

	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAr113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 3
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2017-11-16
		PAGINA: 1 de 7

26.

FECHA	miércoles, 13 de junio de 2018
--------------	--------------------------------

Señores
UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
 BIBLIOTECA
 Ciudad

UNIDAD REGIONAL	Seccional Ubatè
------------------------	-----------------

TIPO DE DOCUMENTO	Trabajo De Grado
--------------------------	------------------

FACULTAD	Ciencias Administrativas Económicas y Contables
-----------------	--

NIVEL ACADÉMICO DE FORMACIÓN O PROCESO	Pregrado
---	----------

PROGRAMA ACADÉMICO	Contaduría Pública
---------------------------	--------------------

El Autor(Es):

APELLIDOS COMPLETOS	NOMBRES COMPLETOS	No. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
Bello Castillo	Luz Marina	39.738.911

Director(Es) y/o Asesor(Es) del documento:

APELLIDOS COMPLETOS	NOMBRES COMPLETOS
Páez Sabogal	Myriam Rocío

Diagonal 18 No. 20-29 Fusagasugá – Cundinamarca
 Teléfono (091) 8281483 Línea Gratuita 018000976000
www.ucundinamarca.edu.co E-mail: info@ucundinamarca.edu.co
 NIT: 890.680.062-2



MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAr113
PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 3
DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2017-11-16
	PAGINA: 2 de 7

TÍTULO DEL DOCUMENTO

PROPUESTA DE DISEÑO DE CONTROLES INTERNOS ADMINISTRATIVOS Y CONTABLES PARA AGRUPACIONES DE VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN UBATÉ

SUBTÍTULO

(Aplica solo para Tesis, Artículos Científicos, Disertaciones, Objetos Virtuales de Aprendizaje)

TRABAJO PARA OPTAR AL TÍTULO DE:

Aplica para Tesis/Trabajo de Grado/Pasantía

CONTADOR PÚBLICO

AÑO DE EDICIÓN DEL DOCUMENTO

16/05/2018

NÚMERO DE PÁGINAS

82

DESCRIPTORES O PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS (Usar 6 descriptores o palabras claves)

ESPAÑOL	INGLÉS
1. Control interno	1. Internal control
2. Procesos	2. Processes
3. Riesgo	3. Risk
4. Eficacia	4. Effectiveness
5. Cumplimiento	5. Compliance

RESUMEN DEL CONTENIDO EN ESPAÑOL E INGLÉS

(Máximo 250 palabras – 1530 caracteres, aplica para resumen en español):



MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAr113
PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 3
DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2017-11-16
	PAGINA: 3 de 7

RESUMEN: Esta investigación se hace con el fin de diseñar controles internos para propiedades horizontales residenciales, teniendo como base la ley 675 de 2001¹ reglamento interno de propiedad horizontal, donde estipulan el funcionamiento de estas organizaciones y regula los derechos y deberes de todos los copropietarios. La investigación se hace bajo la modalidad de monografía de investigación, con el propósito de diseñar un instrumento para el contador a fin de que el desarrollo de sus actividades se cumpla satisfactoriamente, con la intención de mejorar la elaboración de la información y de control en el caso del revisor fiscal. El control interno es un instrumento útil y practico que permite obtener resultados e información oportuna y eficaz, a través del cumplimiento de los objetivos establecidos. **ABSTRACT:** This investigation is made with the purpose of designing internal controls for horizontal residential properties, having as base the law 675 of 2001 internal regulations of horizontal property, where they stipulate the functioning of these organizations and regulate the rights and duties of all co-owners. The research is conducted under the modality of research monograph, with the purpose of designing an instrument for the accountant so that the development of its activities is satisfactorily fulfilled, with the intention of improving the elaboration of information and control in the case of the fiscal auditor. The internal control is a useful and practical instrument that allows obtaining results and timely and effective information, through the fulfillment of the established objectives.

1 COLOMBIA CONGRESO DE LA REPUBLICA ley 675 (3 de Agosto, 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, Bogotá, 2001 P. 21

AUTORIZACION DE PUBLICACIÓN

Por medio del presente escrito autorizo (Autorizamos) a la Universidad de Cundinamarca para que, en desarrollo de la presente licencia de uso parcial, pueda ejercer sobre mí (nuestra) obra las atribuciones que se indican a continuación, teniendo en cuenta que, en cualquier caso, la finalidad perseguida será facilitar, difundir y promover el aprendizaje, la enseñanza y la investigación.

En consecuencia, las atribuciones de usos temporales y parciales que por virtud de la presente licencia se autoriza a la Universidad de Cundinamarca, a los usuarios de la Biblioteca de la Universidad; así como a los usuarios de las redes, bases de datos y demás sitios web con los que la Universidad tenga perfeccionado una alianza, son:
 Marque con una "X":

AUTORIZO (AUTORIZAMOS)	SI	NO
1. La reproducción por cualquier formato conocido o por conocer.	X	
2. La comunicación pública por cualquier procedimiento o medio físico o electrónico, así como su puesta a disposición en Internet.	X	

Diagonal 18 No. 20-29 Fusagasugá – Cundinamarca
 Teléfono (091) 8281483 Línea Gratuita 018000976000
www.ucundinamarca.edu.co E-mail: info@ucundinamarca.edu.co
 NIT: 890.680.062-2



MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAr113
PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 3
DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2017-11-16
	PAGINA: 4 de 7

3. La inclusión en bases de datos y en sitios web sean éstos onerosos o gratuitos, existiendo con ellos previa alianza perfeccionada con la Universidad de Cundinamarca para efectos de satisfacer los fines previstos. En este evento, tales sitios y sus usuarios tendrán las mismas facultades que las aquí concedidas con las mismas limitaciones y condiciones.	X	
4. La inclusión en el Repositorio Institucional.	X	

De acuerdo con la naturaleza del uso concedido, la presente licencia parcial se otorga a título gratuito por el máximo tiempo legal colombiano, con el propósito de que en dicho lapso mi (nuestra) obra sea explotada en las condiciones aquí estipuladas y para los fines indicados, respetando siempre la titularidad de los derechos patrimoniales y morales correspondientes, de acuerdo con los usos honrados, de manera proporcional y justificada a la finalidad perseguida, sin ánimo de lucro ni de comercialización.

Para el caso de las Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía, de manera complementaria, garantizo(garantizamos) en mi(nuestra) calidad de estudiante(s) y por ende autor(es) exclusivo(s), que la Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía en cuestión, es producto de mi(nuestra) plena autoría, de mi(nuestro) esfuerzo personal intelectual, como consecuencia de mi(nuestra) creación original particular y, por tanto, soy(somos) el(los) único(s) titular(es) de la misma. Además, aseguro (aseguramos) que no contiene citas, ni transcripciones de otras obras protegidas, por fuera de los límites autorizados por la ley, según los usos honrados, y en proporción a los fines previstos; ni tampoco contempla declaraciones difamatorias contra terceros; respetando el derecho a la imagen, intimidad, buen nombre y demás derechos constitucionales. Adicionalmente, manifiesto (manifestamos) que no se incluyeron expresiones contrarias al orden público ni a las buenas costumbres. En consecuencia, la responsabilidad directa en la elaboración, presentación, investigación y, en general, contenidos de la Tesis o Trabajo de Grado es de mí (nuestra) competencia exclusiva, eximiendo de toda responsabilidad a la Universidad de Cundinamarca por tales aspectos.

Sin perjuicio de los usos y atribuciones otorgadas en virtud de este documento, continuaré (continuaremos) conservando los correspondientes derechos patrimoniales sin modificación o restricción alguna, puesto que, de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación de los derechos patrimoniales derivados del régimen del Derecho de Autor.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, *“Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores”*, los cuales son irrenunciables, imprescriptibles,



MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAr113
PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 3
DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2017-11-16
	PAGINA: 5 de 7

inembargables e inalienables. En consecuencia, la Universidad de Cundinamarca está en la obligación de RESPETARLOS Y HACERLOS RESPETAR, para lo cual tomará las medidas correspondientes para garantizar su observancia.

NOTA: (Para Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía):

Información Confidencial:

Esta Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía, contiene información privilegiada, estratégica, secreta, confidencial y demás similar, o hace parte de la investigación que se adelanta y cuyos resultados finales no se han publicado.

SI ___ **NO** **X**.

En caso afirmativo expresamente indicaré (indicaremos), en carta adjunta tal situación con el fin de que se mantenga la restricción de acceso.

LICENCIA DE PUBLICACIÓN

Como titular(es) del derecho de autor, confiero(erimos) a la Universidad de Cundinamarca una licencia no exclusiva, limitada y gratuita sobre la obra que se integrará en el Repositorio Institucional, que se ajusta a las siguientes características:

a) Estará vigente a partir de la fecha de inclusión en el repositorio, por un plazo de 5 años, que serán prorrogables indefinidamente por el tiempo que dure el derecho patrimonial del autor. El autor podrá dar por terminada la licencia solicitándolo a la Universidad por escrito. (Para el caso de los Recursos Educativos Digitales, la Licencia de Publicación será permanente).

b) Autoriza a la Universidad de Cundinamarca a publicar la obra en formato y/o soporte digital, conociendo que, dado que se publica en Internet, por este hecho circula con un alcance mundial.

c) Los titulares aceptan que la autorización se hace a título gratuito, por lo tanto, renuncian a recibir beneficio alguno por la publicación, distribución, comunicación pública y cualquier otro uso que se haga en los términos de la presente licencia y de la licencia de uso con que se publica.

d) El(Los) Autor(es), garantizo(amos) que el documento en cuestión, es producto de mi(nuestra) plena autoría, de mi(nuestro) esfuerzo personal intelectual, como consecuencia de mi (nuestra) creación original particular y, por tanto, soy(somos) el(los) único(s) titular(es) de la misma. Además, aseguro(aseguramos) que no contiene citas, ni transcripciones de otras obras protegidas, por fuera de los límites autorizados por la ley, según los usos honrados, y en proporción a los fines previstos; ni tampoco contempla declaraciones difamatorias contra terceros; respetando el



MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAR113
PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 3
DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2017-11-16
	PAGINA: 6 de 7

derecho a la imagen, intimidad, buen nombre y demás derechos constitucionales. Adicionalmente, manifiesto (manifestamos) que no se incluyeron expresiones contrarias al orden público ni a las buenas costumbres. En consecuencia, la responsabilidad directa en la elaboración, presentación, investigación y, en general, contenidos es de mí (nuestro) competencia exclusiva, eximiendo de toda responsabilidad a la Universidad de Cundinamarca por tales aspectos.

e) En todo caso la Universidad de Cundinamarca se compromete a indicar siempre la autoría incluyendo el nombre del autor y la fecha de publicación.

f) Los titulares autorizan a la Universidad para incluir la obra en los índices y buscadores que estimen necesarios para promover su difusión.

g) Los titulares aceptan que la Universidad de Cundinamarca pueda convertir el documento a cualquier medio o formato para propósitos de preservación digital.

h) Los titulares autorizan que la obra sea puesta a disposición del público en los términos autorizados en los literales anteriores bajo los límites definidos por la universidad en el “Manual del Repositorio Institucional AAAM003”

i) Para el caso de los Recursos Educativos Digitales producidos por la Oficina de Educación Virtual, sus contenidos de publicación se rigen bajo la Licencia Creative Commons: Atribución- No comercial- Compartir Igual.



j) Para el caso de los Artículos Científicos y Revistas, sus contenidos se rigen bajo la Licencia Creative Commons Atribución- No comercial- Sin derivar.



Nota:

Si el documento se basa en un trabajo que ha sido patrocinado o apoyado por una entidad, con excepción de Universidad de Cundinamarca, los autores garantizan que se ha cumplido con los derechos y obligaciones requeridos por el respectivo contrato o acuerdo.

La obra que se integrará en el Repositorio Institucional, está en el(los) siguiente(s) archivo(s).

Nombre completo del Archivo Incluida su Extensión (Ej. PerezJuan2017.pdf)	Tipo de documento (ej. Texto, imagen, video, etc.)
--	---



MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAr113
PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 3
DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2017-11-16
	PAGINA: 7 de 7

1. Propuesta de diseño de controles internos administrativos y contables para agrupaciones de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal en Ubaté.pdf	pdf
---	-----

En constancia de lo anterior, Firmo (amos) el presente documento:

APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS	FIRMA (autógrafo)
LUZ MARINA BELLO CASTILLO	

12.1.50

**PROPUESTA DE DISEÑO DE CONTROLES INTERNOS ADMINISTRATIVOS Y
CONTABLES PARA AGRUPACIONES DE VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE UBATÉ**

LUZ MARINA BELLO CASTILLO

**UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA SECCIONAL UBATÉ
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS ECONOMICAS, Y CONTABLES
PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA
UBATÉ
2018**

**PROPUESTA DE DISEÑO DE CONTROLES INTERNOS ADMINISTRATIVOS Y
CONTABLES PARA AGRUPACIONES DE VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE UBATÉ**

LUZ MARINA BELLO CASTILLO

**Trabajo de Monografía presentado como requisito para optar el título de
Contador Público**

Asesor

MIRYAM ROCIO PAEZ

**UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA SECCIONAL UBATÉ
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS ECONOMICAS, Y CONTABLES
PROGRAMA DE CONTADURIA PÚBLICA
UBATÉ
2018**

Nota de Aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

Ubaté Mayo de 2018

Dedico este trabajo a Dios, por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente, y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi compañía y soporte en todo el periodo de estudio. A mi angelito que está en cielo que me cuida y me protege en todo momento. A mis hijos Diana Carolina, José Luis y Oscar Alberto, quienes son el motor de mi vida y la inspiración para las metas que me he propuesto y finalmente gracias a todos los docentes por el esfuerzo, dedicación y paciencia.

CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCIÓN	16
CAPITULO I.GENERALIDADES, METODOLOGÍA Y MARCOS REFERENCIA	17
1. JUSTIFICACIÓN	17
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	19
2.1 ANTECEDENTES	19
2.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	20
2.3 DELIMITACIÓN	20
3. OBJETIVOS	20
3.1 OBJETIVO GENERAL	20
3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	20
4. MARCO DE REFERENCIA	22
4.1 MARCO TEÓRICO	22
4.1.1 Objetivos del control interno	23
4.1.2 Componentes del control interno	24
4.1.3 Ambiente de control interno	24
4.1.4 Procesos de valoración de riesgos de la entidad	25
4.1.5 Procedimientos de control	26
4.2 MARCO CONCEPTUAL	28
4.3 MARCO LEGAL	31
CAPITULO II. METODOLOGIA	37
1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	37
1.1 OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN	37
1.2 DELIMITACIÓN	37

1.3 FUENTES Y TÉCNICAS PARA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN DIAGNOSTICO	38
1.4 SISTEMA DE DIAGNÓSTICO PARA ESTE PROYECTO	38
CAPITULO III. ELABORACIÓN DEL DIAGNOSTICO	39
1. DIAGNÓSTICO DEL AMBIENTE DE CONTROL INTERNO MEDIANTE APLICACIÓN DE ENCUESTAS EN ALGUNOS CONJUNTOS RESIDENCIALES DEL MUNICIPIO DE UBATÉ.	39
1.1 OBSERVACIÓN	39
1.2 ANÁLISIS DOCUMENTAL	39
1.3 REALIZACIÓN DE ENTREVISTAS	42
1.4 PROCESAMIENTO DE ENTREVISTAS	42
1.5 ELABORACIÓN DEL DIAGNÓSTICO	49
CAPITULO IV. GENERALIDADES DEL CONTROL INTERNO Y EL ANÁLISIS DEL RIESGO	50
1. CONTROL DE RIESGO	50
1.1 ANÁLISIS DEL RIESGO	51
CAPITULO V. PROCESOS CONTABLES IDENTIFICADOS	54
1. MAPA DE PROCESOS	54
1.1 PROCESOS	55
CAPITULO VI. DISEÑO DE CONTROLES INTERNOS PARA AGRUPACIONES DE VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE UBATÉ.	57
1. CONTROLES INTERNOS	57
1.1 EL PROPÓSITO GENERAL DE LOS CONTROLES INTERNOS	57
1.2 PORTADA	61
1.3 RECAUDO DE CARTERA	61

1.4 FACTURACIÓN	64
1.5 ACTIVOS FIJOS	66
1.6 PRESUPUESTO	69
1.7 PROPUESTA MEDIANTE DIAGRAMA DE FLUJOS	72
2. IMPACTO ECONÓMICO	75
CAPITULO VII. DISPOSICIONES FINALES	76
1. CONCLUSIONES	76
2. RECOMENDACIONES	77
3. BIBLIOGRAFÍA	78
4. ANEXOS	81

LISTA DE FIGURAS

	pág.
Figura 1. Mapa de Procesos	55
Figura 2 Diseño de controles internos	58
Figura 3 Formato	59
Figura 4. Portada	61
Figura 5. Diagrama de Flujo	72
Figura 6. Diagrama para manejo de caja menor	73
Figura 7. Diagrama de flujo- documentos	74

LISTA DE CUADROS

	pág.
Cuadro 1. Riesgos comunes	53
Cuadro 2. Formato de control interno cartera	63
Cuadro 3. Formato de control interno Facturación	65
Cuadro 4. Formato control interno para activos fijos	68
Cuadro 5. Formato control interno para presupuesto	70

LISTA DE ANEXOS

	pág.
Anexo A. Encuesta	81
Anexo B. Análisis de Entrevistas	82

RESUMEN

Esta investigación se hace con el fin de diseñar controles internos para propiedades horizontales residenciales, teniendo como base la ley 675 de 2001¹ reglamento interno de propiedad horizontal, donde estipulan el funcionamiento de estas organizaciones y regula los derechos y deberes de todos los copropietarios

La investigación se hace bajo la modalidad de monografía de investigación, con el propósito de diseñar un instrumento para el contador a fin de que el desarrollo de sus actividades se cumpla satisfactoriamente, con la intención de mejorar la elaboración de la información y de control en el caso del revisor fiscal. El control interno es un instrumento útil y practico que permite obtener resultados e información oportuna y eficaz, a través del cumplimiento de los objetivos establecidos. La estructura utilizada para el desarrollo de la monografía es la siguiente:

Capítulo I: Marcos de referencia, son la guía teórica sobre la cual se elaboró la monografía, con el fin de conocer las diferentes hipótesis sobre controles internos que precedieron a este proyecto.

Capítulo II: Diseño metodológico, para el desarrollo de la investigación mediante el uso de técnicas para la recolección de evidencia y su respectiva clasificación.

Capítulo III: Diagnostico, por el cual se pretende hacer el análisis de la situación de la propiedad horizontal respecto a la normativa actual, usando el ciclo de Deming y el método de diagnóstico o auditoría del Sistema de Información Gerencial (SIG), del cual se desprenden unos diagramas de flujo, como sugerencia a la administración para el manejo contable.

¹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675. (3, agosto, 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá, 2001. p. 21

Capítulo IV: Generalidades del control interno y el análisis del riesgo. Se describen las bondades de tener controles internos para la organización, y el riesgo que puede sufrir al no tenerlo, mediante la exposición de una tabla comparativa.

Capítulo V: Procesos contables. Se elabora un mapa de procesos haciendo representación gráfica, de la interrelación existente entre todos los procesos y subprocesos de la organización de propiedad horizontal, igualmente se hace la identificación de los procesos sobre los cuales se elaborará los controles internos.

Capítulo VI: Diseño de controles internos para propiedad horizontal. Describe los controles internos para propiedad horizontal.

Palabras clave: control interno, procesos, riesgo, eficacia y cumplimiento.

ABSTRACT

This investigation is made with the purpose of designing internal controls for horizontal residential properties, having as base the law 675 of 2001 internal regulations of horizontal property, where they stipulate the functioning of these organizations, and regulates the rights and duties of all co-owners.

The research is done under the modality of research monograph, with the purpose of designing an instrument for the accountant so that the development of its activities is satisfactorily fulfilled, with the intention of improving the elaboration of the information, and control in the case of the fiscal auditor.

The internal control is a useful and practical instrument that allows obtaining results and timely and effective information, through the fulfillment of the established objectives. The structure used for the development of the monograph is the following:

Chapter I: Reference frames, are the theoretical guide on which the monograph was developed, in order to know the different theories about internal controls that preceded this project.

Chapter II: Methodological design for the development of research through the use of techniques for the collection of evidence and their respective classification.

Chapter III: Diagnosis, which is intended to analyze situation of horizontal property with respect to current regulations, using the Deming cycle and the diagnostic or audit method of the management information system (GIS). From which flow diagrams emerge, as a suggestion to the administration for the accounting management.

Chapter IV: Overview of internal control and risk analysis. The benefits of having internal controls for the organization are described, and the risk that may be suffered by not having it, through the presentation of a comparative table.

Chapter V: Accounting processes. A map of processes is drawn up making graphic representation of the existing interrelation between all the processes and sub processes of the organization of horizontal property, also the identification of the processes on which the internal controls will be elaborated is made.

Chapter VI: design of internal controls for horizontal property. Describe the internal controls for horizontal property.

Key words: internal control, processes, risk, effectiveness and compliance.

TÍTULO

PROPUESTA DE DISEÑO DE CONTROLES INTERNOS ADMINISTRATIVOS Y CONTABLES PARA AGRUPACIONES DE VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE UBATÉ.

ÁREA

- Contable y Gestión Financiera

LÍNEA

- Organización contable y Financiera

PROGRAMA

- Contaduría Pública

TEMA DE INVESTIGACIÓN

- Diseño de controles internos

INTRODUCCIÓN

Los proyectos habitacionales en la actualidad se han aumentado en Colombia según datos del DANE (Departamento Administrativo Nacional De Estadística) informa el crecimiento de capital total para vivienda en un 12,0% respecto al año anterior², gracias a los diferentes programas que tiene el Gobierno Nacional junto con la banca pública y privada; siendo Ubaté parte de este crecimiento. Estos proyectos están sometidos al régimen de propiedad horizontal, por lo cual es indispensable la contratación de contadores y revisores fiscales para la elaboración y fiscalización de la información.

Por lo anterior, la presente monografía tiene como finalidad, diseñar controles internos para propiedad horizontal residencial en Ubaté, con el objetivo de proporcionar un instrumento que permita el desarrollo idóneo de las actividades y procesos diarios dentro de estas organizaciones desde el punto de vista contable, teniendo siempre presente las nuevas directrices normativas, como la Ley 1314 de 2009³, para dar mayor seguridad a la hora de la implementación, generando información transparente y confiable.

Mediante técnicas de investigación como la observación y la entrevista, se busca actualizar a través de diseño a las agrupaciones de vivienda de propiedad horizontal residencial, para que acaten las nuevas disposiciones normativas y que sirva a su vez, como complemento funcional del reglamento interno, permitiendo una mayor vigilancia en las actividades ordinarias de la administración. Teniendo la contabilidad como base para el diseño de controles internos.

² DANE. Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Crecimiento del capital para vivienda. Bogotá: DANE, 2016, p.11

³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 1314. (13, julio, 2009). Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. Bogotá, 2009. p. 2.

CAPITULO I. GENERALIDADES, METODOLOGÍA Y MARCOS DE REFERENCIA

1. JUSTIFICACIÓN

La propiedad horizontal, es un organismo jurídico caracterizado por la subdivisión de los inmuebles provenientes de la separación de una construcción o terreno en común. Dicha propiedad por ser de naturaleza jurídica, tiene su origen en las normas que dicta los órganos nacionales que sobre ella legisla, por lo que requiere de manera estricta cumplir con dicha reglamentación.

En tal sentido, este proyecto se lleva a cabo con el fin de contribuir con la propuesta de un documento de control interno para las viviendas que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal de en la zona de Ubaté, pues es ineludible para un mejor desempeño, sobre los procesos de tipo legal, administrativo y contable.

A través de estos controles internos, se busca dar cumplimiento a los objetivos propuestos por la administración, acatando en pleno las ordenanzas dictadas por la ley; de igual manera, el proyecto busca ser una guía que permita mejorar la gestión contable y administrativa, procurando la actualización de sus procesos para que la información sea confiable y veraz.

Si bien los manuales de control interno para propiedad horizontal existen a nivel general, esta monografía busca mediante técnicas de investigación, hacer una propuesta específica a las agrupaciones de vivienda encuestadas en el municipio de Ubaté, con el fin de que elaboren sus actividades bajo los parámetros de alta calidad, para que los procesos de ejecución presupuestal sean transparentes y eficientes, brindando una asesoría técnico contable desde la academia.

La autora del presente trabajo certifica, que la información contenida en él, ha sido recopilada, procesada y escrita teniendo en cuenta lo relacionado con el tema de derechos de autor y plagio; por lo cual, han utilizado adecuadamente, citas y referencias bibliográficas de acuerdo con las normas de presentación de trabajo de grado, bajo su entera responsabilidad

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 ANTECEDENTES

En la actualidad la Ley 675 del 2001 de propiedad horizontal, regula las posesiones donde les asiste el derecho de dominio sobre inmuebles de naturaleza privada de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes y zonas comunes, a fin de garantizar la convivencia entre propietarios, cumpliendo con sus deberes como organización jurídica, regulando todo lo relacionado con las actas de juntas, funciones de los órganos de la comunidad, del administrador, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto y renuncia al cargo de presidente, además de lo concerniente a asuntos contables y tributarios.

En función de esta ley, el administrador está sujeto a los lineamientos que se encuentran plasmados en los estatutos elaborados por el Consejo de la Administración para realizar su gestión. Esto requiere la implementación de mecanismos de control, para el mejoramiento continuo de su gestión administrativa y el desarrollo del debido proceso en los que interviene él y la comunidad de copropietarios, para dar un buen uso a los bienes del conjunto. Conllevando esto, a la toma de decisiones, en procura de los intereses patrimoniales, el bienestar, la tranquilidad y la seguridad de toda la comunidad.

A partir de ahí, es necesario diseñar controles internos contables y administrativos para las organizaciones de propiedad horizontal residencial en el municipio de Ubaté, con el fin de fortalecer el control interno y sus procesos. Esta necesidad surge debido a que en el municipio de Ubaté, la existencia de conjuntos residenciales ha venido creciendo en los últimos años. Por tal razón, el régimen de propiedad horizontal y su normativa es una materia nueva para quienes ejercen como administradores.

2.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Bajo qué mecanismo se puede minimizar errores en la administración para agrupaciones de vivienda propiedad horizontal en Ubaté?

2.3 DELIMITACIÓN

Del tiempo: Para la realización de la presente monografía se tomará como referencia la información financiera y administrativa correspondiente al periodo comprendido entre enero 01 a diciembre 31 de 2017.

Del espacio: La investigación se realizará principalmente en las áreas administrativas de algunos conjuntos residenciales de propiedad horizontal en el municipio de Ubaté.

3. OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GENERAL

Diseñar controles internos para agrupaciones de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal, para ejercer control sobre las actividades legales, administrativas y contables.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar la normatividad legal y contable de las entidades de propiedad horizontal residencial.
- Recopilar información de las actividades en el área financiera y administrativa

Correspondientes a la propiedad horizontal residencial.

- Identificar los controles que aseguren el cumplimiento de la normatividad que rige las entidades de propiedad horizontal residencial.
- Elaborar controles internos que permita ejercer vigilancia sobre las actividades de la propiedad horizontal residencial.

4. MARCO DE REFERENCIA

4.1 MARCO TEÓRICO

Para Mauricio Hurtado,⁴ el control es de suma trascendencia para las compañías y para las entidades, ya que contribuye a medir, detectar, evaluar y corregir la labor ejecutada y las desviaciones presentadas, con el fin de lograr los propósitos establecidos. Así mismo, el control posibilita el análisis y evaluación de lo realizado confrontado con lo planeado. Los métodos, técnicas y sistemas de control son aplicables a todas las compañías y entidades, inclusive a la vida cotidiana. Por lo tanto, el control interno debe ser un instrumento que permita asegurar la información y comprobar la ejecución de los procesos elaborados por la administración de la propiedad horizontal.

En tal sentido, el control interno es trascendental, pues permite que los procesos se lleven de manera adecuada, de forma que se puedan lograr los objetivos establecidos de manera exitosa. Por lo que se aplica en los procedimientos, así como en las personas, mejorando notablemente los procesos contables de la organización y evitando detrimentos en el patrimonio.

Adicional a lo anterior, según Larsen⁵ el propósito del control interno es promover la operación, la utilización de dicho control es la manera de impulsarse hacia la eficacia y eficiencia de la administración. Esto se puede interpretar en el cumplimiento de los objetivos, los cuales se pueden ver perturbados por errores y omisiones, presentándose en cada una de las actividades cotidianas de la empresa, viéndose afectado por el cumplimiento de los objetivos establecidos por la gerencia.

⁴ HURTADO PEREZ, Mauricio. Teoría general del control. Bogotá: Corporación universitaria Remington, 2016. p.33.

⁵ LARSEN, Meigs. Principios de auditoría. México: Diana editores, 2010. p.55.

El control interno, es aquel que contribuye a la seguridad del sistema contable que se utiliza en las empresas, fijando y evaluando los procedimientos administrativos, contables y financieros que ayudan a que éstas realicen sus objetivos. Detecta las irregularidades y errores y propugna por la solución factible evaluando todos los niveles de autoridad, la administración del personal, los métodos y sistemas contables para que así, el auditor pueda dar cuenta veraz de las transacciones y manejos empresariales⁶

También, el control interno es una expresión utilizada con el fin de describir las acciones adoptadas por los directores de entidades, gerentes o administradores, para evaluar y monitorear las operaciones en sus entidades. El sistema de control interno comprende el plan de la organización y todos los métodos coordinados y medidas adoptadas dentro de una empresa con el fin de salvaguardar sus activos y verificar la confiabilidad de los datos contables.

Además, el control interno sirve para ayudar a la empresa a que logre sus metas y sus propósitos en determinados tiempos, con determinados presupuestos, minimizando todo riesgo implicado en la consecución de sus objetivos; además, genera más confianza ante terceros, ante sus empleados y con sus dueños⁷

4.1.1 Objetivos del control interno

- Promover la efectividad, eficiencia y economía en las operaciones y la calidad en los servicios.
- Proteger y conservar los recursos contra cualquier pérdida, despilfarro, uso

⁶ COMMISSION, Committee of sponsoring organization of the treadway. Internal control integrated framework. Bogotá: Kimpres, 2005. p.233.

⁷ HURTADO, Op. cit.p.,55.

Indebido, irregularidad o acto ilegal.

- Cumplir las leyes, reglamentos y otras normas gubernamentales.
- Elaborar información financiera válida y confiable, presentada con oportunidad; y
- Promover la efectividad, eficiencia y economía en las operaciones y, calidad en los servicios.

4.1.2 Componentes del control interno. Los componentes del control interno pueden considerarse como un conjunto de normas que son utilizadas para medir el control interno y determinar su efectividad. Para operar la estructura de control interno se requiere de los siguientes componentes:

- Ambiente de Control Interno
- Los procesos de valoración de riesgos de la entidad
- Los sistemas de información y comunicación
- Los procedimientos de control y
- La supervisión y el seguimiento de los controles.

4.1.3 Ambiente de control interno. El ambiente de control establece el tono de una organización influyendo en la conciencia que la gente tiene sobre el control. Es el fundamento para el control interno efectivo y provee disciplina y estructura⁸

El ambiente de control comprende los siguientes elementos:

- Comunicación y cumplimiento forzoso de la integridad y de los valores éticos.
- Compromiso por la competencia.

⁸ COMMISSION, Op., cit.p.133.

- Participación por quienes están a cargo del gobierno
- Filosofía y estilo de la administración
- Estructura organizacional
- Asignación de autoridad y responsabilidad
- Políticas y prácticas de recursos humanos

4.1.4 Procesos de valoración de riesgos de la entidad. Según Francisco Martínez⁹, el proceso de la valoración de riesgos de la entidad es la actividad para identificar y responder a los riesgos de negocio y los resultados que de ello se derivan. Para propósitos de la presentación de informes financieros, el proceso de valoración de riesgos de la entidad incluye la manera cómo la administración identifica los riesgos importantes para la preparación de estados financieros que dan origen a una presentación razonable, en todos los aspectos importantes de acuerdo con las políticas y procedimientos utilizados para la contabilidad y presentación de informes financieros; es por ello, que estima su importancia , valora la probabilidad de su ocurrencia y decide las acciones consiguientes para administrarlos. Los riesgos pueden surgir o cambiar a causa de circunstancias tales como las siguientes:

- Cambios en el entorno de operación
- Personal nuevo
- Sistemas de información nuevos o modernizados
- Crecimiento rápido
- Nueva tecnología
- Modelos de negocio, productos o actividades nuevas
- Reestructuración corporativa
- Operaciones extranjeras expandidas
- Nuevos pronunciamientos de contabilidad

⁹ MARTÍNEZ, Francisco. Riesgos financieros y económicos. México: Cenegade, 2017. p.74.

4.1.5 Procedimientos de control. Los procedimientos de control son las políticas y procedimientos que ayudan a asegurar que se llevan a cabo las directivas de la administración, por ejemplo, que se tomen las acciones necesarias para direccionar los riesgos hacia el logro de los objetivos de la entidad.

4.1.5.1 Supervisión y seguimiento de controles. Es un proceso para valorar la calidad del desempeño del control interno en el tiempo. Implica valorar el diseño y la operación de los controles sobre una base oportuna y tomar las acciones correctivas necesarias¹⁰

El control interno es para Rodrigo Restrepo,¹¹ el principal papel de la auditoría a fin de lograr una excelente función de la empresa por la constante evaluación crítica e independiente que se hace constantemente por parte del auditor, seguido de unos parámetros para calificar y poder presentar recomendaciones que orienten al mejoramiento.

También puede considerarse una visión formal y sistemática para determinar hasta qué punto una organización está cumpliendo los objetivos establecidos por la gerencia, así como para identificar los que requieren mejorarse.

- Auditoría financiera: es la auditoría orientada a evaluar la cantidad, la calidad de la información económico financiera de un negocio, buscando que la información sea correcta, oportuna, clara, concisa y que esté de acuerdo con la ley.

- Auditoría administrativa: su objetivo principal es evaluar el proceso administrativo y su escenario es la asignación, evaluación y control de la empresa. Evalúa lo pertinente a la estructura funcional (dependencias) o estructura por procesos, es decir, como operan los departamentos, áreas y procesos para verificar que se

¹⁰ LARSEN, Op. cit., p.11.

¹¹ RESTREPO VELEZ, Rodrigo. Teoría general de la auditoría. Bogotá: Consultorio jurídico contable ,2008. p.52.

cumplan los objetivos y políticas de la empresa¹²

Según la ley 675 de 2001 El administrador de una propiedad horizontal es el representante de la persona jurídica, a quien mediante decisión de la asamblea general, se le encomendó la administración del edificio o conjunto, para que realice los actos y contratos necesarios para el funcionamiento de la propiedad horizontal, de acuerdo con las normas legales y en representación de la misma¹³

Para el desarrollo de esta investigación, es claro que debe estar regido por los principios de la estructura administrativa, para la propuesta de controles internos eficientes, ajustados a la normatividad, es por eso que es necesario la planificación mediante el uso del ciclo Deming.

Ahora bien, el nombre del ciclo PDCA (o ciclo PHVA) viene de las siglas Planificar, Hacer, Verificar y Actuar, en inglés “Plan, Do, Check, Act”. También es conocido como ciclo de mejora continua o círculo de Deming, por ser Edwards Deming su autor. Esta metodología describe los cuatro pasos esenciales que se deben llevar a cabo de forma sistemática para lograr la mejora continua, entendiendo como tal al mejoramiento continuado de la calidad (disminución de fallos, aumento de la eficacia y eficiencia, solución de problemas, previsión y eliminación de riesgos potenciales...). El círculo de Deming lo componen cuatro etapas cíclicas, de forma que una vez acabada la etapa final se debe volver a la primera y repetir el ciclo de nuevo, de forma que las actividades son reevaluadas periódicamente para incorporar nuevas mejoras. La aplicación de esta metodología está enfocada principalmente para ser usada en empresas y organizaciones¹⁴. Para este proyecto se desarrollará de la siguiente manera:

Planificar (Plan): Establecer la metodología y técnicas de investigación, necesarias para recolectar información de calidad, que sirva eficientemente para la

¹² Ibid., p.55.

¹³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675, Op.cit, p.3.

¹⁴ HURTADO, Op. cit.p.,55

toma de decisiones en este proyecto.

Hacer (Do): Realizar las visitas necesarias a los conjuntos en la zona de Ubaté, para entrevistar a los administradores de propiedad horizontal residencial, ver sus procesos contables, protocolos de seguridad, e identificar riesgos potenciales de acuerdo a lo planificado.

Controlar o Verificar (Check): Verificar constantemente a lo largo de la investigación, las normas que rigen para la propiedad horizontal residencial en Colombia. Para que así el control interno cumpla con las expectativas, y contenga toda la regulación bajo los estándares de calidad.

Actuar (Act): Generar un diagnóstico, después de haber realizado las encuestas, realizando una matriz de riesgos, para poder gestionar las posibles omisiones o errores que puedan surgir, derivadas del control interno administrativo y contable existente en los conjuntos residenciales bajo el régimen de propiedad horizontal del municipio de Ubaté.

4.2 MARCO CONCEPTUAL

El siguiente marco conceptual es una guía teórica para la mejor comprensión de la monografía. El vocabulario utilizado en este proyecto, es de uso técnico-legal.

Labores de Administración: Es la realización de ciertas actividades o deberes al tiempo que se coordinan de manera eficaz y eficiente en conjunto con el trabajo de los demás¹⁵

Gerencia: Hace referencia a una o varias personas que tienen como parte de su trabajo la labor de llevar, dirigir o administrar un departamento de una empresa,

¹⁵ GOÑI CAMEJO, Ivis. El qué y el cómo del diagnóstico del sistema de información gerencial. Habana: ACIMED, 2008. p.68.

sociedad, comunidad, casa que a su vez tienen a su cargo una o varias personas. También se relaciona con una sola persona como el gerente de la empresa que es el líder de la misma o se le denomina a la sala donde se reúne el gerente con sus empleados para las reuniones más importantes¹⁶

Eficiencia: Está vinculada a utilizar los medios disponibles de manera racional para llegar a una meta. Se trata de la capacidad de alcanzar un objetivo fijado con anterioridad en el menor tiempo posible y con el mínimo uso posible de los recursos, lo que supone una optimización¹⁷

Eficacia: La eficacia mide el grado de cumplimiento de los objetivos o metas propuestos por la organización; mide la capacidad de obtener o lograr resultados. La eficacia se centra en los fines¹⁸

Procesos: Es un conjunto de actividades planificadas que implican la participación de un número de personas y de recursos materiales coordinados para conseguir un objetivo previamente identificado. Se estudia la forma en que el servicio diseña, gestiona y mejora sus procesos (acciones) para apoyar su política y estrategia y para satisfacer plenamente a sus clientes y otros grupos de interés¹⁹

Diagnóstico: Son los resultados que se arrojan luego de un estudio, evaluación o análisis sobre determinado ámbito u objeto. El diagnóstico tiene como propósito reflejar la situación de un cuerpo, estado o sistema para que luego se proceda a realizar una acción o tratamiento que ya se preveía realizar o que a partir de los resultados del diagnóstico se decide llevar a cabo²⁰

¹⁶ Ibid., p.68.

¹⁷ HURTADO, Op. cit.p.,55.

¹⁸ GOÑI, Op. cit.p.,68.

¹⁹ MARTINEZ, Op. cit.p.,23.

²⁰ GOÑI, Op. cit.p.,69.

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse según ley 675 de 2001.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal según ley 675 de 2001.

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 comunes²¹

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes²²

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente ²³

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de

²¹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675, Op.cit, p.3.

²² Ibid.,p.4.

²³ Ibid.,p.4.

conformidad con la normatividad urbanística vigente²⁴

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente²⁵

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común²⁶

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular²⁷

Diseño: Es el resultado final de un proceso, cuyo objetivo es buscar una solución idónea a cierta problemática particular, pero tratando en lo posible de ser práctico y a la vez estético en lo que se hace. Para poder llevar a cabo un buen diseño es necesario la aplicación de distintos métodos y técnicas²⁸

4.3 MARCO LEGAL

En Colombia todas las organizaciones de propiedad horizontal son reguladas de manera tal, que se especifican puntualmente los derechos y deberes de todos los copropietarios dueños bienes inmuebles y bienes comunes. Su fin es el de

²⁴ Ibid.,p.5.

²⁵ Ibid.,p.3.

²⁶ Ibid.,p.4.

²⁷ Ibid.,p.4.

²⁸ IBAÑEZ, Jesús. La guerra incruenta entre cuantitativistas y cualitativistas. En: Revista de Investigación científica. Agosto-octubre, 2010.vol 11, No. 22, p.26.

responder por la buena convivencia entre todos los habitantes y el sostenimiento en el tiempo de los activos fijos de la organización. A continuación se describen las normas que rigen a la propiedad horizontal residencial elaboradas por el Congreso de la República a fin de normalizarlas, por las cuales se enmarcara la elaboración de esta investigación.

La expedición de la ley para el régimen de propiedad horizontal, está orientada a normar los derechos de propiedad sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, por lo que la ley debe discriminar y establecer con claridad los derechos y deberes que surgen para los propietarios, que resolvieron tener un inmueble en estas condiciones. De esta base nace la **Ley 675 del 2001**: que define a la propiedad horizontal como un organismo jurídico caracterizado por la subdivisión de los inmuebles provenientes de la separación de una construcción o terreno en común. Dicha propiedad por ser de naturaleza jurídica, tiene su origen en las normas que dicta los órganos nacionales que sobre ella legisla, por lo que requiere de manera estricta, cumplir con dicha reglamentación.

Principios de consagración legal:

- El cumplimiento de la norma vigente en materia urbanística para proteger el medio ambiente y la función social de la copropiedad.
- El respeto por el ser humano, entendido como ser digno y a su vez ser social y comunitario.
- La prevalencia de la solución de conflictos por la vía conciliatoria.
- El derecho de todos los miembros de la copropiedad, sin importar su calidad o condición al debido proceso.
- La libre iniciativa empresarial, entendida dentro de los límites del bien común²⁹

²⁹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675, Op.cit, p.2.

Artículo 3° Ley 675 del 2001. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Artículo 4° Ley 675 del 2001. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley³⁰

De acuerdo con la **Ley 675 de 2001**, el administrador de un conjunto, es la representación de la persona jurídica de la propiedad horizontal, este debe ser elegido por la asamblea de copropietarios. **Artículo 51, Ley 675 del 2001.**

Se describen tácitamente las Funciones del administrador así:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

³⁰ Ibid.,p.4.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración,
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

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

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

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

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

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios³¹

La normatividad cambiante en Colombia, ha dictado nuevas directrices con la implementación de la norma de información internacional financiera, a fin de integrar la contabilidad de las empresas. Por lo anterior, la propiedad horizontal es cobijada por dicha regulación, y por ende se debe especificar en qué casos se debe aplicar a los conjuntos que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal. El **Artículo 1.1.3.3 del Ministerio de Comercio Decreto 2420**. “Enmarca el cronograma de aplicación del marco técnico normativo de

³¹ Ibid.,p.4.

información financiera para las microempresas”³²

De igual manera las reformas que ha venido sufriendo el Estatuto Tributario, hace pertinente el estudio minucioso de cómo afecta a la propiedad horizontal, esto con el fin de evitar sanciones que conlleven a un detrimento patrimonial de la organización. La nueva norma contenida en el artículo 19-5 del ET dispone expresamente que tales copropiedades ya no pertenezcan al régimen especial (responsabilidad 04 en el RUT), sino al régimen ordinario (responsabilidad 05).

- Si el único impuesto nacional por el cual deben responder frente a la explotación de sus áreas comunes es el “impuesto de renta”, se podría concluir que las copropiedades comerciales o mixtas pueden volver a quedar exoneradas de responder por el IVA cuando exploten sus áreas comunes (excepto en el caso del servicio de parqueadero para el cual sigue existiendo una norma especial que las obliga a responder por dicho impuesto como la contemplada en el artículo 462-2 del ET), pues en esos casos se aplicaría la norma del artículo 33 de la Ley 675 de 2001 que las exonera de impuestos nacionales.
- En línea con lo mencionado en el punto a) anterior, también se entendería que quedan de nuevo exoneradas del pago del GMF que les cobraban en las entidades financieras donde movilizaban el dinero de la explotación de sus áreas comunes.
- Respecto de las tasas contributivas facturadas por las empresas de servicios públicos, es conveniente señalar lo establecido en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, al declarar las propiedades horizontales como entidades sin ánimo de lucro, las cuales estarán exentas del pago de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, "en relación con las actividades propias de su objeto social, según el artículo 195 del decreto 1333 de 1.986.

El concepto también define, que las copropiedades deberán presentar renta, bajo las disposiciones del grupo 3 de las normas internacionales³³

³³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 1314.Op,cit.,p.5.

³² COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto 2420 (14, diciembre, 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones. Bogotá: El Congreso,2015. p. 3.

CAPITULO II. METODOLOGIA

1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Este proyecto se hace bajo la modalidad de Monografía de investigación, en este caso, es la propuesta del diseño de controles internos, aplicado para agrupaciones de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal residencial.

A través del método de investigación cualitativo que es la recolección de información mediante la observación de comportamientos naturales, respuestas abiertas para la posterior interpretación. Este método se desarrollará mediante la observación no participativa, mediante un estudio de caso intrínseco, el cual no genera ningún tipo de teoría³⁴, el cual dará como resultado un informe descriptivo, que será la base de la creación de controles internos para organizaciones de propiedad horizontal.

1.1 OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN

Para este proyecto, el objeto de estudio es la propiedad horizontal residencial en Ubaté, y cómo el diseño de controles internos, puede mejorar los procesos que implican su funcionamiento.

³⁴ IBAÑEZ, Op.,cit.p.33.

1.2 DELIMITACIÓN

Este proyecto se desarrollara en el área administrativa de una muestra de conjuntos de vivienda que se rigen bajo propiedad horizontal en el municipio de Ubaté.

1.3 FUENTES Y TÉCNICAS PARA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN DIAGNOSTICO

Mediante la homologación de las técnicas de auditoria en el manejo de la información, usando su metodología para la investigación y prueba, se busca obtener una información clara, concisa y suficiente, para poder emitir una opinión apropiada, y así poder diseñar apropiadamente controles internos para la consecución de los objetivos planteados por la investigación.

1.4 SISTEMA DE DIAGNÓSTICO PARA ESTE PROYECTO

El diagnóstico o auditoría del Sistema de Información Gerencial (SIG) es un estudio del sistema de información existente en una organización, el cual tiene como objetivo identificar las dificultades y falencias para todos los subsistemas que la componen, llegando a conclusiones generales para sugerir recomendaciones, que luego se plantean a modo de solución en la etapa de diseño o perfeccionamiento del sistema³⁵

Las técnicas del diagnóstico o auditoría del sistema de información gerencial (SIG) son:

- Observación.
- Análisis documental.
- Realización de entrevistas.

³⁵ GOÑI, Op. cit.p.,45.

CAPITULO III. ELABORACIÓN DEL DIAGNOSTICO

1. DIAGNÓSTICO DEL AMBIENTE DE CONTROL INTERNO MEDIANTE APLICACIÓN DE ENCUESTAS EN ALGUNOS CONJUNTOS RESIDENCIALES DEL MUNICIPIO DE UBATÉ.

1.1 OBSERVACIÓN

A través de visitas a diferentes agrupaciones de vivienda de propiedad horizontal en el municipio de Ubaté, lo que sirvió para la consecución de información. La ventaja de esta técnica, es que se hizo de manera personal, para disminuir la subjetividad de los resultados.

1.2 ANÁLISIS DOCUMENTAL

Se realizó una investigación exhaustiva, para conocer el origen de la propiedad horizontal en Colombia. Dicho régimen se remonta a 1948 con la promulgación de la Ley 182 el 29 de diciembre del mismo año, "Sobre Régimen de la Propiedad de Pisos y Departamentos de un mismo Edificio"³⁶, esta ley procuró regular la propiedad de los bienes inmuebles fraccionados en departamentos, pisos, incluso dividiendo los departamentos de una misma casa. Esta ley, contempló el principio de la copropiedad, en la cual los propietarios son comuneros de todos los bienes comunes que pertenecen al bien inmueble general, impidiendo la enajenación general de estos.

³⁶ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 182. (29, diciembre,1948). Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. Bogotá, 1948. p. 2.

Adicional a esto, nace la figura de la representación legal a través de un acta creada por la asamblea general de copropietarios. Igualmente se crean reglamentos y cuotas de administración para el sostenimiento de los costos propios de mantener el uso de los bienes comunes.

Por otra parte, el 8 de enero de 1985 se crea la Ley 16, "Por la cual se modifica la Ley 182 de obligaciones 1948"³⁷. En esta norma se permite a los copropietarios acogerse a voluntad al régimen que deseen, ya sea a la mencionada Ley 16 o a la Ley 182 de 1948, para lo cual deberían hacer los ajustes respectivos.

Las normas anteriores fueron reglamentadas por el decreto 1365 del 28 de abril de 1986, en el cual se desarrollan de manera amplia los requisitos para la constitución del régimen de propiedad horizontal, las limitaciones para el traspaso de los bienes comunes, el desarrollo de las asambleas, incluyendo sus convocatorias, funciones de la asamblea, funciones del administrador y la representación legal, derogando los decretos reglamentarios 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983³⁸

En 1998, el 16 de enero se promulga la Ley 428 "Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal"³⁹, en esta norma se definen las unidades inmobiliarias cerradas, sus áreas, la integración municipal, así como la participación comunitaria y las económicas a cargo de los propietarios de los inmuebles, entre otras.

³⁷ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 16. (8, enero, 1985). Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal. Bogotá, 1985. p. 2.

³⁸ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto 1365 (28, abril, 1986). "Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal. Bogotá: El Congreso, 1986. p. 1.

³⁹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 428. (16, enero, 1998). Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal. Bogotá, 1998. p. 2.

En 2001, el 3 de agosto se promulga la ley 675, "Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal"⁴⁰, esta norma unifica el régimen de propiedad horizontal derogando las normas antes mencionadas y estableciendo un manejo único en los predios sometidos a propiedad horizontal.

El Objeto de la mencionada Ley se señala en el artículo 1º así:

La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en las que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.⁴¹

De igual manera, cabe señalar que la mencionada norma señala la constitución del régimen de propiedad horizontal "mediante escritura pública registrada en la oficina de registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta Ley"⁴²

Según el Código de Comercio: Establece entre otras, las características y obligaciones de los comerciantes, así como los procedimientos en la realización de asambleas de socios, etc., aspectos que interesan de manera integral a la propiedad horizontal, como una persona jurídica, que establecerá relaciones comerciales con otras personas. Define, igualmente, de manera específica, en su título V, capítulo I, El contrato de seguro, de vital importancia para la propiedad horizontal en atención a lo reiterado en el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, señalar la obligación de toda propiedad horizontal adquirir una póliza de seguros.⁴³

⁴⁰ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675.Op.cit.,p.1.

⁴¹ Ibid.,p.2.

⁴² GARCÍA GARCÍA, Juan Manuel. La propiedad horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Bogotá: S.L. Civitas ediciones, 2017. p.33.

⁴³ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto 410 (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. Bogotá: El Congreso,1971. p. 1.

Normas Municipales: Cada municipio o Distrito dirime en torno del desarrollo de su plan de ordenamiento, que renuevan las normas urbanísticas para la conformación de la propiedad horizontal, señalando los requerimientos necesarios tributarios, usos de los suelos por sectores de la ciudad o municipio, mediante el control de hacienda y planeación municipal o distrital.

En conclusión, el régimen de propiedad horizontal está sometido a las acciones de tipo legal, administrativo, presupuestal y operativo. Estas irán cambiando a medida que pase el tiempo, por lo cual es necesario un diseñar controles internos que se actualicen conforme va cambiando la normatividad.

1.3 REALIZACIÓN DE ENTREVISTAS

Se lleva a cabo mediante un formato de entrevista (ver Anexo A), con el fin de analizar las opiniones profesionales de los administradores de propiedad horizontal residencial seleccionados para este proyecto en Ubaté, a fin de evidenciar necesidades sobre el tratamiento de la información, que puedan ser solucionadas con el diseño de controles internos.

1.4 PROCESAMIENTO DE ENTREVISTAS

A través del método cualitativo, se agrupó y catalogó la información obtenida, para poder concentrar las ideas principales según sus atributos y relevancia, generando conceptos por parte del investigador en temas esenciales para este proyecto, siempre basado en las opiniones, eventos o estados, sustraídos de la entrevista, (ver Anexo B). A continuación, se presenta las gráficas obtenida de las entrevistas realizadas a siete de los conjuntos residenciales de propiedad horizontal, ubicados dentro del Municipio de Ubaté.

Tabla 1. Temas abordados

 <p>FORMATO ENTREVISTA DISEÑO DE UN MANUAL DE CONTROL INTERNO PARA LA AGRUPACIONES DE VIVIENDA, PROPIEDAD HORIZONTAL</p>	
<p>PRESENTACION</p> <p>Buenos días como parte de mi proyecto de grado de la Universidad de Cundinamarca estoy realizando una investigación para diseñar un manual de control interno. La información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, solo será utilizada para los propósitos de la investigación. Agradezco su colaboración.</p> <hr/> <p>Fecha: _____ Nombre del entrevistador: _____ Conjunto: _____ Administrador: _____ Años en el cargo: _____</p> <hr/> <p>Preguntas principales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Realiza contabilidad en el conjunto que administra? 2. ¿Tiene protocolos para el manejo de la información? 3. ¿Sabe usted que es control interno? 4. ¿Usted cree que su conjunto requiere de control interno? 5. ¿Tiene conocimiento de la Ley 675 de 2001? 6. ¿Se aplica esta ley en su conjunto? 	<ol style="list-style-type: none"> 7. ¿Sabe usted sobre la actualización de activos fijos del conjunto en cuanto a Normas Internacionales? 8. ¿Estaría dispuesto a colaborar con información necesaria para el diseño de controles internos en su conjunto? 9. ¿Cree usted que el diseño de control interno sería de gran utilidad en su conjunto? 10. ¿Cree usted que con el control interno se evitarían riesgos a nivel administrativo y contable? <p>La información recopilada en esta entrevista, está sujeta a la reserva sumarial del investigador, y solo será utilizada con fines investigativos.</p>

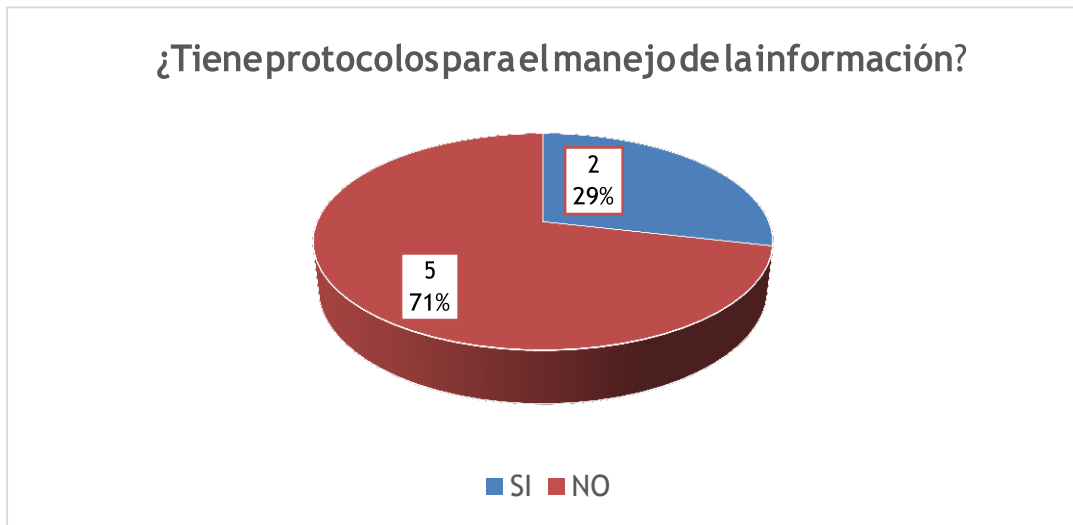
Fuente: Autor

Gráfica 1. Tabulación de la encuesta



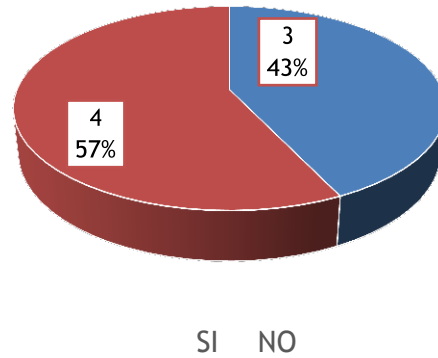
El 100% de los encuestados lleva contabilidad

Gráfica 1 (continua)



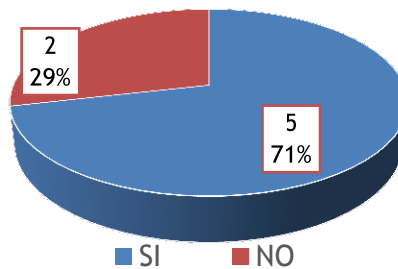
El 71% de los encuestados no tiene ningún tipo de protocolo, lo cual deja al descubierto el riesgo que puede sufrir la agrupación con el manejo de su información.

¿Sabe usted qué es control interno?



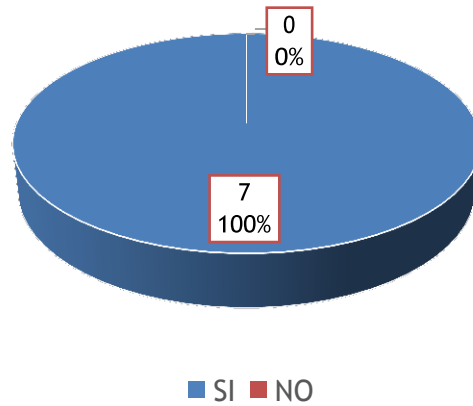
El 57% de los encuestados asegura no saber que es el control interno, en concordancia al resultado anterior. ■ ■

¿Usted cree que su conjunto requiere de control interno?



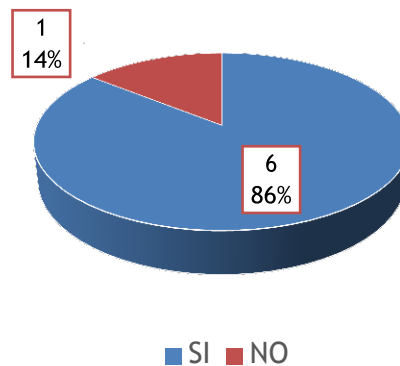
El 71% de los encuestados quisiera tener un control interno para el manejo de su información en concordancia a la pregunta y resultado número 3.

¿Tiene conocimiento de la Ley 675 de 2001?



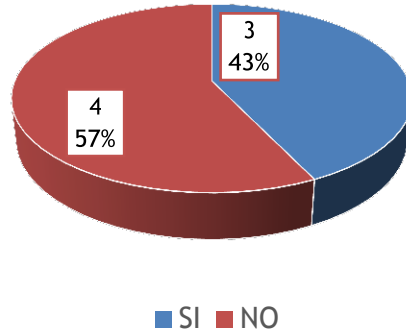
El 100% de los encuestados conoce la Ley 675 de 2001

¿Se aplica esta Ley en su conjunto?



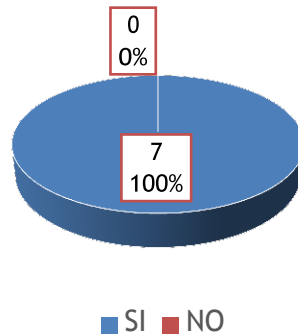
El 14% de los encuestados dice no aplicar la ley 675 de 2001, poniendo en grave riesgo la integridad normativa de la agrupación.

¿Sabe usted sobre la actualización de activos fijos del conjunto en cuanto a normas internacionales?



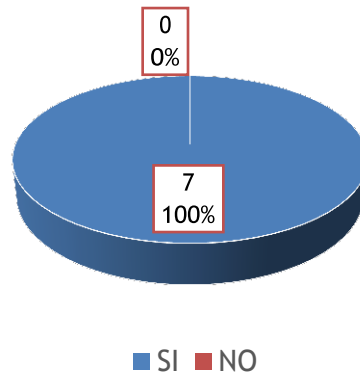
El 57% de los encuestados asegura no conocer la normatividad en cuanto a norma internacional.

¿Estaría dispuesto a colaborar con información necesaria para el diseño de controles internos en su conjunto?



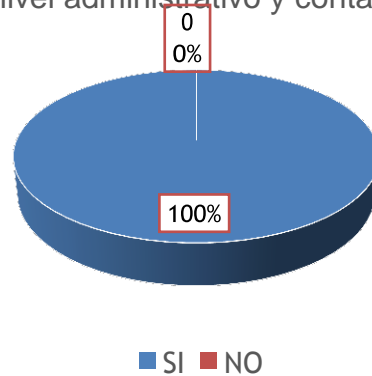
El 100% de los encuestados abre la opción de adquirir una asesoría respecto a los controles internos para su agrupación.

¿Cree usted que el diseño de control interno sería de gran utilidad en su conjunto?



El 100% de los encuestados muestra interés en que se desarrolle el proyecto de controles internos en su agrupación.

¿Cree usted que con el control interno se evitarían riesgos a nivel administrativo y contable?.



Fuente: Autor

El 100% de los encuestados sabe que hay un riesgo inherente en los procesos que llevan en su agrupación.

1.5 ELABORACIÓN DEL DIAGNÓSTICO

Al hacer un análisis del resultado obtenido de las entrevistas, y de la observación a los procesos que llevan las administraciones de propiedad horizontal residenciales estudiadas, se evidencia el desconocimiento de los administradores sobre la estructura y funcionamiento de un sistema de control interno en sus copropiedades. No obstante, las administraciones han venido trabajando de manera eficiente para dar cumplimiento a las normas que la rigen. Es por ello, que esta investigación tiene un gran potencial, para hacer entender a los administradores, que pueden mejorar sus procesos de control bajos los estándares de calidad, creando controles internos que garanticen la operatividad administrativa, para tranquilidad suya y de la asamblea de copropietarios.

En algunos apartes de las entrevistas, se evidencio que los administradores, confundían el reglamento interno con el control interno.

Por otra parte, es imperativo, que estas organizaciones se ciñan a la ley y se comporten como una microempresa para llevar su contabilidad bajo normas internacionales grupo 3. Dichos estamentos están obligados a llevar operaciones económicas, contables, legales que se desarrollan dentro de su función ordinaria. Por lo que se hace hincapié, en que procesos y procedimientos deben tener controles que ayuden a la eficiencia, y que la toma de decisiones que se haga de la información que emane de esta, sirva para un mejor funcionamiento bajo los parámetros de alta calidad, siendo de control tanto del administrador como del revisor fiscal, y no solo de este último.

CAPITULO IV. GENERALIDADES DEL CONTROL INTERNO Y EL ANÁLISIS DEL RIESGO

1. CONTROL DE RIESGO

El Control Interno en cualquier tipo de entidad, comprende el plan de organización usando técnicas, métodos y medidas para salvaguardar sus recursos, verificar la precisión y autenticidad de su información financiera y administrativa, promover la eficacia en sus operaciones y promover el cumplimiento de las metas y objetivos proyectados⁴⁴ . Es por ello, que este proyecto busca minimizar los riesgos que pueden sufrir las organizaciones de propiedad horizontal en el municipio de Ubaté, de tal manera que se pueda tener una contingencia efectiva, a fin de salvaguardar los recursos y el patrimonio de los copropietarios.

La finalidad del control interno es asegurar la corrección eficiente en todas de las operaciones realizadas por los entes en todas sus dependencias. El área gerencial y administrativa debe fiscalizar a través de métodos el desarrollo de sus operaciones, para conseguir un grado razonable de cumplimiento de sus objetivos.

- Identificando y registrando todas las transacciones efectivas
- Siendo detallados con la información para permitir la adecuada clasificación y su razonabilidad
- Cuantificando efectivamente el costo de las operaciones de manera que se registre el valor monetario exacto en los estados financieros
- Efectuando las operaciones en el período contable correcto
- Presentando oportuna y apropiadamente las revelaciones correspondientes en los estados financieros ante la asamblea general

⁴⁴ HURTADO.Op., cit.p.44.

Los procedimientos de control, serán políticas establecidas por la administración, junto con la asamblea general, para proporcionar seguridad y razonabilidad en la información contable. Estos procedimientos de control deben incluir diferentes objetivos, y se aplicaran a todos los procesos y procedimientos organizativos y de recolección de datos. Dichos procedimientos o políticas deberán estar ajustadas a:

- La indagación constante de las disposiciones legales, reglamentarias, estatutarias que sobre propiedad horizontal dicte el Estado.
- División de funciones para disminuir las oportunidades de cometer actos irregulares, como ocultar errores u omitir obligaciones en el curso ordinario de sus funciones.
- El registro y custodia de los dineros debe estar en manos de varias personas escogidas por la asamblea general y no como acto unilateral de la administración
- Asegurar la legalidad del uso de los documentos contables que son utilizados para el registro de las transacciones
- Protocolos de seguridad ajustados para el acceso y uso de los libros contables, archivos, datos, software contable.
- Arqueos independientes mediante la fiscalización de conciliaciones bancarias, cotejo entre activos y registros contables, acompañado de un informe de la administración y el revisor fiscal si es que cuentan con él.

1.1 ANÁLISIS DEL RIESGO

En esta investigación, el análisis de riesgo, es usar la información disponible para establecer la frecuencia con la que se determinan los incidentes que se repiten, midiendo su magnitud y sus consecuencias y evaluando el grado de vulnerabilidad en la que se encuentra la organización.

Estos incidentes negativos, se pueden manifestar en la pérdida de dinero de la organización, incumplimiento de la normatividad vigente, manejo inadecuado de la

información privilegiada etc. En este proyecto investigativo, el uso del análisis de riesgo, es fundamental para mostrar a las administraciones los riesgos que genera su operación ordinaria, y las consecuencias nefastas que pueden acontecer. Y como el control interno puede minimizar el riesgo identificando peligros, pero también oportunidades.

El análisis cualitativo identifica los riesgos mediante una tabla que resume de manera visual y automática las dimensiones relativas de cada riesgo, permitiendo así identificar por medio de una escala numérica los peligros más significativos, la probabilidad de que ocurra y el impacto a la organización. Esto con el fin de tomar los correctivos necesarios, y para este proyecto, la justificación para diseñar controles internos, que mitiguen los errores en la administración.

Los riesgos identificados más comunes se pueden dar por desfalcos, omisión de deberes, ocultamiento de errores, maquillaje de cifras, abuso de poder, detrimento de activos, acceso fácil a la información, pérdida de información, incumplimientos de la norma, sanción civil contractual, sanción penal.

Estos riesgos se identificaron con ayuda de los administradores durante las visitas a los conjuntos, y a partir de ahí, se elaboró la siguiente tabla de riesgos, para medir el impacto y la probabilidad con la que puede ocurrir el sucesos descritos anteriormente.

Cuadro 1. Riesgos comunes

PROBABILIDAD	IMPACTO				
	1-Insignificante	2-Pequeño	3-Moderado	4-Grande	5-Catástrofe
5- Casi seguro que suceda	Medio (5)	Alto (10)	Alto (15)	Muy alto (20)	Muy alto (25)
4- Muy probable	Medio (4)	Medio (6)	Alto (12)	Alto (16)	Muy alto (20)
3- Es posible	Bajo (3)	Medio (5)	Medio (9)	Alto (12)	Alto (15)
2- Es raro que suceda	Bajo (2)	Bajo (4)	Medio (6)	Medio (8)	Alto (10)
1- Sería excepcional	Bajo (1)	Bajo (2)	Bajo (3)	Bajo (4)	Medio (5)

Para obtener la matriz de riesgos se tienen en cuenta los diferentes escenarios a los que se enfrenta el proyecto y su impacto. 1) El analista determina los posibles riesgos, a partir del "Listado de Riesgos" que se puede ampliar y adaptar a cada caso concreto. 2) Asigna una probabilidad de ocurrencia (1, 2, 3, 4, y 5), correspondiendo 1 a un suceso excepcional y 5 a la máxima probabilidad. 3) Asigna el impacto (1, 2, 3, 4 y 5), siendo 1 un impacto insignificante y 5 una catástrofe. El modelo calcula el riesgo (bajo, medio, alto y muy alto) de acuerdo con la matriz de riesgos.

Datos-Validación de datos

Datos-Validación de datos

Tipo de riesgo	Probabilidad
Desfalco	4
Omisión de deberes	5
Ocultamiento de errores	5
Maquillaje de cifras	4
Abuso de poder	4
Detrimiento de activos	3
Acceso fácil a la información	5
Perdida de información	4
Incumplimiento de la norma	4
sanciones de la DIAN	3
Sanción civil contractual	3
Sanción penal	3

X

Impacto
3
3
4
5
4
5
4
5
4
5
3
3

=

Riesgo		
	12	Alto
	15	Alto
	20	Muy alto
	20	Muy alto
	16	Alto
	15	Alto
	20	Muy alto
	20	Muy alto
	20	Muy alto
	15	Muy alto
	9	Medio
	9	Medio
	0	

CAPITULO V. PROCESOS CONTABLES IDENTIFICADOS

1. MAPA DE PROCESOS

El mapa de procesos es la representación gráfica, de la interrelación existente entre todos los procesos y subprocesos de la organización de propiedad horizontal. El objetivo de este mapa es conocer de forma muy detallada y profunda el funcionamiento de los procesos y actividades en los que la organización está involucrada⁴⁵. Es entonces que esta investigación, a través de la información recolectada presenta el siguiente mapa.

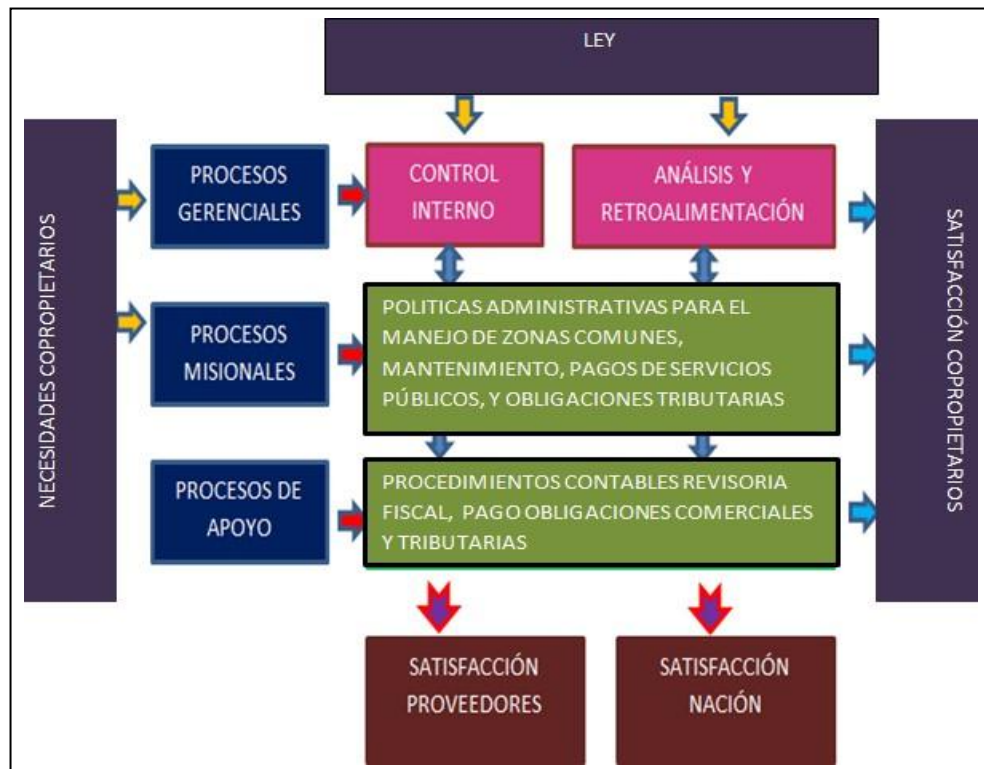
Procesos gerenciales: En este caso, es fundamento de la administración para la planeación estratégica, establecimiento de políticas, fijación de objetivos, cumpliendo los estatutos establecidos por la asamblea general para el periodo de un año. Dentro de este proceso el administrador del conjunto residencial debe ejercer control sobre los procedimientos, haciendo un análisis detallado de los riesgos, y preparación de contingencias para el área contable, financiera y administrativa, sobretodo en la preparación del presupuesto.

Procesos misionales: Son las acciones relacionadas al objeto social de la organización, que es la base de su existencia como persona jurídica, incluyen las políticas y estrategias para conformar espacios de convivencia organizado donde reine la paz, el respeto y la equidad, además del cuidado de activos fijos comunes, siguiendo los lineamientos establecidos en el acta elaborado por la asamblea general. Para el sustento de esta política es necesario el proceso de recaudo de fondos.

⁴⁵ Ibid.,p.23.

Procesos de apoyo: Son los procesos que recolectan la información, y le dan razonabilidad, de tal forma que sea útil, para el buen manejo tributario y contable, para la recopilan la información de manera que sea eficiente, transparente y eficaz para que los objetivos planteados por la asamblea general se cumplan a cabalidad, mediante el buen registro de la facturación y el control de los activos fijos de la agrupación.

Figura 1. Mapa de Procesos



Fuente: Autor

1.1 PROCESOS

Las agrupaciones de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal residencial tienen la figura de persona jurídica, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, cuyo principal objetivo es el de administrar de forma correcta y eficaz los bienes y

servicios comunes, cumpliendo con las disposiciones que le asigna la ley. Por lo tanto todos sus procesos deben estar enmarcados conforme a la normativa que dicte el legislador, en virtud de la función social de la propiedad. Conforme a esto, estas agrupaciones tiene que elaborar sus procesos conforme al estándar que rige para ellas, según la ley 675 de 2001. Después de hacer el análisis sobre lo observado en las visitas y las entrevistas realizadas a los administradores de los conjuntos residenciales de propiedad horizontal del municipio de Ubaté, se concluye que la mayoría de ellos llevan sus procesos y procedimientos para el manejo de:

- Recaudo cartera
- Facturación
- Control de activos fijos
- Presupuesto

CAPITULO VI. DISEÑO DE CONTROLES INTERNOS PARA AGRUPACIONES DE VIVIENDA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE UBATÉ.

1. CONTROLES INTERNOS

El diseño de los controles internos se realizó con el apoyo de los administradores entrevistados, respecto a las necesidades propias de los controles que deben tener los procesos contables de la copropiedad, con el objetivo de minimizar los errores cotidianos que puedan generar algún tipo de lesión patrimonial.

Para este proyecto investigativo, la información recolectada será protegida teniendo en cuenta la ley 43 de 1990⁴⁶ (Código ética del contador) bajo el decreto 302 de 2015⁴⁷, por tanto, el uso de la información será de completa reserva.

1.1 EL PROPÓSITO GENERAL DE LOS CONTROLES INTERNOS

- Revisar y aprobar la documentación antes de su emisión e ingreso al sistema.
- Mantener la actualización normativa de los procesos, procedimientos y documentación utilizada por la administración.
- Realizar una buena gestión en el área contable, para que la información sea de calidad.

⁴⁶ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 43. (13, diciembre,1990). Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones. Bogotá, 1990. p. 2.

⁴⁷ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto 302 (20, febrero, 2015). Por el cual se reglamenta la Ley1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para las normas de aseguramiento de la información. Bogotá: El Congreso,2015. p. 1.

- Garantizar la gestión administrativa frente a los copropietarios y el Estado en el caso que este lo requiera.
- Prevenir los riesgos que comprometan el patrimonio de los copropietarios.

A continuación se muestra el diseño de controles internos propuestos por esta investigación, resultado del diagnóstico emanado de las encuestas y entrevistas, para mitigar los riesgos que existen en las agrupaciones de vivienda de propiedad horizontal en el municipio de Ubaté.

La siguiente ilustración, describe los pasos que se siguieron y que dieron como resultado, los controles internos propuestos.

Figura 2 Diseño de controles internos



Fuente: Autor

El compendio de controles internos para agrupaciones tiene en su contenido la siguiente información:

Figura 3 Formato

CÓDIGO GSC		FECHA			
VERSIÓN					
PROPUESTA					
NOMBRE DE LA ENTIDAD					
Ubicación					
ELABORADO POR:					
REVISADO POR:					
APROBADO POR:					
CARGOS					
CONTROL INTERNO PARA PROPIEDAD HORIZONTAL		CODIGO 01			
		FECHA			
		PAGINA			
		VERSIÓN 1			
PROCESO					
OBJETIVO					
NORMATIVA					
ACTIVIDAD	RESPONSABLE	QUIEN CONTROLA	FRECUENCIA	CONTROL	
				SI	NO

Fuente: Autor

Portada

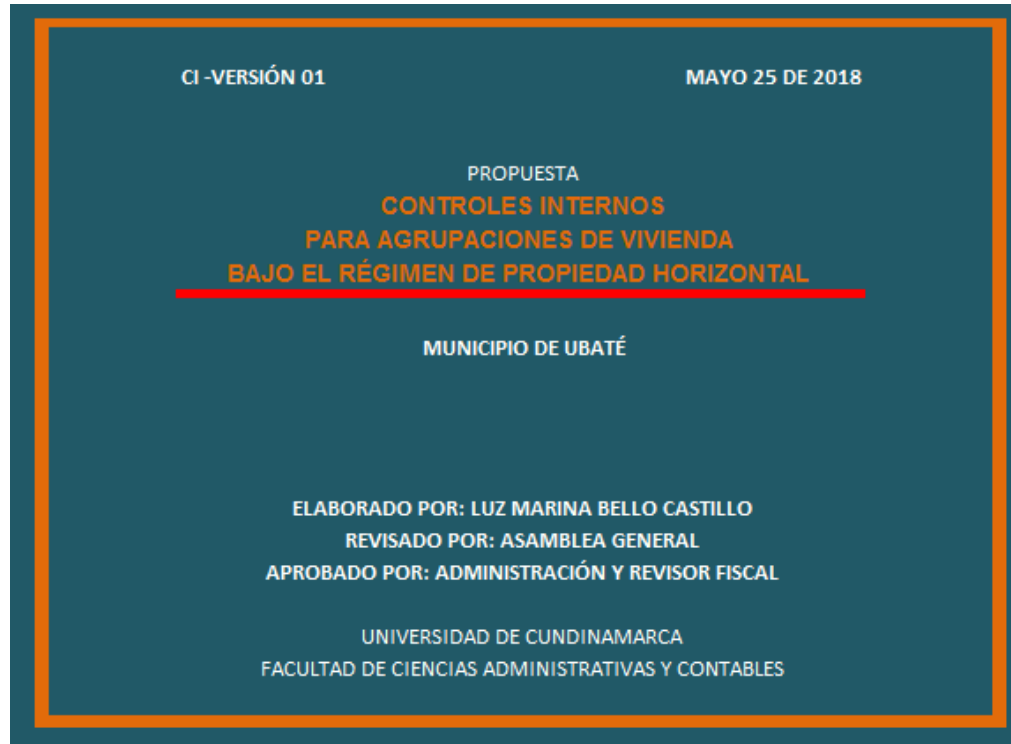
- Nombre de la entidad sea residencial.
- Código GSC: CI (Control Interno número)
- Versión: 01
- Fecha
- Elaborado por
- Revisado por
- Aprobado por
- Cargos

Contenido

- Descripción
- Código
- Versión
- Fecha
- Pagina
- Proceso
- Objetivo
- Normativa
- Actividad
- Responsable
- Quien controla
- Frecuencia
- Se hizo el control SI/ NO
- Revisó
- Aprobó
- Fecha
- Firma

1.2 PORTADA

Figura 4. Portada



Fuente: Autor

1.3 RECAUDO DE CARTERA

La cuota de administración es un pago o contribución obligatoria que se hace a una entidad residencial o comercial a la cual se pertenece. Con ese dinero se contribuye al funcionamiento, mantenimiento, reparación y ejecución de obras necesarias para la administración de una copropiedad⁴⁸

Según la ley 675 de 2001, toda persona con dominio completo sobre un bien privado de copropiedad, está en la obligación del pago mensual de las expensas o pagos de administración.

⁴⁸ GARCIA.Op.,citp.12.

Una copropiedad puede obtener efectivo, resultado del recaudo de las cuentas por cobrar, además puede cobrar un interés moratorio.

Objetivo. Aumentar la eficiencia del recaudo y disminución de la cartera mediante:

- Envío de circulares de cobro y estados de cuenta mensual o cuando el interesado lo solicite.
- Verificar permanentemente los estados de cuenta de cada inmueble, detallando de manera específica los conceptos pendientes de pago.
- Administración eficiente de los recursos recaudados, haciendo rendición de cuentas cuando los estatutos así lo ordenen.
- Entregar de manera oportuna de las cuentas de cobro.
- Tener en cuenta las fechas de vencimientos, incluyendo descuentos por pronto pago e intereses de mora por no pago en las fechas establecidas.
- Mantener el sistema contable actualizado.
- Mantener actualizado el listado de todos los integrantes del núcleo familiar de cada copropietario, que tiene acceso al predio.
- Control de Vehículos por inmueble.

De acuerdo con el resultado de las encuestas, se propone la siguiente plantilla de control para el proceso de carter

Cuadro 2. Formato de control interno cartera

CONTROL INTERNO PARA PROPIEDAD HORIZONTAL		CODIGO 01 FECHA PAGINA 01 VERSIÓN 1			
PROCESO	RECAUDO DE CARTERA "CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN"				
OBJETIVO	Aumentar la eficiencia del recaudo y disminución de la cartera				
NORMATIVA	Ley 675 de 2001 y Ley 43 de 1990				
ACTIVIDAD	RESPONSABLE	QUIEN CONTROLA	FRECUENCIA	CONTROL	
				SI	NO
Recaudo cuotas	Administrador	Revisor fiscal	Mensual		
Verificación estados de cuenta de cada inmueble	Administrador	Revisor fiscal	Quincenal		
Entrega cuentas de cobro	Secretario(a)	Administrador	Mensual		
Rendición de cuentas	Administrador y revisor fiscal	Asamblea General	Mensual-Anual		
Uso adecuado de recursos	Administrador	Revisor fiscal- Asamblea General	Mensual		
Vencimiento de pagos	Administrador- secretario(a)	Revisor fiscal	Mensual		
Registro contable	Secretario(a)	Administrador- Revisor fiscal	Inmediato		
Verificación registros contables		Revisio Fiscal	Trimestral		

Fuente: Autor

Este control interno busca vigilar de manera efectiva el recaudo de cartera, para mantener actualizada la base de datos de los copropietarios que pagan la cuota de administración, con la intención de pasar las cuentas de cobro a tiempo, identificar a los morosos, tener una base de datos actualizada. De igual manera busca que este abierto al público para la solución de que preguntas, quejas y reclamos. Y sea verificable a la hora de la rendición de cuentas.

1.4 FACTURACIÓN

Según el artículo 23 del Estatuto Tributario⁴⁹ el cual constituye quienes no son contribuyentes, pero igual establece el pago de tributos por algún tipo de venta de bienes o prestación de servicios por parte de las organizaciones de propiedad horizontal. La facturación ordinaria causada por el pago de cuotas de administración, se llevarán de manera normal ajustada a la ley.

Estas facturas deben cumplir con los requisitos de ley, menos en la numeración y resolución que no requieren autorización de la DIAN, según ley 675 de 2001.

Objetivo. Que la información facturada sea exacta y confiable mediante:

- Generación y registro oportuno de facturas por pago y venta de servicios mediante un sistema contable óptimo que haga la facturación en bloque. Esto para tener un mayor control del recaudo y pago en los casos que dicte la ley.
- Minimizado el margen de error en la facturación, en los montos, conceptos y datos correspondientes.
- Minimizado el margen de error al digitar en el software contable, y discriminando cada concepto como son, pago de cuotas de administración, pago de cuotas extraordinarias, pago por alquiler áreas comunes, e individualizar cada uno en una cuenta contable.
- Evitar la doble o triple digitación de la información de contabilidad, teniendo un sistema numérico para cada factura

⁴⁹ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto 624 (30, marzo, 1989). Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuesto Nacionales. Bogotá: El Congreso, 1989. p. 17.

Cuadro 3. Formato de control interno Facturación

CONTROL INTERNO PARA PROPIEDAD HORIZONTAL		CODIGO 01 FECHA PAGINA02 VERSIÓN 1			
PROCESO	FACTURACIÓN				
OBJETIVO	Que la información facturada sea exacta y confiable				
NORMATIVA	Ley 675 de 2001 y Ley 1819 de 2016				
ACTIVIDAD	RESPONSABLE	QUIEN CONTROLA	FRECUENCIA	CONTROL	
				SI	NO
Registro oportuno	Secretario(a)	Administrador- Revisor fiscal	Inmediato		
Revisar conceptos y valores	Administrador	Revisor fiscal	Semanal		
Revisión del software contable		Revisor Fiscal	Mensual		
Revisión de la numeración de las facturas digitalizadas		Revisor fiscal	Mensual		
Actualización normativa		Revisor fiscal	Mensual		
Liquidación iva	Administrador	Revisor fiscal	Mensual		
Pago de impuestos	Administrador	Revisor fiscal	Inmediato		
generar informes	Administrador	Revisor fiscal- asamblea general	Mensual-anual		

Fuente: Autor

Este control busca tener una base de datos de los recursos provenientes de los bienes comunes que están destinados a ser arrendados, de igual manera tener un control de los gastos de bienes y servicios que adquiera la organización.

1.5 ACTIVOS FIJOS

De conformidad con el Artículo 1º de la Ley 675 de 2001, en la propiedad horizontal concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

Según el concepto del Consejo Técnico de la Contaduría pública (Orientación Profesional No. 007)⁵⁰ los bienes en una propiedad horizontal pueden ser considerados como activo, si cumplen con lo indicado en el párrafo 2.15 (a) del estándar internacional, el cual dice: “Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.”⁵¹ A su vez, el párrafo 2.19 de las normas internacionales de información financiera para las Pymes, señala, “Al determinar la existencia de un activo, el derecho de propiedad no es esencial. Así, por ejemplo, una propiedad mantenida en arrendamiento es un activo si la entidad controla los beneficios que se espera que fluyan de la propiedad”⁵² Por lo tanto, si los activos cumplen con lo indicado en los párrafos anteriores, la propiedad horizontal deberá reconocerlos en su estado de situación financiera de apertura, para lo cual debe tener en cuenta lo normado en las secciones 16 propiedades de Inversión y 17 propiedad, planta y equipo del grupo 3 para pymes.

Objetivos

- Contabilizar los activos fijos.
- Controlar las entradas y salidas del activo fijo
- Control contable del mantenimiento sobre bienes muebles e inmuebles.

⁵⁰ CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Orientación Profesional No. 007. [en línea]. Bogotá: El Consejo [citado 3 marzo, 2018]. Disponible en Internet: < URL: <https://actualicese.com/normatividad/2003/otros/orientaciones/OP007.pdf>>

⁵¹ Ibid., p.7.

⁵² IASB. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Londres, 2009, p.23.

- Discriminar los activos fijos según la normatividad para grupo 3 si va a ser utilizado más de un periodo contable para:
 - ser alquilado a terceros
 - propósitos administrativos
- Discriminar los activos fijos en:
 - Inmuebles: terrenos, edificios, instalaciones, sean urbano o rural
 - Muebles: equipos de cómputo, mobiliario, vehículos
- Establecer funciones:
 - **Administradores:** Junto con las disposiciones de la asamblea general, le corresponderá crear las políticas y procedimientos para el control de los activos fijos. El será el encargado de hacer el debido levantamiento y la revisión periódica de todos los bienes muebles e inmuebles que figuren en la copropiedad.
 - **Secretario(a):** Le corresponderá con acompañamiento del administrador, todo lo relativo a la contabilización de adquisiciones, costos, mantenimiento de los bienes, así como la digitalización de los inventarios de activos fijos. También cuando sean dados en alquiler, para procurar el cuidado y buen uso.
 - **Revisor fiscal:** Debe verificar que el inventario sea contabilizado de acuerdo a la normatividad vigente. Informar de cualquier anomalía. Constatar que los activos existan mediante cotejo periódico. Informar en los casos que existan pérdidas o deterioros oportunamente a la administración y asamblea general y así realizar las acciones para su recuperación, determinando responsabilidades, en procura del deterioro patrimonial.

Cuadro 4. Formato control interno para activos fijos

CONTROL INTERNO PARA PROPIEDAD HORIZONTAL		CODIGO 01 FECHA PAGINA 03 VERSIÓN 1			
PROCESO	ACTIVOS FIJOS				
OBJETIVO	Control total sobre los bienes muebles e inmuebles				
NORMATIVA	Ley 675 de 2001 y NIIF GRUPO 3				
ACTIVIDAD	RESPONSABLE	QUIEN CONTROLA	FRECUENCIA	CONTROL	
				SI	NO
Levantamiento activos fijos	Administrador-Asamblea general	Revisor Fiscal	Trimestral		
Control de mantenimientos	Administrador-Asamblea general	Revisor Fiscal	Mensual		
Implementar las NIIF	contador externo	Revisor Fiscal	Inmediato		
Control de Alquiler	Administrador	Asamblea general	Mensual-Anual		
Clasificación contable de los activos fijos	Secretario(a)	Revisor Fiscal	Inmediato		
Revisión y Cotejo		Revisor Fiscal	Trimestral		
Revisión de perdidas y detrimento	Revisor fiscal	Asamblea general	Inmediato		
Creación de inventario	Secretario(a)	Revisor Fiscal-Asamblea general	Inmediato		

Fuente: Autor

Este control busca mantener los inventarios de activos fijos actualizados, previendo algún tipo de deterioro, pérdida, uso indebido etc.

1.6 PRESUPUESTO

El presupuesto es uno de los elementos primordiales para la propiedad horizontal, pues es el motor de todas las actividades de la administración. Por medio de este se calculan de manera anticipada, los ingresos y egresos del año siguiente; lo que sirve para realizar proyecciones y fijar necesidades.

Según la Ley 675 de 2001. En el Presupuesto deben incluirse las partidas para cubrir cada gasto que genera la organización, que por lo habitual están relacionadas con los pagos de vigilancia, servicios públicos, mantenimiento de elevadores, reparaciones locativas, suministros, arreglo de jardines, fachadas, compra de seguros, fondo de imprevistos, etc. Los rubros se podrán obtener mediante el cobro de una cuota fija mensual a todos los copropietarios siempre a la par del marco legal.

Esta investigación pretende reducir los riesgos propios de la elaboración de un presupuesto para que sea lo más eficiente posible, evitando inflación de las cifras, o inexactitudes, sin intervenir en su elaboración, dado que este se hace ajustado a la Ley 675 de 2001, Artículo 31 inciso 3: Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del edificio o conjunto, de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

Cuadro 5. Formato control interno para presupuesto

CONTROL INTERNO PARA PROPIEDAD HORIZONTAL		CODIGO 01 FECHA PAGINA04 VERSIÓN 1			
PROCESO	PRESUPUESTO				
OBJETIVO	Control de la elaboración del presupuesto anual				
NORMATIVA	Ley 675 de 2001				
ACTIVIDAD	RESPONSABLE	QUIEN CONTROLA	FRECUENCIA	CONTROL	
				SI	NO
Identificar y Enumerar las copropiedades para hacer las respectivas cuentas de cobro	Administrador- Asamblea general	Revisor Fiscal	Mensual		
Identificar los gastos y clasificarlos en CF CV	Administrador- Asamblea general	Revisor Fiscal	Mensual		
Elaborar los contratos de prestación de servicios	Administrador	Revisor Fiscal- Abogado externo	Inmediato		
Creación del organigrama	Administrador	Asamblea general	Anual		
Elaboración informe comparativo entre periodos	Administrador	Asamblea general- Revisor Fiscal	Anual		
Calculo de cuota	Administrador- Asamblea general	Revisor Fiscal- Abogado externo	Anual		
Cálculo de interés de mora	Administrador- Asamblea general	Revisor Fiscal- Abogado externo	Anual		

Cuadro 5 (continua)

Elaborar los contratos de prestación de servicios	Administrador	Revisor fiscal- Abogado externo	Inmediato		
Creación del organigrama	Administrador	Asamblea general	Anual		
Elaboración informe comparativo entre periodos	Administrador	Asamblea general- Revisor Fiscal	Anual		
Calculo de cuota	Administrador- Asamblea general	Revisor Fiscal- Abogado externo	Anual		
Cálculo de interés de mora	Administrador- Asamblea general	Revisor Fiscal- Abogado externo	Anual		
Creación de objetivos para el periodo	Administrador- Asamblea general	Revisor Fiscal	Anual		
Informe manejo de cuentas bancarias	Administrador	Asamblea general- Revisor Fiscal	Anual		
Cobros pre-jurídicos	Administrador- Revisor fiscal	Abogado externo	Mensual		
Cotizaciones	Administrador	Asamblea general- Revisor Fiscal	Inmediato		
Identificar y estipular usos del dinero	Administrador- Asamblea general	Revisor Fiscal- Abogado externo	mensual		
Informe de gastos y usos del dinero del periodo inmediatamente anterior	Administrador	Asamblea general- Revisor Fiscal	Anual		

Fuente: Autor

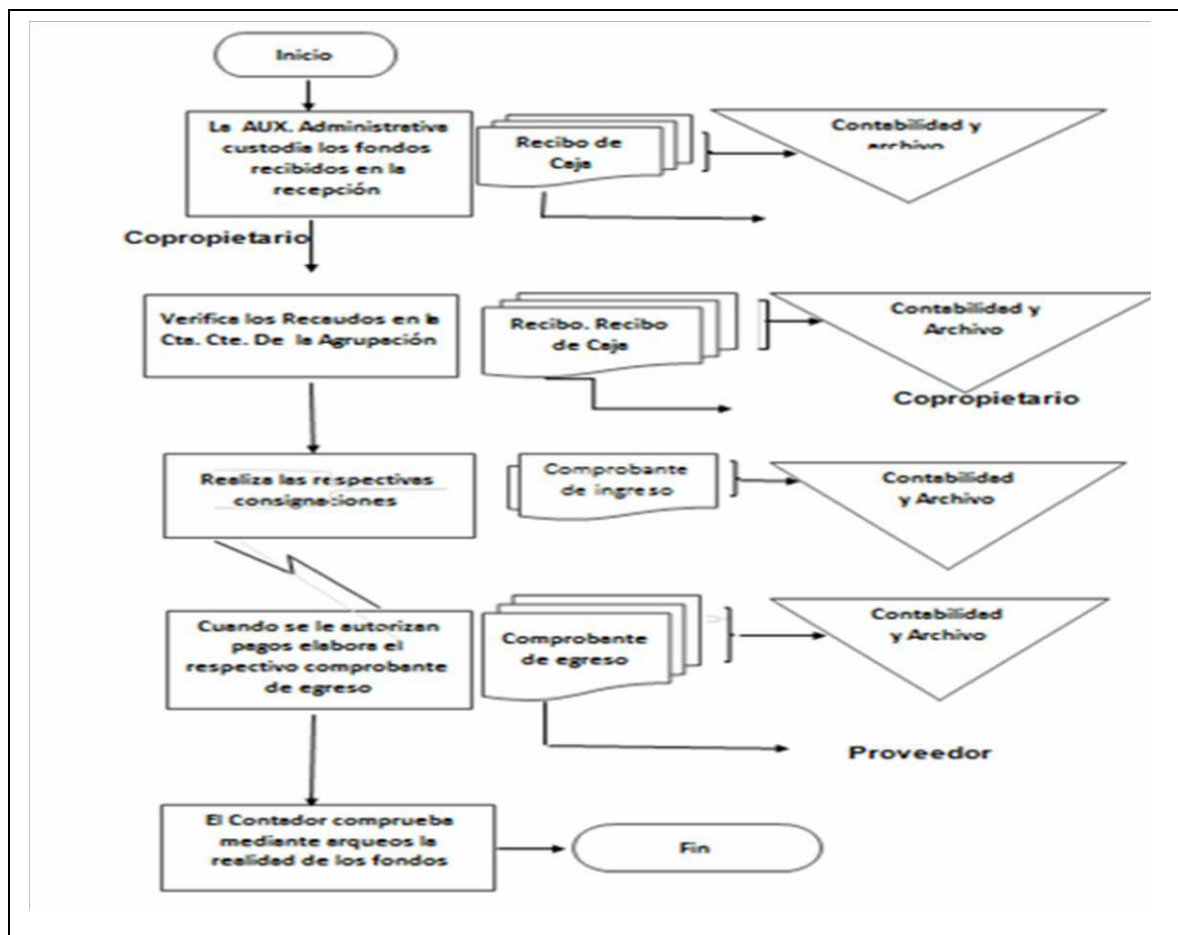
Este control es uno de los más importantes, puesto que tiene que ver con el uso que le da la administración a los recursos de todos los copropietarios, y evita el uso indebido o pérdida del dinero, además de malas inversiones que afecten el patrimonio de la comunidad. De igual manera busca que la contratación que haga la administración sea de forma transparente sin que los gastos superen los ingresos generando un déficit presupuestal. Este control busca que el día de la rendición de cuentas, la información sea cierta y verificable.

1.7 PROPUESTA MEDIANTE DIAGRAMA DE FLUJOS

Los diagramas de flujos buscan explicar de manera gráfica como se deben llevar los procesos de manera secuencial. A continuación se presenta la propuesta sugerida por este proyecto para los administradores de vivienda de propiedad horizontal en el municipio de Ubaté.

El siguiente diagrama tiene como objeto el manejo del dinero que ingresa a la administración, desde que lo recibe hasta que es consignado en la cuenta bancaria del conjunto, y como debe ser el tratamiento contable.

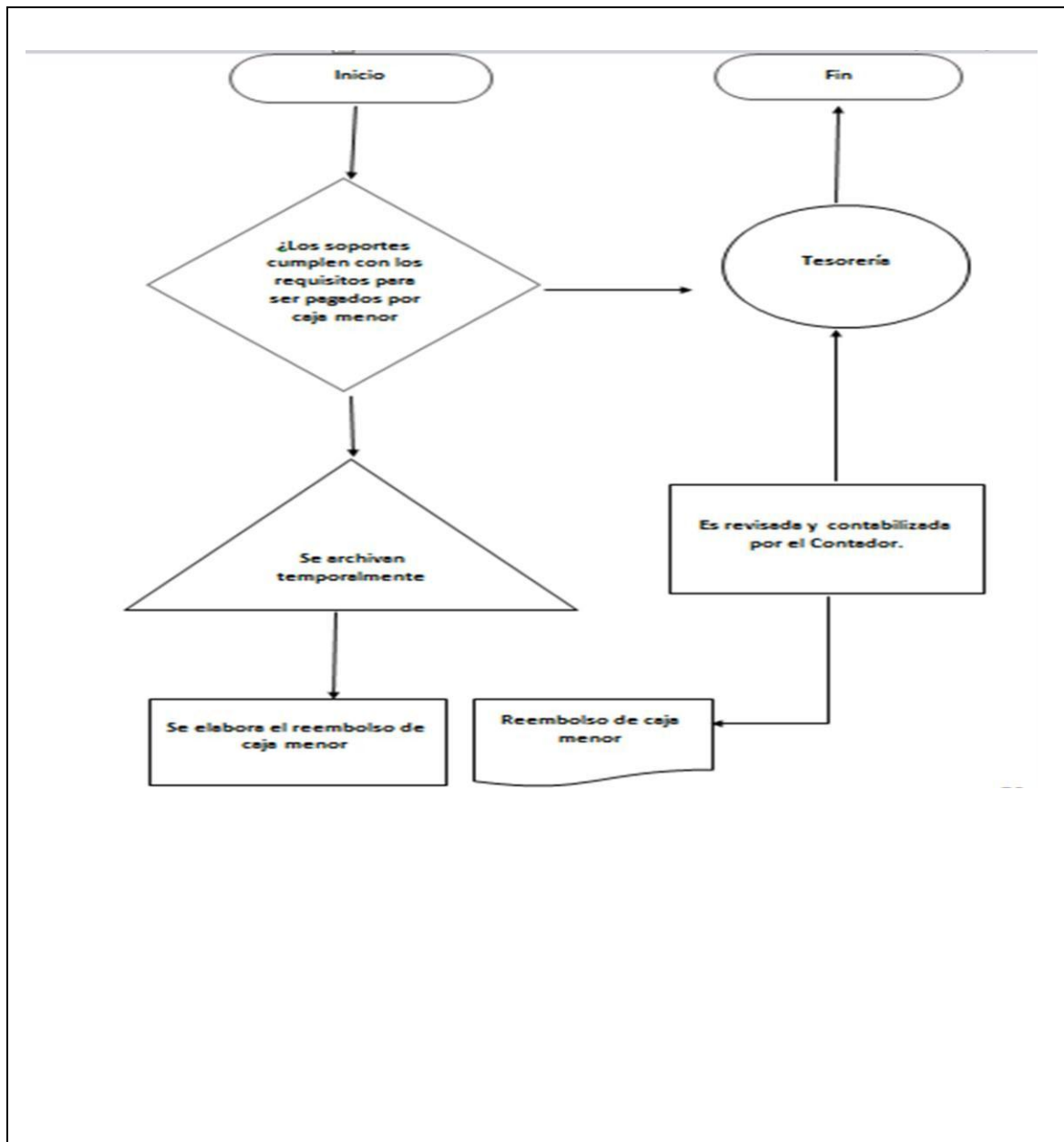
Figura 5. Diagrama de Flujo



Fuente: Autor

El siguiente diagrama, se sugiere para el manejo la caja menor.

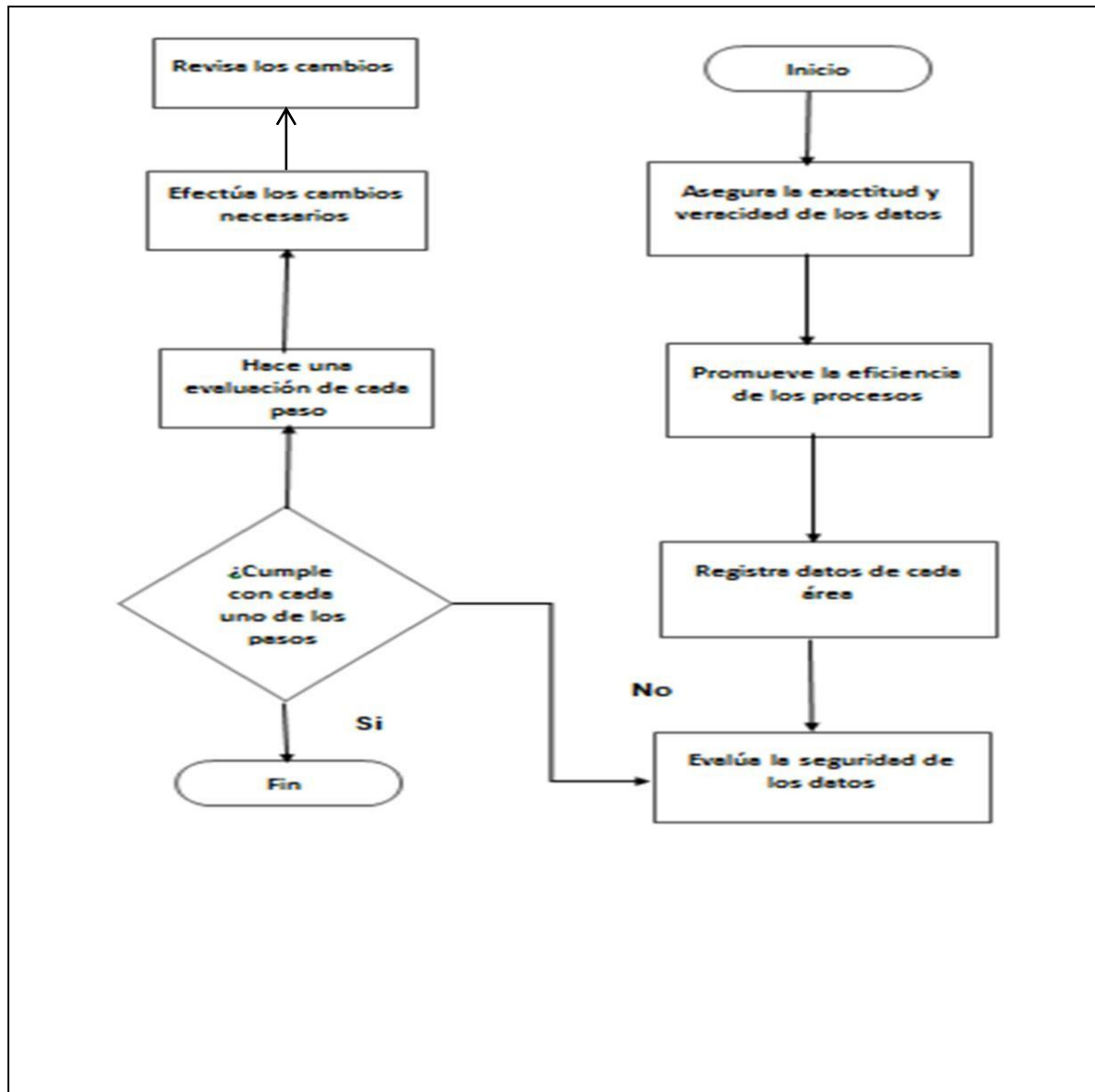
Figura 6. Diagrama para manejo de caja menor



Fuente: Autor

El siguiente diagrama es para que el Contador compruebe de forma los documentos o comprobantes que ingresen a la contabilidad.

Figura 7. Diagrama de flujo- documentos



Fuente: Autor

2. IMPACTO ECONÓMICO

Una vez terminada la investigación a las agrupaciones de vivienda de propiedad horizontal en Ubaté, se entrega como producto final un compendio de controles internos, a fin de mejorar los procesos de estas. Con esto se busca generar un gran impacto en los conjuntos, pues crea protocolos de control para los procesos contables más sensibles, que comprometen el patrimonio de los copropietarios, siempre bajo el amparo de la normativa existente en Colombia. De igual manera, este proyecto quiere sentar un precedente dentro del campo contable, para aquellos que quieran trabajar en el área de propiedad horizontal residencial, pues es un área poco explorada, pero con un gran potencial de mercado que puede generar grandes ingresos, ya que viene en gran crecimiento, gracias a las políticas gubernamentales que quieren corregir el déficit habitacional que vive el país.

CAPITULO VII. DISPOSICIONES FINALES

1. CONCLUSIONES

Mediante esta investigación se concluye, que en las agrupaciones de vivienda de propiedad horizontal analizadas en el municipio de Ubaté, no manejan controles internos, creyendo que se asemejan al reglamento interno. Lo que es una afirmación equivocada, puesto que el control interno se hace con el fin proporcionar seguridad en la obtención de la información, haciéndola ordenada, integral, describiendo las instrucciones, funciones, responsabilidades, y procedimientos de las distintas actividades que se realizan en la propiedad horizontal, mientras que el reglamento interno estipula los derechos y deberes de los copropietarios.

Algunos de los encuestados tienen la idea, de que los temas de índole contable son solo de dominio del revisor fiscal y no de la administración y asamblea general, lo cual genera alto riesgo, por cuanto la desinformación acerca de la normatividad, sumado a un profesional contable desactualizado, puede generar en un requerimiento de los entes de control, derivando en una sanción económica.

Mediante el proyecto se pudo establecer que las agrupaciones de vivienda de propiedad horizontal en el municipio de Ubaté, trabajan sin ningún tipo de protocolo contra riesgos. Por lo que es una gran posibilidad de mercado para los contadores que se quieran especializar en control interno.

Se recopiló de forma efectiva a través de las encuestas, la información suficiente de las actividades en el área financiera y administrativa para poder general controles internos efectivos, logrando los objetivos planteados.

Al identificar los procesos, se crearon los controles para asegurar el cumplimiento de la normatividad que rige las entidades de propiedad horizontal.

La propuesta de los controles internos ayudará de manera eficiente a ejercer control de las actividades de las agrupaciones de vivienda de propiedad horizontal en el municipio de Ubaté y el aseguramiento de los activos fijos.

2. RECOMENDACIONES

Para el éxito de los controles internos, es necesario seguir las siguientes recomendaciones:

- Proponer a la asamblea general, la implementación de los controles internos para el mejoramiento continuo de las copropiedades de vivienda que los adopten.
- Propender por la capacitación permanente de los profesionales que están en el área administrativa y contable, a fin de prevenir y manejar adecuadamente las situaciones que se puedan presentar.
- Implementar mediante manuales de control interno, un sistema robusto, de modo que cualquier cambio en el área administrativa o contable, no afecte el sistema de controles internos.
- Monitorear el sistema de control interno por parte del Consejo de Administración, como política implementada mediante un acta que sea vinculante tanto para la administración, como para los copropietarios, en beneficio del buen manejo de la información contable de la agrupación.

3. BIBLIOGRAFÍA

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto 1365 (28, abril, 1986). Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal. Bogotá: El Congreso,1986. p. 1.

_____. Decreto 2420 (14, diciembre, 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información y se dictan otras disposiciones. Bogotá: El Congreso,2015. p. 3.

_____. Decreto 302 (20, febrero, 2015). Por el cual se reglamenta la Ley1314 de 2009 sobre el marco técnico normativo para las normas de aseguramiento de la información. Bogotá: El Congreso,2015. p. 1.

_____. Decreto 410 (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. Bogotá: El Congreso,1971. p. 1.

_____. Decreto 624 (30, marzo, 1989). Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuesto Nacionales. Bogotá: El Congreso,1989. p. 17.

_____. Ley 1314. (13, julio, 2009). Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. Bogotá, 2009. p. 2.

_____. Ley 16. (8, enero,1985). Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal. Bogotá, 1985. p. 2.

_____. Ley 1819. (29, diciembre, 2016). Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones. Bogotá, 2016. p. 2.

_____. Ley 182. (29, diciembre, 1948). Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. Bogotá, 1948. p. 2.

_____. Ley 428. (16, enero, 1998). Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal. Bogotá, 1998. p. 2.

_____. Ley 43. (13, diciembre, 1990). Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones. Bogotá, 1990. p. 2.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675. (3, agosto, 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá, 2001. p. 21

COMMISSION, Committee of sponsoring organization of the treadway. Internal control integrated framework. Bogotá: Kimpres, 2005. p.233.

CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA. Orientación Profesional No. 007. [en línea]. Bogotá: El Consejo [citado 3 marzo, 2018]. Disponible en Internet: < URL: <https://actualicese.com/normatividad/2003/otros/orientaciones/OP007.pdf>>

DANE. Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Crecimiento del capital para vivienda. Bogotá: DANE, 2016, p.11

GARCÍA GARCÍA, Juan Manuel. La propiedad horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia. Bogotá: S.L. Civitas ediciones, 2017. p.33.

GOÑI CAMEJO, Ivis. El qué y el cómo del diagnóstico del sistema de información gerencial. Habana: ACIMED, 2008. p.68.

HURTADO PEREZ, Mauricio. Teoría general del control. Bogotá: Corporación universitaria Remington, 2016. p.33.

IASB. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Londres,2009, p.23.

IBAÑEZ, Jesús. La guerra incruenta entre cuantitativistas y cualitativistas. En: Revista de Investigación científica. Agosto-octubre, 2010.vol 11, No. 22, p.26.

LARSEN, Meigs. Principios de auditoria. México: Diana editores, 2010. p.55.


MARTÍNEZ, Francisco Riesgos financieros y económicos. México: Cenegade, 2017. p.74.

RESTREPO VELEZ, Rodrigo. Teoría general de la auditoria. Bogotá: Consultorio jurídico contable ,2008. p.52.

4. ANEXOS

ANEXO A

ENCUESTA



FORMATO ENTREVISTA
DISEÑO DE UN MANUAL DE CONTROL INTERNO PARA
LA AGRUPACIONES DE VIVIENDA, PROPIEDAD HORIZONTAL

PRESENTACION

Buenos días como parte de mi proyecto de grado de la Universidad de Cundinamarca estoy realizando una investigación para diseñar un manual de control interno. La información brindada en esta entrevista es de carácter confidencial, solo será utilizada para los propósitos de la investigación. Agradezco su colaboración

Fecha: _____

Nombre del entrevistador: _____


Conjunto: _____

Administrador: _____

Años en el cargo _____

Preguntas principales:

1. ¿Realiza contabilidad en el conjunto que administra?
2. ¿Tiene protocolos para el manejo de la información?
3. ¿Sabe usted que es control interno?
4. ¿Usted cree que su conjunto requiere de control interno?
5. ¿Tiene conocimiento de la Ley 675 de 2001?
6. ¿Se aplica esta ley en su conjunto?



7. ¿Sabe usted sobre la actualización de activos fijos del conjunto en cuanto a Normas Internacionales?

8. ¿Estaría dispuesto a colaborar con información necesaria para el diseño de controles internos en su conjunto?

9. ¿Cree usted que el diseño de control interno sería de gran utilidad en su conjunto?

10. ¿Cree usted que con el control interno se evitarían riesgos a nivel administrativo y contable?

La información recopilada en esta entrevista, está sujeta a la reserva sumarial del investigador, y solo será utilizada con fines investigativos.

ANEXO B

ANÁLISIS DE ENTREVISTAS

Cuadro Análisis Entrevista		
Caracterización	Método	Resultado
Propósito	Encontrar nuevo conocimiento	Satisfactorio
Muestra	Amplia y suficiente	7 conjuntos de PH
Característica del análisis	Modelo cualitativo	Se suman opiniones profesionales de los administradores
Codificación	Respuestas relevantes para la investigación	Se escogieron las respuestas que iban acordes al manejo contable y fiscal
Validación de la información	Estandarizar todas las entrevistas	Se unificó las respuestas más acordes entre sí

COMPONENTE PRESUPUESTAL DEL PROYECTO

1. Materiales e Insumos: bienes fungibles y demás elementos necesarios para el desarrollo de algunas actividades previstas representados en Fotocopias, CD's, USB, resma papel.

- Fotocopias: 35.000
- CD's: Quemado de información: 30.000
- USB: 25.000
- Resma papel: 13.000
- **Total: 103.000**

2. Bibliografía: Ley 675. de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal: **25.000**

3. Salidas de campo: Costos asociados al levantamiento de información en campo, desde fuentes primarias o secundarias, para la consecución de los objetivos del proyecto.

- Valor hora ordinaria 2018: \$3,255
- Horas invertidas en el proyecto: 144
- **Total: 468,720**

4. Viajes: Bogotá, investigación sobre reglamento interno y controles interno que se llevan en algunos conjuntos de la ciudad: **100.000**

5. Eventos académicos: Conferencia Cámara de comercio Bogotá: **100.000**

PRESUPUESTO

A continuación se encuentra la tabla que establece el presupuesto en el proyecto de investigación.

	A	B
	Rubros	Total COP
1	MATERIALES E INSUMOS	103.000
2	BIBLIOGRAFIA	25.000
3	SALIDA DE CAMPO	468.720
4	VIAJES	100.000
5	EVENTOS ACADÉMICOS	100.000
	VALOR TOTAL	796.720