competitivas. Conflictos, Negociación y Trabajo en Equipo. Escuela de Economía USAT, p. 82

ARCE, Eugenia. Súper diccionario educativo 2003. Colombia: Grupo Editorial Norma. 2003, p.437.

ÁVILA, M. Mediación de conflictos. La Habana: Centro Félix Varela, 2000, p.43

BARCOS J. Santiago. Conociendo a la Administración, a las organizaciones y a la administración de organizaciones. Capítulo 1. Editorial Ecasa, México 1990 p. 85

BLÁZQUEZ MORAL, Juan. Auditoría. La Habana: Editorial Nacional de Cuba, 2009 p.38

CHIAVENATO, Idalberto. Introducción a la Teoría General de la Administración. Editorial Mc Graw Hill, México 1985 p.115

DANA, Daniel. Como pasar del conflicto al acuerdo. Grupo editorial Norma. Colombia, 1992.

FRANCO RUÍZ, Rafael. Revisoría fiscal hoy. En: Revista Legis del Contador N°1. (Enero –Marzo de 2000), p.175.

GANAZA, Juan. Estilos de gestión del conflicto interpersonal en las organizaciones. Universidad de Sevilla. 1993 p. 48.

GERTZ MANERO, Federico. Origen y Evolución de la Contabilidad, México. Editorial Trillas, 1976. P.18

GUERRA, Luz Ángela. La Revisoría Fiscal el mejor control de controles. Proyección Universitaria N. 23. Tunja (Junio de 2003) UNIBOYACA p.120

KLINGER ANGARITA, Rafael. Estadística: Conceptos y aplicaciones de los métodos de muestreo. En: Colombia, ed. Universidad del Valle. 2006.

LOISI, Osvaldo. Todo Sobre Consorcios. Buenos Aires: Editorial de la Fundación Liga del Consorcista. 2005.

MÉNDEZ Álvarez, Carlos Eduardo. Metodología: Guía para elaborar diseños de investigación en ciencias económicas, contables y administrativas. 1a. Edición" Colombia: Mc Graw Hill, 1988.

MONTEJO CAMARGO, Javier Raúl. De la propiedad horizontal en Colombia. Santafé de Bogotá: Editorial Temis, 1993, p.15.

REYES PONCE, Agustín. Administración de empresas. México, D. F.: Editorial Limusa, 1992, p. 255.

SABINE, George H. Historia de la Teoría Política. Vicente Herrero. México: Fondo de Cultura Económica, 1945, p. 53-53.

WEBGRAFÍA

ALCALDÍA DE CALI. Cali. [en línea]. [Consultado el 15 de febrero, 2011]. Disponible en internet: www.cali.gov.co

FRANCO RUIZ, Rafael. Guía Laboral. [en línea]. [Consultado el 25 de febrero, 2010]. Disponible en internet: www.gerencie.com

COLOMBIA. Ley 675 de 2001.

COLOMBIA. Decreto 2649 de 1993. Artículo 21.

COLOMBIA. Código Civil. Artículo 396.

COLOMBIA. Ley 675 de 2001. Artículo 3.

COLOMBIA. Ley 43 1990. Artículo 1

COLOMBIA. Ley 58 de 1931.

Historia de la contaduría en Colombia. [En línea]. [Consultado el 19 de Febrero 2011]. Disponible en internet: www.gerencie.com

ANEXOS

Anexo A. Muestreo

Muestra Estadística

Si $\frac{n}{N}$ es menor al 5%, aplicamos la siguiente fórmula:

$$n = \frac{\sum_{h=1}^L W_h \cdot \left[\frac{N_h \cdot P_h \cdot Q_h}{N_h - 1} \right]}{V(Pes) + \frac{1}{N} \cdot \sum_{h=1}^L W_h \cdot \left[\frac{N_h \cdot P_h \cdot Q_h}{N_h - 1} \right]}$$

Donde;

N = total de la población

n = total muestra por estrato

Si $\frac{n}{N}$ es mayor al 5%, aplicamos la siguiente fórmula:

$$n_o = \frac{\sum_{h=1}^L W_h \cdot \left[\frac{N_h \cdot P_h \cdot Q_h}{N_h - 1} \right]}{V(Pes)}$$

Donde;

L = Cantidad de estratos

h = Estrato

W = % asignación proporcional

Nh = Total de unidades en cada uno de los estratos

V = Varianza = S_2

P = Proporción

Es = Estratificado

$$V(Pes) = \left(\frac{\bar{\delta}}{Z_{\alpha/2}} \right)^2 \rightarrow \begin{array}{l} \text{Error deseado} \\ \text{Percentil de la normal} \end{array}$$

Donde;

$Z = 1.96 = 95\%$ (percentil o nivel de confianza)

$\bar{\delta} = 0.15$ (% error)

$V(Pes) = 0.005857$

5.4.2.2 Estratificación

L =	3	
N_1 =	92	Estrato 4
N_2 =	79	Estrato 5
N_3 =	12	Estrato 3
N =	183	

Variación

La variación sería del 0,25 que es igual al 5%.

S2_1	0,25
S2_2	0,25
S2_3	0,25

Asignación Proporcional

W_1	50%
W_2	43%
W_3	7%

Entonces:

$$n_{o1} = 0,50 * 0,25 * 92 / (92-1) = 0,126$$

$$n_{o2} = 0,43 * 0,25 * 79 / (79-1) = 0,109$$

$$n_{o3} = 0,07 * 0,25 * 12 / (12-1) = \frac{0,018}{0,253}$$

$$n = 0,253 / 0.005857 = 43,19$$

$$n/N = 43,19 / 183 = 0,24 > 5\%$$

$$n = 43,19 / (1+(43,19 / 183)) = \mathbf{35}$$

$$n1 = (35 * 0,50) = 18$$

$$n2 = (35 * 0,43) = 15$$

$$n3 = (35 * 0,07) = \frac{2}{35}$$

n1=	18	estrato 4
n2=	15	estrato 5
n3=	2	estrato 3
n=	35	Todos los estratos

Por medio de la herramienta automática que proporciona Excel, se obtiene el nombre exacto de las unidades residenciales a encuestar en cada uno de los estratos, utilizando como base las siguientes opciones:

- Análisis de Datos
- Muestra
- Rango de Entrada
- Aleatorio
- Número de muestra
- Rango de Salida

Después de hacer esta operación, el sistema arroja que de 12 unidades residenciales pertenecientes al estrato 3, se deben encuestar a 2 de ellas, siendo el número 1 y 11 respectivamente. De la misma forma se hace la operación para los estratos 4 y 5, donde el sistema arroja que de 92 unidades residenciales pertenecientes al estrato 4, se debe encuestar a 18 de ellas, siendo los números 21,15,37,6,67,8,46,1,3,14,58,11,83,86,81,32,23 y 18 respectivamente. Por último el sistema arroja que de 79 unidades residenciales pertenecientes al estrato 5, se

deben encuestar a 15 de ellas, siendo los números 8,4,11,19,44,13,50,2,10,69,34,28,24,73 y 61 respectivamente.

Plan de Muestreo

Error	Confianza	n1	n2	n3	N	Costo /n
15%	90%	13	11	2	26	\$ 256.000
10%	90%	25	22	3	50	\$ 400.000
10%	95%	32	28	4	64	\$ 484.000
15%	95%	18	15	2	35	\$ 310.000
5%	90%	55	47	7	109	\$ 754.000
5%	95%	63	54	8	125	\$ 850.000

(Costo censo)

\$ 1.198.000

El costo del censo es lo que nos **valdría** realizar todas las 183 entrevistas más el costo fijo, es decir el total de la población.

(Costo fijo)

\$ 100.000

El costo fijo es lo que **costó** levantar el marco para las entrevistas y encuestas; es decir las pruebas piloto.

(Costo x Entrevista)

\$ 6.000

El costo por entrevista es la sumatoria de lo que vale el transporte, impresión, cassette y pilas para poder realizar satisfactoriamente cada una de las entrevistas.

(Costo /n)

\$ 310.000

El costo de la muestra por estratos es la sumatoria de lo que vale realizar 35 entrevistas más el costo fijo. De esta manera se desarrolla el análisis.

Tabla 1.1

ESTRATO 3	
1	UNIDAD RESIDENCIAL EL LIMONAR I - ETAPA B - CALLE 15 No. 63-01 Álvaro González Delgado (Administrador).
2	EDIFICIO PASOANCHO - CARRERA 55 No.11-02
3	CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES - SECTOR II - CALLE 18 No. 61-29
4	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE GUADALUPE - CALLE 18 No. 56-40
5	UNIDAD RESIDENCIAL GRATAMIRA - CONJUNTO I - CALLE 16 No. 53-100
6	UNIDAD RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR SEIS (6) - CALLE 18 A No. 55-105
7	CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLAGRANDE - CALLE 18 No 69 -100
8	CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES SECTOR V - CALLE 18A No. 55-96
9	UNIDAD CAÑAVERALES SECTOR IV - CALLE 18A No. 56-20
10	URBANIZACION LAS 16 QUINTAS - CARRERA 55 No. 11A-31
11	CONJUNTO RESIDENCIAL TORREMOLINOS - CALLE 18 No. 61-24- Auraliano Méndez (Administrador).
12	EDIFICIO LOS BALCONES DEL SUR - CARRERA 56 No. 10-27

ESTRATO 4	
1	CONJUNTO PARQUES DE ALEJANDRIA - CALLE 11 No. 55-58 – Sandra Muñoz (Contadora Pública).
2	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA MALAGA - CARRERA 53 No. 13-70
3	CONJUNTO RESIDENCIAL PASEO DE LA CASTELLANA - CALLE 13 a No. 68-61- Fabio Gutiérrez (Revisor Fiscal).
4	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ARRAYANES - CARRERA 56 No. 13- 12
5	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DEL VIENTO II - CARRERA 60A No. 11B-40
6	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE PASOANCHO - CALLE 13 No. 55-65 – Luz Mariela Masorra (Administradora).
7	CONJUNTO RESIDENCIAL CATALPAS - CALLE 13A No. 64-39
8	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS YARUMOS - CALLE 13A No. 64-50 – Diana Sarmiento (Administradora).
9	UNIDAD RESIDENCIAL MAMBRU II - CALLE 13C No. 56-21
10	EDIFICIO VENECIA - CARRERA 75 No. 6-156
11	UNIDAD RESIDENCIAL LOS CANELOS - CALLE 13E No. 65D-34 – Luis Carlos Velez (Administrador).
12	CONJUNTO RESIDENCIAL ALGARROBOS - CALLE 13F No. 65C-55
13	EDIFICIO VIENTOS DE GUADALUPE - CALLE 14 No. 54-15
14	CONJUNTO RESIDENCIAL CONJUNTO ALTAMIRA - CALLE 14B No. 53 -120 – Jesús Meneses (Revisor Fiscal).
15	CONJUNTO RESIDENCIAL PARAISO - III ETAPA - CALLE 14C No. 64A-70 – Aida Ruby Agudelo (Contadora Pública).
16	CONJUNTO RESIDENCIAL EL PARAISO IV ETAPA - CALLE 14C No. 64B-90
17	CONJUNTO HABITACIONAL SAYAB - CALLE 15 No 56-73
18	URBANIZACIÓN GRATAMIRA CONJUNTO H - CALLE 15 No. 53-125 – Adriana Castaño (Administradora).
19	URBANIZACION GRATAMIRA CONJUNTO F - CALLE 15 No. 53-132

20	URBANIZACIÓN GRATAMIRA CONJUNTO G - CALLE 15 No. 53-56
21	CONJUNTO RESIDENCIAL ANDALUCIA - CALLE 16 No 53 -51 – Alicia Cardona (Revisora Fiscal).
22	CONJUNTO RESIDENCIAL APARTAMENTOS EL LIMONAR - CALLE 16 No. 56-40
23	CONJUNTO RESIDENCIAL EL PARQUE - CALLE 18 No. 66-51 – Sonia Ceballos (Revisora Fiscal).
24	CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS DEL LIMONAR - CALLE 18A No. 50-97
25	PARQUE RESIDENCIAL CAÑAVERALEJO IV ETAPA - CALLE 6A No. 61-120
26	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CARBONEROS - CALLE 7A No. 56-76
27	CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZUELA DE PASOANCHO - CARRERA 53 No 13A -60
28	CONJUNTO K DE LA URBANIZACION GRATAMIRA - CARRERA 53 No 14C - 31
29	CONJUNTO L URBANIZACION GRATAMIRA - CARRERA 53 No 14C -129
30	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DEL ESTE - CARRERA 53 No. 12A-63
31	CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE - CARRERA 53 No. 13-65
32	CONJUNTO PUENTE PALMA II ETAPA - CALLE 12B No. 59-31 Walter Chamorro (Revisor Fiscal).
33	UNIDAD RESIDENCIAL PRIMERO DE MAYO - CARRERA 53 No. 13E-31
34	URBANIZACION GRATAMIRA - CONJUNTO J - CARRERA 53 No. 15-56
35	CONJUNTO RESIDENCIAL PALMARES DE PASOANCHO - CARRERA 53 No.13 -105
36	MULTIFAMILIARES CALIFORNIA - CARRERA 54A No. 12-39
37	CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DE PASOANCHO - CALLE 13 No. 50-95 Claudia Valencia (Administradora).
38	CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOLES - CARRERA 56 No. 13 c-50
39	CONJUNTO RESIDENCIAL BRASILIA - CARRERA 56 No. 13C-49
40	CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS DE GUADALUPE - CARRERA 57 No. 13-75
41	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS MALVINAS - CARRERA 57 No. 13C-45
42	CONJUNTO EL PALMAR DE COOMEVA III ETAPA - CARRERA 57 No.11A-50
43	EDIFICIO ALMIRA - CARRERA 59 A No. 11 B -130
44	UNIDAD SANTA ANITA - CARRERA 60 No. 10-31
45	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DEL VIENTO I - CARRERA 60A No. 11B-31
46	CONJUNTO VILLA MARCELA - CALLE 13 No. 53-45 Oscar Ortiz (Contador Público).
47	EDIFICIO VANESSA - CARRERA 61 No. 11-09
48	EDIFICIO MANAURE - CARRERA 61 No. 11-48
49	CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAVERALES - SECTOR III - CARRERA 61 No. 18-16
50	CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑAMIEL - CARRERA 64A No. 14-75
51	CONJUNTO RESIDENCIAL B RESERVA DE GRATAMIRA - CARRERA 64A No. 14C -71
52	UNIDAD RESIDENCIAL PARAISO II ETAPA - CARRERA 64A No.14-28
53	CONJUNTO RESIDENCIAL EL PARAISO - LOTE No. 2 - CARRERA 64B No. 14-24
54	CONJUNTO MULTIFAMILIAR GUASIMOS - CARRERA 65 No. 13B-125
55	EDIFICIO MONICA - CARRERA 75 No. 13A-76
56	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LAS QUINTAS - CARRERA 75 No. 13B-40
57	CONJUNTO BOSQUES DE LAS QUINTAS I ETAPA - CARRERA 75 No. 13C-91
58	CONJUNTO RESIDENCIAL MAMBRU - I ETAPA - CALLE 13C No.56-65 Miguel Castaño (Administrador).
59	EDIFICIO TURIN - CARRERA 75 No. 6-32
60	EDIFICIO MILAN - CARRERA 75 No. 6-66
61	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR II - CARRERA 76 No. 13A-05

62	CONJUNTO RESIDENCIAL PASEO DE LAS CASAS II - CARRERA 76 No. 16-156
63	CONJUNTO RESIDENCIAL PASEO DE LAS CASAS - CARRERA 76 No. 16-30
64	CONJUNTO RESIDENCIAL EL PORTAL DE CASTILLA - CARRERA 76 No. 16-41
65	EDIFICIO BOLONIA - CARRERA 76 No. 6-127
66	EDIFICIO TOSCANA - CARRERA 76 No. 6-173
67	EDIFICIO FLORENCIA - CARRERA 76 No. 6-49 Luis Eduardo Martínez (Revisor Fiscal).
68	EDIFICIO SIENA - CARRERA 76 No. 6-89
69	EDIFICIO VERONA - CARRERA 76 No. 6-217
70	UNIDAD RESIDENCIAL BLOQUES DEL LIMONAR I ETAPA C - CALLE 15 No. 61A-16
71	CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL LIMONAR - CALLE 15 No. 66-25
72	CONJUNTO RESIDENCIAL ALCALA DE LAS CASAS - CALLE 15 No. 69 - 81
73	CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL LIMONAR - CALLE 15A No. 66 – 51
74	CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL LIMONAR II - CALLE 15A No.67-35
75	EDIFICIO COUNTRY - CALLE 10 No. 53-59
76	CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE GUADALUPE - I ETAPA - CALLE 10 No. 56-90
77	EDIFICIO DAVID - CALLE 10 No. 60-79
78	CONJUNTO RESIDENCIAL CATAYA - CALLE 10 No. 67A-67
79	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE SAN LORENZO - CALLE 11 A No. 57-85
80	EDIFICIO SAUZALITO - CALLE 11 No 56-68
81	CONJUNTO E DE LA URBANIZACION GRATAMIRA - CALLE 14 B No. 53-101 Jose Abonaga (Administrador).
82	MULTIFAMILIAR JARDIN DE LA CAMELIA I - CALLE 14 C No.50-51
83	CONJUNTO RESIDENCIAL SINTAGMA - CALLE 14 NO 70-72 Kelly Mena (Administradora).
84	CONJUNTO RINCÓN DE LA CAMELIA - CALLE 14 No. 50- 95
85	CIUDADELA PLAZUELAS DE LA CINCUENTA - CALLE 14A No. 50-07
86	CONJUNTO RESIDENCIAL LUCERNA - CALLE 14A No. 55-59 Alberto Muñoz (Administrador).
87	CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DE LA HACIENDA MANZ14 - CALLE 14A No. 69 - 141
88	URBANIZACION MALANGAY - II ETAPA - CALLE 14C No. 49-37
89	CONJUNTO A DE LA URBANIZACION GRATAMIRA - CALLE 14C No. 56-51
90	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PORTADA DE LA HACIENDA - CALLE 14C No. 65-120
91	CONDOMINIO VILLA CAMPESTRE DEL RIO II - MANZANA 2 - CALLE 14C No. 74-60
92	CONDOMINIO VILLA CAMPESTRE DEL RIO I - MANZANA I - CALLE 14C No. 79-20

ESTRATO 5	
1	CONJUNTO RESIDENCIAL GILLY - CALLE 10 No 66 B -50
2	UNIDAD RESIDENCIAL LA MARTINA - I ETAPA - CALLE 10A No. 72-35- María Edilia Arango (Contadora Pública).
3	UNIDAD RESIDENCIAL LA MARTINA - II Y III ETAPA - CALLE 10A No. 72-36
4	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA PAULA - CALLE 11A No. 70-35 – Dora Milena Díaz (Revisora Fiscal).
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ARAUCARIAS - CARRERA 64A No. 13A-57
6	EDIFICIO GEMELOS DE GUADALUPE - CARRERA 64A No. 13C-65

7	UNIDAD RESIDENCIAL COOMEVA TERRANOVA - CALLE 12A No. 53-51
8	CONJUNTO SANTA MARIA DE GUADALUPE - CALLE 12A No. 56-25 – Octavio Mejía (Administrador).
9	CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL LIMONAR - I ETAPA – Mz C - CALLE 13A No.76-21
10	UNIDAD RESIDENCIAL LOS MADROÑOS - CALLE 13B No. 64-65 Hernán Acosta (Administrador).
11	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RINCON DE LAS QUINTAS - CALLE 13B No. 75-69 Mauricio Beltran (Revisor Fiscal).
12	CONJUNTO LA RESERVA VILLA RESIDENCIAL - CALLE 13E No. 69 -90
13	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA MARTINA - CALLE 13C No. 70-87 – Doris Elena Ramírez (Contadora Pública).
14	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DEL ALCAZAR - CALLE 15 A No 68 -51
15	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ALMERIA - CALLE 15 A No 68 A -35
16	EDIFICIO SORRENTINO - CALLE 6 No. 74A-50
17	UNIDAD RESIDENCIAL BALCONES DE GUADALUPE - CALLE 12A No. 52-60
18	EDIFICIO PLAZA 53 - CALLE 12A No. 53-16
19	CONDOMINIO PLAZA 50 I ETAPA - CALLE 12A No. 50-42 Amalfi Moreno (Administradora).
20	EDIFICIO MARIA YOLANDA - CALLE 12A No. 55-20
21	CENTRO COMERCIAL Y RESIDENCIAL LAVERDY - CALLE 12A No. 56-04
22	CONJUNTO EL PALMAR DE COOMEVA II ETAPA - CALLE 12A No. 57-21
23	ASOCIACION DE RESIDENTES GRAN LIMONAR II ETAPA - CRA 64-66ª-CALLES 10 A 13
24	UNIDAD RESIDENCIAL LA CORUÑA - CALLE 11A No. 72-47 Nelly Torres (Administradora).
25	UNIDAD RESIDENCIAL PALMARES - CARRERA 64A No. 13A-74
26	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PALMARES - CARRERA 64A No. 13A-74
27	UNIDAD RESIDENCIAL LOS CARACOLES - CARRERA 64A No. 13B-256
28	CONDOMINIO PLAZA CINCUENTA II ETAPA - CALLE 12A No. 50-110 Olga Rincon (Administradora).
29	CONJUNTO RESIDENCIAL MARANTAS - CARRERA 65 No. 13F-40
30	CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL PARAISO - CARRERA 65 No. 14- 50
31	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ANA DEL LIMONAR - CARRERA 65 No. 14C-90
32	UNIDAD RESIDENCIAL EL LIMONAR I - ETAPA A - CARRERA 65 No. 15-10
33	EDIFICIO LOTERO - CARRERA 65B No. 10A -08
34	EDIFICIO PARQUES DE LA FONTANA - CARRERA 66 No. 13B-29 Marisol Díaz (Administradora).
35	CONJUNTO RESIDENCIAL CAMAMBÚ - CARRERA 66 No. 13B-64
36	CONJUNTO RESIDENCIAL MZ 12 DE LA URB. LA HACIENDA - CARRERA 66 No. 14-76
37	CONJUNTO MULTIFAMILIAR URAPAN I - CARRERA 66B No. 13A-49
38	CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DEL LIMONAR I - CARRERA 68 No 20 -30
39	CONJ. RESID. CIUDADELA PLAZUELAS DE GUADALUPE - CARRERA 68 No. 11A-30
40	CIUDADELA CALLE REAL DE LA HACIENDA - CARRERA 68 No. 13B-30
41	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE PINARES - CARRERA 68 No. 13B-61
42	CONJ. RESID. MZ 34 DE LA URB. LLANOS DE LA HACIENDA - CARRERA 68 No. 18-69
43	CONJUNTO RESIDENCIAL MANZANA 41 URB. LA HACIENDA - CARRERA 68 No. 20-65
44	CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL LIMONAR III - CARRERA 69 No 16 -60 Jessica Soto (Revisora Fiscal).
45	CONJUNTO RESIDENCIAL MZ 1 URB. LA HACIENDA - CARRERA 69 No. 13E-100
46	CONJUNTO RESIDENCIAL MZ 4 DE LA URB. LA HACIENDA - CARRERA 69 No. 13E-15
47	CONJUNTO RESIDENCIAL MZ 8 DE LA URB. LA HACIENDA - CARRERA 69 No. 14-46

48	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL LIMONAR - CARRERA 72 No. 10 bis-21
49	UNIDAD RESIDENCIAL LAS PALMAS - CARRERA 72 No. 10-19
50	CONJUNTO RESIDENCIAL MADRIGAL - CARRERA 72 No. 10-40 Claudia Mejía (Contadora Pública).
51	CONJUNTO RESIDENCIAL PUNTEVEDRA - CARRERA 72 No. 13A-56
52	EDIFICIO EL BOSQUE - CARRERA 72 No. 13B-80
53	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS CATALPAS - CARRERA 72 No.10-19
54	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALLEGRA ETAPA I - CALLE 13 A 1 No. 70-61
55	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA EL BOSQUE - CALLE 13 B No. 74-13
56	EDIFICIO CENTRO EJECUTIVO 78 - CALLE 13 N No. 78-54
57	EDIFICIO MELISSA - CALLE 13 No. 54-26
58	UNIDAD URAPAN II - CALLE 13 No. 66-42
59	CENTRO COMERCIAL EL LIMONAR - CALLE 13 No. 68-26
60	EDIFICIO PLAZA 72 - CALLE 13 No. 72-06
61	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES BADALONA - CALLE 13A BIS No. 80-45 Luz Edith Sánchez (Administradora).
62	EDIFICIO SAN GIORGIO - CALLE 13A No. 66B-16
63	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LA FONTANA - I ETAPA - CALLE 13A No. 66B-60
64	UNIDAD RESIDENCIAL LA HERRERÍA - CALLE 13A No. 68A-25
65	CONJUNTO RESIDENCIAL LA CASTELLANA - CALLE 13A No. 69-74
66	CONJUNTO RESID. EL UMBRAL DE LAS QUINTAS - I ETAPA - CALLE 13A No. 74-20
67	CONJUNTO MULTIFAMILIAR BOSQUES DE LA FONTANA - CALLE 13B No. 66B-56
68	EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAMANES DE LA MARTINA - CALLE 13B No. 66B-56
69	CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA EL BOSQUE - CALLE 13B No. 74 -13 Jesús Otálora (Administrador).
70	CONJUNTO ENTEJAR DE LAS QUINTAS - CALLE 13B Y 13C No. 72-17
71	CONJUNTO RESID. EL BOSQUE DE LAS QUINTAS - II ETAPA - CALLE 13C No. 72-93
72	CONJUNTO RESIDENCIAL ZAGUAN DE LAS QUINTAS -CALLE 13C No. 75-55
73	CIUDADELA PASOANCHO III ETAPA - CALLE 13C No. 75-95 Jennifer Sabogal (Administradora).
74	CONJUNTO RESIDENCIAL SIETE MARAVILLAS - CARRERA 80 No 13A -29
75	CONJUNTO RESIDENCIAL SIETE AVENIDAS - CARRERA 80 No. 13 - 29
76	CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA UNIDAD 4 - CARRERA 80 No. 5-120
77	CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA UNIDAD 3 - CARRERA 80 No. 5-220
78	CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE LA FERREIRA UNIDAD 2 - CARRERA 80 No. 6A-60
79	EDIFICIO CAMANBÚ - CARRERA 66No.13b-21

Anexo B. Encuesta Administrador de Propiedad Horizontal



Facultad de Ciencias de la Administración

Contaduría Pública

Nombre: _____

Años de Experiencia en PH: _____

1. ¿Usted logra ejecutar a cabalidad el presupuesto anual?

- a) Totalmente
- b) La mayoría de las veces
- c) Algunas veces
- d) Nunca Por qué?

2. ¿Debe el administrador informar si se cumplen o no las funciones de los diferentes órganos (Contador, Revisor Fiscal y Comité de Convivencia) de la propiedad horizontal?

- a) Si
- b) No por qué?

3. ¿Debe asistir al menos una persona del comité de convivencia a todas las reuniones que se hagan en la copropiedad?

- a) A todas
- b) En algunas ocasiones
- c) Cuando se considere necesario
- d) Nunca

4. ¿Cómo percibe el conocimiento que se tiene de la Ley 675/01 por parte del contador y revisor fiscal?

- a) Muy bueno
- b) Bueno
- c) Regular
- d) Malo
- e) Muy Malo

5. ¿Debe el administrador conocer todos los problemas de la copropiedad?

- a) Todos
- b) Algunos
- c) Solo los administrativos
- d) Solo los de convivencia
- e) Solo los de recaudo de cartera

6. ¿Cree usted que es importante que el administrador asista a todas las reuniones del comité de convivencia?

- a) Si
- b) No Por qué?

7. ¿Existe dentro de las copropiedades el llamado jineteo del dinero?

- a) Si
- b) No

Si su respuesta es sí que conflictos le ha generado -----

8. Al administrador le toca trabajar solo contra el consejo y los propietarios:

- a) Totalmente de acuerdo
- b) De acuerdo
- c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- d) En desacuerdo
- e) Totalmente en desacuerdo

9. ¿Cuáles son los conflictos que más se presentan entre la Administración y el comité de convivencia?

10. Señale 2 opciones y dé el orden de importancia.

- a) Claridad de funciones
- b) Falta de compromiso
- c) Intereses personales
- d) Conflicto entre grupos internos
- e) Otros Cual? -----

11. ¿Cuando la asamblea o el consejo se reúnen, y deciden las conclusiones finales de las reuniones, éstas decisiones son publicadas por qué medios de información?

- a) todo se hace en actas
- b) las actas se publican en cartelera
- c) la información no se publica
- d) la información solo queda en la mente de los asistentes.
- e) otra cual? -----

Anexo C. Encuesta Contador de Propiedad Horizontal



Facultad de Ciencias de la Administración

Contaduría Pública

Nombre: _____

Años de Experiencia en PH: _____

1. ¿Cuál considera que es un factor para que se genere conflicto dentro de las copropiedades? **Escoja una sola opción**

- a) No entrega a tiempo de los informes por parte del revisor.
- b) No entrega a tiempo de los soportes de consignación por parte de los propietarios.
- c) No entrega a tiempo de documentos por parte de la administración.

2. Usted cree que la información que suministra la administración es:

- a) Muy Clara
- b) Clara
- c) Confusa
- d) Errada

Si contesta C ó D PASE A LA PREGUNTA NUMERO 3.

3. ¿Que no la hace clara?

- a) Falta de Conocimiento
- b) Organización
- c) Experiencia
- d) Redacción
- e) OtraCuál? -----

4. ¿Qué aspectos considera graves por parte de la administración con relación a la parte contable?

a) No efectuar las retenciones pertinentes

b) Otorgar descuentos no adquiridos

c) Mal manejo de la caja menor

d) Otro Cuál? -----

5. ¿Existe dentro de las copropiedades el llamado jineteo del dinero?

a) Si

b) No

Si su respuesta es sí que conflictos le ha generado?-----

6. ¿Cuáles de las siguientes situaciones se le han presentado al momento de exponer los estados financieros al consejo?

a) Cuentas del Balance y del Estado de Resultado sin depurar

b) Cuentas que debían tener reclasificación de saldos por terceros

c) Falta de ajustes de menores y mayores valores

d) Carencia de notas a los estados financieros

7. ¿Cuáles aspectos de la ley 675 usted considera que debe mejorarse?-----

Anexo D. Encuesta Revisor Fiscal de Propiedad Horizontal



Facultad de Ciencias de la Administración

Contaduría Pública

Nombre: _____

Años de Experiencia en PH: _____

1. ¿Qué herramientas utiliza el revisor fiscal para hacer ejecutar el presupuesto? -----

2. ¿Qué conflictos se le han presentado por el hecho de hacer cumplir el presupuesto? -----

3. ¿Cuáles son los problemas que usted identifica al momento de revisar los contratos establecidos por la Administración con los diferentes proveedores?

- a) Falta de pólizas
- b) No hay claridad frente al cumplimiento
- c) Falta de cotizaciones
- d) Otras Cual?

4. ¿Bajo su experiencia que características deben tener las personas que pertenecen al cargo de administración de una unidad? **Seleccione varias opciones con una "X"**

- a) Profesionales

- b) Jóvenes
- c) Estudiantes
- d) Pensionados
- e) Otros Cual?-----

5. ¿En las Copropiedades, como percibe el conocimiento de la Ley 675/01 en los contadores?

- a) Muy bueno
- b) Bueno
- c) Regular
- d) Malo
- e) Muy Malo

6. ¿Por qué considera usted que se genera más conflicto dentro de la copropiedad? **Escoja solo una opción.**

- a) Negligencia
- b) Falta de compromiso
- c) Intereses personales
- d) Falta de conocimiento de la Ley
- e) Falta de comunicación
- f) Otra Cual?

7. ¿Usted cree que cada órgano de la Propiedad Horizontal, cumple con sus funciones según lo estipulado por la Ley, o le cargan esas funciones a otra persona?

- a) Si
- b) No

Si su respuesta es NO conteste la siguiente pregunta.

8. ¿A quién cree que se le cargan estas funciones?

- a) Administrador
- b) Contador
- c) Revisor Fiscal
- d) Consejo
- e) Comité de Convivencia

9. ¿Todos los puntos expuestos en el consejo y asamblea quedan registrados debidamente en el acta?

- a) Siempre
- b) La mayoría de las veces
- c) Algunas veces
- d) Casi nunca

10. ¿Cuáles son los conflictos que más se presentan entre la Administración y el comité de convivencia? Señale 3 opciones y de el orden de importancia.

- a) Claridad de funciones
- b) Falta de compromiso
- c) Intereses personales
- d) Conflicto entre grupos internos
- e) Otros Cual?-----

11. ¿Cómo afecta el desarrollo de sus funciones el uso constante del internet?-----

12. ¿Cuáles aspectos de la ley 675 usted considera que debe mejorarse?-----

Anexo E. Folleto guía