



**LOS CAMBIOS Y LA IMPORTANCIA DEL REVISOR FISCAL EN EL REGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL MIXTA, DESDE EL AÑO 2016**

AUTOR:

ELIZABETH TORRES CASTAÑEDA

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA

FACULTAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CONTADURIA PÚBLICA

BOGOTA

2019



**LOS CAMBIOS Y LA IMPORTANCIA DEL REVISOR FISCAL EN EL REGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL MIXTA, DESDE EL AÑO 2016**

AUTOR:

ELIZABETH TORRES CASTAÑEDA

Opción de grado (Ensayo de sustentación “Diplomado en Alta Gerencia”)

Para optar al título de Contador Público

DIRECTOR:

HECTOR DAVID BEJARANO

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA

FACULTAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CONTADURIA PÚBLICA

BOGOTA

2019

Agradecimientos

Primero que todo le doy gracias a Dios, por permitirme llegar a este punto de la meta; a mi esposo y a mi hijo quienes entendieron que los sacrificios de tantos momentos no compartidos, son el fruto del deber cumplido. Finalmente a mis padres y hermanos en especial a mi hermano mayor; que de una u otra manera aportaron de manera incondicional para que este logro se hiciera realidad.

Contenido

Resumen /Abstract	VI
Objetivo General	VII
Objetivos Específicos	VII
Introducción.....	VIII
Capítulo 1	1
1. La Ley que actualmente Regula el Régimen de Propiedad Horizontal	1
Capítulo 2	3
2. Régimen de Propiedad Horizontal	3
2.1 Organigrama de una propiedad horizontal	4
2.2 Asamblea General de Copropietarios	5
2.3 Quiénes conforman el Consejo de Administración	6
2.4 ¿Quién es y qué hace un administrador de Propiedad Horizontal?	7
2.5 La Contabilidad en el Régimen de Propiedad Horizontal	8
2.6 Obligaciones tributarias de la propiedad horizontal	9
Capítulo 3	10
3. El revisor fiscal su importancia y los cambios desde el año 2016, en la propiedad horizontal mixta.....	10
3.1 Auditoria de Gestión.....	17
3.2 Auditoria de Cumplimiento	18

3.3 Control interno.....	18
3.4 Auditoría Financiera	19
Conclusiones	21
Recomendaciones	22
Bibliografía	23

Palabras Claves

Revisor fiscal, propiedad horizontal, auditorias, ley 675 de 2001, contabilidad, control interno, políticas contables, NIIF, cumplimiento, administrador, contador, reformas, propietarios, CTCP, Nif.

Resumen /Abstract

La propiedad horizontal es un sistema o figura jurídica que permite gestionar un conjunto de unidades o construcciones privadas en un entorno comunitario o común, donde se parte de la infraestructura que debe ser compartida por quienes conforman la propiedad horizontal.

Por lo tanto en este documento se expresa la importancia y los cambios desde el año 2016 , que tiene el revisor fiscal en el régimen de propiedad horizontal mixta, con respecto al control y vigilancia en el cumplimiento de las funciones y de las normas que regulan la propiedad horizontal.

Horizontal property is a legal system or figure that allows managing a set of private units or constructions in a community or common environment, where part of the infrastructure must be shared by those who make up the horizontal property.

Therefore, this document expresses the importance and the changes since 2016, which the fiscal reviewer has in the mixed horizontal property regime, with respect to the control and surveillance in the fulfillment of the functions and the norms that regulate the horizontal property.

Objetivo General

Identificar la importancia y los cambios desde el año 2016, de cada una de las funciones que tiene el revisor fiscal en el régimen de propiedad horizontal mixta, analizando los tipos de auditoria (financiera, cumplimiento, gestión) las cuales mitigan los riesgos oportunamente.

Objetivos Específicos

- Identificar cual ley regula el régimen de propiedad horizontal.
- Explicar en que se basa el régimen de propiedad horizontal mixta.
- Analizar las auditorias y los cambios que le competen al revisor fiscal.

Introducción

El régimen de propiedad horizontal, tiene como propósito regular la administración de las expensas comunes para la conservación de los bienes comunes del conjunto, es un gran reto para el profesional en revisoría fiscal, ya que debe tener una experiencia considerable en el tema, para no errar en las decisiones tomadas en todo lo concerniente al auge contable.

Se detallara de forma precisa en que se basa este régimen, quienes lo conforman, cómo va el organigrama, quien es la máxima autoridad y como se debe administrar de acuerdo a la ley que lo regula.

Por último se tendrán en cuenta aspectos importantes de cada una de las funciones que tiene el revisor fiscal en este régimen, el alcance que tiene respecto a las auditorías internas que mitigan los riesgos oportunamente y los cambios que surgieron a partir del año 2016 por la migración a las normas internacionales.

Capítulo 1

1. La Ley que actualmente Regula el Régimen de Propiedad Horizontal

El modelo de propiedad horizontal data desde el año 1948, en el que el gobierno ve la necesidad de organizar este tipo de construcciones, en donde los 26 artículos que conformaban la ley 182 de ese mismo año, no fueron suficientes para resolver los problemas de convivencia entre las personas residentes, estas actuaciones fueron uno de los tantos problemas que implico para que jueces, abogados, propietarios, residentes y hasta los propios administradores interpretaran y aplicaran la norma.

Después de 37 años de la vigencia de esta ley, y ante la transformación y los avances arquitectónicos, el gobierno opto por actualizar y dar continuidad, por lo tanto se expidió una nueva norma ya que la anterior tenía demasiados vacíos. Se complementó con la ley 16 de 1985 en donde se empezó a precisar la persona jurídica para todos los fines pertinentes.

Esta ley duro en funcionamiento 16 años, fue así que en el año 2001, esta norma se consolida con la ley 675 para dar continuidad a todos y cada uno de los avances del régimen de propiedad horizontal, derogando las anteriores leyes. Desde ese entonces y hasta la fecha se ha trabajado apoyándose a esta ley en todo lo que tiene que ver jurídicamente como tributariamente, esta última es la parte que le compete a la revisoría fiscal de la copropiedad mixta.

En forma general, ha de entenderse que la propiedad horizontal que hoy se conoce, ha sufrido varias modificaciones, evolucionando a la par con la sociedad y con los nuevos requerimientos que se presentan, principalmente la necesidad de regular la construcción de grandes edificaciones, como medio de vivienda para un número mayor de personas.

Dicho avance ha traído consigo diversas teorías jurídicas encaminadas a resolver asuntos como la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, a quién pertenecen las áreas comunes, qué derechos se deben respetar, cuál es la responsabilidad de los administradores, cuáles son los mecanismos legales para la resolución de conflictos, cuáles son los límites de los administradores, qué tipo de prohibiciones pueden consagrarse en los reglamentos, entre otros. (Hernández Velasco, 2013)

Capítulo 2

2. Régimen de Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal es aquella que se constituye por medio de escritura , en la 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.

En este caso la constitución de la misma se realizará una vez haya sido elevada a escritura pública la reforma del reglamento y registrada la misma. El reconocimiento y certificación para prueba de la existencia y representación legal se realizará con la alcaldía, previa presentación de la citada escritura registrada. (Pabon Gomez , 1994)

Una vez se establezca que el conjunto residencial mixto, está bajo el régimen de propiedad horizontal debe realizarse un reglamento el cual se deben incluir las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto. Este reglamento debe relevarse por escritura pública para que tenga validez. Los miembros del consejo y el administrador con este reglamento tienen un apoyo jurídico para cualquier decisión que se tenga que tomar respecto a las zonas comunes.

El régimen de propiedad horizontal mixto es aquel que cuenta con apartamentos para vivienda y locales comerciales, esto debe estipularse desde el principio cuando se eleva la escritura pública ya que sin esta mención es muy difícil establecerlo como propiedad mixta.

Las copropiedades son figuras jurídicas una vez se establezca que están en el régimen de propiedad horizontal.

En el reglamento interno se debe establecer los coeficientes para liquidar las expensas comunes y/ o cuotas de administración con las cuales se realiza el presupuesto para un año fiscal y que debe ser aprobado por la asamblea general de copropietarios.

La gestión administrativa, informes contables se deben presentar por ley los tres primeros meses del año inmediatamente siguiente, para evaluar cómo está la copropiedad respecto a estos temas.

La ley también establece que la copropiedad debe constituir una cuenta de fondo de imprevistos el cual se formará e incrementará en un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes.

2.1 Organigrama de una propiedad horizontal

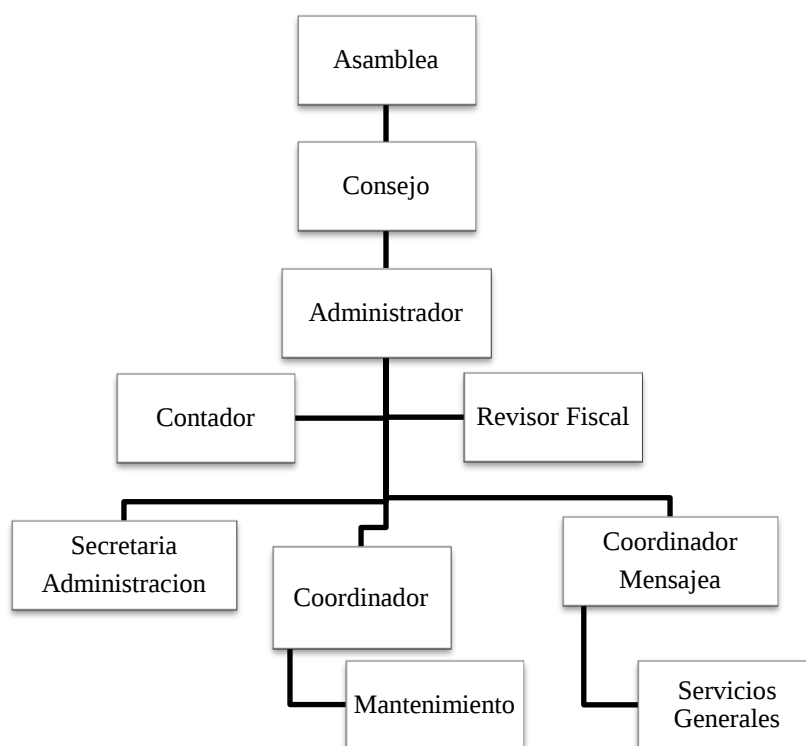


Grafico 1: Organigrama

2.2 Asamblea General de Copropietarios

La asamblea está conformada por cada uno de los propietarios de las unidades residenciales (apartamentos, locales, casas) y es el máximo órgano administrativo de la propiedad horizontal.

A continuación se relacionan las funciones de la asamblea de acuerdo con la ley 675 de 2001 o ley de régimen de propiedad horizontal:

- ✓ Elegir el Presidente y Secretario de la Asamblea respectiva.
- ✓ Nombrar la Comisión para la elaboración y aprobación del Acta de Asamblea, si fuere del caso.
- ✓ Nombrar y remover libremente al administrador y/o al suplente o delegar su nombramiento. Designar los demás cargos que requiera la Unidad.(En algunos casos lo contempla el reglamento interno de la copropiedad)
- ✓ Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- ✓ Aprobar el presupuesto anual de los ingresos, de los gastos y distribución de los saldos, en proporción al porcentaje de cada unidad de vivienda y señalar la forma de pago.
- ✓ Autorizar las obras y reparaciones relativas a mejoras voluntarias de la reconstrucción total o parcial de la Unidad y distribuir su costo entre los copropietarios.
- ✓ Elegir por período de un (1) año al Consejo de Administración de la Unidad y al Comité de Convivencia.
- ✓ Aprobar o reprobado el Balance General y el Presupuesto de Gastos de la unidad y fijar el valor de la cuota mensual de administración.

- ✓ Resolver los conflictos o reclamos que se susciten entre el Administrador, Revisor Fiscal o Veedor de Cuentas y los residentes de la unidad y de cualquiera de ellos entre sí. (Gerencie, 2017)

2.3 Quiénes conforman el Consejo de Administración

Según el artículo 53 de la ley 675 de 2001, “Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.” (Uribe Escobar , Departamento Administrativo de la Función Pública, 2001, pág. 13)

Siendo así, este organismo fue creado para servir como intermediario entre los copropietarios y el administrador.

Las personas que conforman el consejo de administración deben ser propietarias de los apartamentos y/ o locales, estar al día en las cuotas de administración, aunque la ley no lo contempla, sin embargo muchos reglamentos de propiedad horizontal, por autonomía, lo prevalecen para que la morosidad se constituya en restricción para ser elegido como consejero.

Un ejemplo a resaltar , en una propiedad horizontal mixta, donde consta de 744 apartamentos y 12 locales, el reglamento interno establece, que deben ser elegidos siete (7) personas , la

asamblea elige el presidente del consejo y los otros cargos los designan una vez se tenga la primera reunión de consejo.

El presidente del consejo es la persona que firma el contrato del administrador, no obstante no significa que el Presidente del Consejo se convierta en el jefe directo del administrador.

Una de la función principal que tiene el consejo de administración, es velar porque los recursos de la copropiedad sean debidamente utilizados de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea general.

Hay que tener en cuenta que el consejo de administración no representa a los copropietarios ante las autoridades y terceros. Solo realiza gestiones de coordinación, orientación y asesoría a la administración de turno.

2.4 ¿Quién es y qué hace un administrador de Propiedad Horizontal?

El administrador de P.H es el representante legal, y es el responsable de todo lo relacionado con la ejecución, conservación y recaudo de las expensas comunes del conjunto residencial de acuerdo a las disposiciones legales.

Explora las zonas comunes de acuerdo a su naturaleza, tiene a cargo el manejo del personal laboral (mantenimiento, servicios generales, administrativos) está al tanto del comité de convivencia para que se mantengan las buenas relaciones de la comunidad ajustándose a lo contemplado en el reglamento interno para el buen funcionamiento de la P.H

Anteriormente, no se tenía un perfil exacto de lo que era un administrador, ni de las funciones que realizaría, era un grupo donde se encontraban amas de casa, pensionados sin preparación previa o profesionales que desarrollaba tal actividad, pero con la Ley 675

de 2001, el aspirante a este cargo no solo debe demostrar que es idóneo para ello, demostrando que tiene aptitudes para la dirección y administración, conocimientos contables, liderazgo de comunidades, conocimiento de normas de propiedad horizontal, que no lleven a la quiebra al edificio o conjunto residencial por falta de conocimiento. (Anonimo, 2018)

Es responsable por los perjuicios causados por dolo, culpa leve o grave que se ocasione a la persona jurídica (P.H.), a los propietarios o a terceras personas, por razón de la ejecución de su administración, art. 50 de la L.675 DE 2001.

La Asamblea general de propietarios es quien nombra al administrador, a menos que delegue esta facultad en el consejo de administración (Blog, 2018)

2.5 La Contabilidad en el Régimen de Propiedad Horizontal

Cuando se acoge al régimen de propiedad horizontal, el conjunto residencial mixto, ya es una figura jurídica para lo cual es obligatorio llevar contabilidad común y corriente como un empresa debidamente constituida, en estos casos no se tiene el documento de cámara de comercio ya que es una entidad sin ánimo de lucro, lo único que se hace es registrarlo ante la alcaldía, y esta entidad expide una representación legal de personería jurídica.

Según la ley 675 de 2001, entre las funciones del administrador está la contabilidad, es el responsable de verificar que esté al día todo lo relacionado con este tema, para esta actividad en particular es necesario contar con los servicios de un contador público.

De acuerdo a la ley 1314 de 2009, el régimen de propiedad horizontal debe estar llevando toda su información contable con las normas internacionales, se clasifican para este caso el grupo 2 de estas normas para lo cual deben estar regidas con el decreto 3022 de 2013.

2.6 Obligaciones tributarias de la propiedad horizontal

Aunque la propiedad horizontal por su naturaleza es sin ánimo de lucro, tiene una serie de obligaciones relacionadas con distintos impuestos que dependerán de las actividades que desarrolle cada una.

Impuesto a la renta: para este caso está regulado por el artículo del estatuto tributario 19-5.” Otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios. *-Adicionado- Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio”

Impuesto a las ventas: realmente la propiedad horizontal no es responsable del impuesto a las ventas, pero cuando se cobra por un servicio de parqueadero se debe facturar el iva.

Impuesto de industria y comercio: las copropiedades de uso comercial o mixto que exploten económicamente sus áreas comunes, son responsables del impuesto de industria y comercio respecto a los ingresos que perciban por esa explotación económica, excluyendo en consecuencia los pagos por cuotas ordinarias o extraordinarias.

Información exógena en la propiedad horizontal: Las propiedades horizontales de uso comercial, mixto e industrial deben reportar información exógena o en medios magnéticos por expresa disposición del artículo 1.2.1.5.3.6 del decreto 1625 de 2016.

Retención en la fuente: Como persona jurídica, la propiedad horizontal es agente de retención en la fuente y debe practicarla cuando realice pagos sujetos a retención. (Anónimo, 2019)

Capítulo 3

3. El revisor fiscal su importancia y los cambios desde el año 2016, en la propiedad horizontal mixta.

En primera medida se debe entender que la revisoría es una figura contemplada por el artículo 203 del código de comercio, la ley 43 de 1990 y otras leyes que de forma particular contienen la obligación de tener una revisoría fiscal. (Gerencie, 2018)

En los siguientes artículos de la ley 675 de 2001 se resalta la obligatoriedad y sus funciones:

“ARTÍCULO 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios” (Uribe Escobar , Departamento Administrativo de la Función Pública, 2001, pág. 13)

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.”

“ARTÍCULO 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.” (Uribe Escobar, Departamento Administrativo de la Función Pública, 2001)

Uno de los grandes retos para el revisor fiscal en una copropiedad es encontrar que todos los asambleístas confíen en su criterio profesional ya que a veces prima más el bien particular que el bien común. Algunas personas creen que porque el revisor fiscal no hace caso a sus comentarios controversiales subestiman su profesionalismo con la parte personal, es tanto así que hay propietarios divergentes que nada les parece correcto aunque se les presenten los informes acorde a lo estipulado con las normas vigentes. Esto hace que el revisor fiscal debe estar actualizado en todos los temas que le competen, debe estar inmerso en todo lo relacionado con contratación, temas laborales, temas de convivencia, aunque no es competencia de la revisoría debe tener un conocimiento mínimo del procedimiento a seguir.

Una buena comunicación entre todo el equipo de trabajo se refleja hasta en la atención administrativa, si se tiene comunicación constante con el consejo de administración, el administrador, el contador y la revisoría y si se acatan todas las recomendaciones que este último hace, ajustándose a sus funciones todo fluye de manera positiva. Pero cuando no se entiende el consejo con la revisoría fiscal, el trabajo se hace denso, se presentan problemas de manejo administrativo etc.

El alcance que le concede la ley al revisor está establecido en el decreto 410 del código de comercio en cuanto a sus actuaciones, esto quiere decir que no se debe extralimitar en sus funciones y que se debe reñir a la ley.

A partir del año 2016, todas las empresas y / o personas naturales que estén obligados a llevar contabilidad incluyendo el régimen de propiedad horizontal deben estar emitiendo los reportes de sus estados financieros bajo la norma NIIF /NIF, como quiera que estén clasificadas.

Cabe recordar que las (NIIF) Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) son el conjunto de estándares internacionales de contabilidad promulgadas por el International Accounting Standards Board (IASB), que establece los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre las transacciones y hechos económicos que afectan a una empresa y que se reflejan en los estados financieros.

El mundo actual está cambiando constantemente, el entorno nunca es el mismo, las personas y las empresas buscan una evolución continua; es por esto que las NIIF/IFRS buscan un punto en común, una homologación y consistencia en los temas (Deloitte; 2018)

La autoridad normalizadora (CTCP) es la encargada de la regulación a los estándares de contabilidad y aseguramiento de la información en el territorio nacional que a la fecha y según los plazos estipulados, las personas naturales y jurídicas deben estar al día con estas normas, en cuanto a la contabilidad ahora se le conoce como información financiera.

Los cambios desde el año 2016, en el régimen de propiedad mixta han sido de gran importancia, primero porque aunque sea una entidad sin ánimo de lucro, debe estar presentando declaración de

renta, recaudar el IVA por la explotación de las zonas comunes. Este régimen paso al régimen ordinario y todas sus actuaciones de información financiera se llevara a ese modo de acuerdo a la ley 1819 del mismo año.

Examinadas las Normas internacionales y de acuerdo con el Consejo técnico de la contaduría pública (CTCP) el marco conceptual y los requerimientos para este régimen depende de su clasificación, deberá presentar de manera comparativa y con las correspondientes notas: estado de situación, estado de resultados, estado de flujo de efectivo, estado de cambios en el patrimonio, o solo el estado de situación financiera y el estado de resultados con sus notas.

Uno de los principales cambios por la implementación de las NIIF fue la elaboración de un manual de políticas contables, del cual se procura utilizar un lenguaje sencillo, al alcance de los diferentes usuarios de la información financiera.

Cuando se carece de estas políticas no se tiene un lineamiento a seguir y por consiguiente se pueden cometer errores al momento de registrar las transacciones, lo que daría como consecuencia la mala calidad y la razonabilidad de los estados financieros en la Copropiedad.

Los Principales Impactos por la implementación fueron:

Activo: Un activo es un recurso controlado por la P.H como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

Pasivo: Un pasivo es una obligación actual de la P:H, surgida a raíz de sucesos pasados, cuya liquidación se espera que dé lugar a una transferencia de recursos que incorporan beneficios económicos

Patrimonio: Patrimonio es la parte residual de los activos de la P.H, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales ajustes y reclasificaciones de la transición a las NIIF afectaron el patrimonio, resultado integral correspondiente al ejercicio del periodo finalizado y que surgen de comparar las políticas contables aplicadas por la Copropiedad en la preparación de los estados financieros hasta el cierre del ejercicio anterior.

Diferencias del decreto 2649 de 1993 y las NIIF

Decreto 2649, Contexto Normativo

1. No se menciona cómo se deben valorar las operaciones y estas son valoradas según modelos tributarios.
2. Establece provisiones tanto para pasivos como para activos.
3. Los ingresos de actividades ordinarias se miden por el valor acordado por las partes.
4. Los cambios en políticas y estimados contables se tratan en forma prospectiva sin afectar las ganancias retenidas, los cambios en políticas contables no generan modificaciones a los E.F de años anteriores que se presentan comparativo con los del año actual (o cambio)
5. Los inventarios se contabilizan al valor histórico.
6. La corrección de errores de ejercicios anteriores se reconoce en el estado de resultados por el periodo que se descubra.

NIIF, Contexto General

1. Marca influencia de las leyes fiscales.
2. Un alto control por la via legislativa.
3. Alta influencia en el funcionamiento de la economia por parte de potencias extranjeras
4. El sistema contable esta influenciado por el modelo macroeconomico; su tendencia es para fines tributarios no para la toma de decisiones.
5. La principal fuente de financiamiento en la mayoria de las empresas clasificadas como PYMES , corresponden al sistema financiero Colombiano.
6. La información que generan las empresas a través de la contabilida es de una informacion muy confidencial pese a que supuestamente es de interés público

(Morales, 2009)

En virtud de lo anterior se puede resaltar que los cambios que se han visto respecto al ámbito contable, fueron que Colombia se acogió a los normas internacionales, lo que refleja ante el mundo que se está competente, estos cambios también aplican para el régimen de propiedad horizontal ya que debe estar presentado toda su información contable con esta norma.

Estos cambios implican que el revisor fiscal este actualizándose constantemente, ahí es donde cobra importancia que una propiedad horizontal mixta este bajo esta modalidad de supervisión contante por parte de revisoría fiscal. Esta persona idónea cumple un papel significativo en una empresa y sobre todo en una copropiedad, en donde es un tema complejo por el manejo de los recursos comunes.

Tener al día la copropiedad respecto a lo tributario depende tanto del administrador, contador y revisor fiscal. El administrador porque es el representante legal y responsable de que la contabilidad este al día, el contador porque es aquel que la prepara, debe estar al tanto de los vencimientos de la presentación de cada una de las responsabilidades tributarias y el revisor porque es aquel que da el aval de acuerdo a su revisión, si se está cumpliendo con la aplicación de los principios contables.

Lo que cobra importancia, respecto al ejercicio del revisor fiscal, son las reformas tributarias las cuales han afectado de manera significativa a este régimen. La explotación de las zonas comunes es otro ingrediente para estos cambios y cobra importancia la función del revisor en este tema específico, porque si no se está auditando de forma permanente y si en la copropiedad no se llevan unas políticas en cuanto al recaudo de este dinero se puede estar incurriendo en evasión del impuesto.

Las auditorias en las que se enfoca un revisor fiscal para que se mitiguen los riesgos oportunamente son:

3.1 Auditoria de Gestión

Para una copropiedad esta auditoria se enfoca en dos aspectos importantes, uno las recomendaciones y el otro la oportunidad de mejora. El recaudo de cartera, el sistema de gestión en la seguridad y salud en el trabajo, el habeas data son los temas que suman importancia en esta auditoría, El revisor debe estar atento a que estas gestiones y seguimientos se estén realizando para evitar problemas a futuro

3.2 Auditoria de Cumplimiento

En esta auditoria fundamentalmente se examinan todas las operaciones administrativas y legales, que todos y cada uno de los documentos soporte cumplan con los requerimientos legales

Aspectos importantes

Contabilidad: De acuerdo con lo establecido en la norma, la propiedad horizontal mixta se acoge en el decreto 3022 de acuerdo a ley 1314 bajo la norma internacional.

La organización del archivo de cada uno de los comprobantes, lo que más compete en este caso son los comprobantes de Egreso, cuentas de causación, conciliaciones bancarias facturas, cuentas de cobro estas deben estar debidamente custodiadas por la administración, para evitar pérdidas y /o hurto.

Todos los comprobantes de egresos deben tener las firmas por quienes ejercen no tienen la responsabilidad en la autorización del gasto, esto tiene que ser el administrador, el contador y el responsable por parte del consejo de administración, en concordancia con el decreto reglamentario 2649

3.3 Control interno

Básicamente es en donde se estima prevenir detectar completar y adicional a eso del control interno, frente a las aserciones en cuanto a la presentación de la información contable esto se ampara en la norma 315 sobre la norma internacional de auditoría.

En este control se busca verificar que el consejo de administración elegido en la asamblea, cumpla con las reuniones para garantizar y optimizar que se está cumpliendo con el reglamento

interno de la copropiedad como en la ley 675, el consejo es el que está pendiente que las decisiones tomadas en las asambleas se cumplan.

Uno de los principales objetivos dentro de este control, es el ambiente control que demuestra compromiso y valores éticos en las actividades de control, debe haber seguimiento de los controles esto conlleva a que el revisor fiscal valore el riesgo de manera anticipada, preventiva, sobre las obras, proyectos etc., que realizan en la copropiedad

3.4 Auditoría Financiera

Esta es una de las auditorias, se pensaría, que de las más importantes en la profesión del revisor fiscal ya que los estados financieros son los que muestran en qué estado está la copropiedad

Los estados financieros se deben presentar debidamente firmados por los responsables, en este caso el administrador, el contador y el revisor fiscal, la razonabilidad de las cifras deben reflejar realmente la situación financiera de la copropiedad, el revisor debe tener la certeza de la información que se registra en los movimientos contables, debe estar pendiente que la impresión de los libros oficiales este al día como establece la normatividad.

La auditoría en la caja menor, arqueo de chequera, arqueo de saldo en bancos, las visitas sorpresivas para verificar si todo está en correcto funcionamiento, que no se esté incurriendo en jineteo este aspecto es uno de los más importantes ya que las fugas de dineros en una copropiedad es uno de los casos más comunes, por lo tanto el revisor fiscal es ficha clave en este caso exclusivamente.

En virtud de lo anterior, todas y cada una de las auditorias desempeñan un papel importante para que el revisor fiscal se apoye y cumpla con la normatividad. No obstante algunos revisores omiten algunas auditorias, por ejemplo; en algunos de los casos, hacen una visita al mes a la

copropiedad, es cierto que el auge de la tecnología está ayudando a que se realicen labores remotamente como revisar los movimientos de cuenta, verificar las retenciones en la fuente, las liquidaciones del iva, etc., pero al ausentarse demasiado tiempo y confiarse, conlleva a que se den malos manejos administrativos, que los anticipos de dinero sean mal manejados, se han visto casos que el administrador(a) cambia los cheques de los pagos a proveedores, se maneja ese dinero a título personal y les cancela cuando él crea conveniente, es ahí en donde se deben tener protocolizados los manuales de control interno, y auditado por el revisor de forma constante para que este proceso mitigue los riesgos de fugas de dinero en una copropiedad. Cabe resaltar que el mal manejo administrativo no es en todas las ocasiones, hay administradores(as) honestos que obran de buena fe y trabajan acorde a las funciones establecidas.

Para finalizar, la persona que ejerce como revisor fiscal, debe estar capacitándose cada día y estar al tanto de las decisiones que toma el gobierno como son las reformas tributarias; ya que este un tema que les compete enormemente.

Conclusiones

- Este régimen ha pasado por tres leyes para la mejora de sus normas, con la que se rige actualmente es ley 675 de 2001 para cualquier tipo de decisiones legales, no obstante algunas copropiedades cuando elaboran el reglamento interno no tienen en cuenta la ley ahí es donde empiezan las diferencias entre el consejo, los administradores y los propietarios.
- El régimen de propiedad horizontal mixto, se conforma como persona jurídica la cual tiene obligaciones tributarias que debe cumplir igual a una empresa debidamente constituida, independientemente que no se esté lucrando, para el gobierno este régimen ha obtenido diferentes cambios para su tributación de acuerdo a algunas reformas tributarias.
- La importancia y los cambios después del año 2016 que tiene el revisor fiscal en la propiedad horizontal mixta, es relevante ya que sin esta figura se puede incurrir en los malos manejos administrativos por no llevar un protocolo interno, por parte del consejo de administración y el administrador, Las oportunas visitas y revisiones constantes hacen que las auditorias mitiguen el riesgo oportunamente, El revisor tiene que estar en constante capacitación y actualización para que aplique todos y cada uno de estos conocimientos en los trabajos adquiridos

Recomendaciones

- 1) Organizar los reglamentos internos de la copropiedad acordes con la ley 675 del 2001 para evitar futuros pleitos y desgaste en el sistema judicial por discrepancias entre los miembros del consejo, administradores y revisores fiscales.
- 2) Crear políticas internas respecto a los manejos de los dineros, sobre todo aquellos que se piden como anticipo para evitar el mal uso de los mismos.
- 3) Diseñar un cronograma de visitas constantes del revisor fiscal a la copropiedad, para que pueda auditar de forma permanente y así se evite fugas de recursos.

Bibliografía

- Anónimo. (1998). La asamblea de propietarios: secretos en conjunto cerrado. Octubre 3, 1998, de El Tiempo, recuperado de: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-770969>
- Anónimo. (2001). Ley 675 de 2001. Agosto 4, 2001, de Función Pública recuperado de: <http://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4162>
- Anónimo. (2010). Asamblea de copropietarios en la propiedad horizontal. Marzo 21, 2019, de Gerencie, recuperado de: <https://www.gerencie.com/asamblea-de-copropietarios-en-la-propiedad-horizontal.html>
- Anónimo. (2015). La Revisoría Fiscal. Octubre 28, 2015, de Legis comunidad contable recuperado de: <http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/Revisoria-Fiscal/la-revisoría-fiscal.asp>
- Anónimo. (2016). ¿Qué se debe tener en cuenta en la aplicación de las NIIF en la propiedad horizontal? Agosto 19, 2016, de Incp, recuperado de <https://www.incp.org.co/que-se-debe-tener-en-cuenta-en-la-aplicacion-de-las-niif-en-la-propiedad-horizontal/>
- Anónimo. (2017). Cambios en propiedad horizontal con la reforma tributaria. Febrero 15, 2017, de Copropiedades recuperado de: <https://www.copropiedades.com.co/blog/cambios-en-propiedad-horizontal-con-la-reforma-tributaria>
- Anónimo. (2018) Normas Internacionales de Información Financiera, Deloitte, recuperado de: https://www2.deloitte.com/co/es/pages/ifrs_niif/normas-internacionales-de-la-informacion-financiera-niif---ifrs-.html#

- Anónimo. (2018). Funciones del revisor fiscal en la copropiedad dependen de si el cargo es obligatorio o potestativo. Noviembre 28, 2018, de Legis recuperado de: <https://www.ambitojuridico.com/noticias/tributario/civil-y-familia/funciones-del-revisor-fiscal-en-la-copropiedad-dependen-de-si>
- Anónimo. (2019). Estados financieros en Propiedad Horizontal, Marzo 2, 2019, de con toda propiedad, recuperado de <https://contodapropiedad.com/estados-financieros-en-propiedad-horizontal/>
- Anónimo. (2019). Obligaciones tributarias de la propiedad horizontal. Marzo 20, 2019, de Gerencie recuperado de https://www.gerencie.com/obligaciones-tributarias-de-la-propiedad-horizontal.html#Impuesto_a_la_renta_en_la_propiedad_horizontal
- Anónimo. (2019). Pautas para la labor del consejo de administración. Marzo 6, 2019, de Metro cuadrado recuperado de <https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-propiedad-horizontal/pautas-para-la-labor-del-consejo-de-administracion-3060>
- Anónimo. (2019). Propiedad horizontal en Colombia. Marzo 21, 2019, de Gerencie recuperado de: https://www.gerencie.com/propiedadhorizontal.html#Quien_nombra_el_revisor_fiscal_en_la_propiedad_horizontal.
- Bermúdez, H. (2016). Ciertamente pocas empresas han decidido y decidirán aplicar las normas completas o plenas. Junio 17, 2019, de Legis comunidad contable, recuperado de: <http://www.comunidadcontable.com/BancoConocimiento/Contrapartidas/ciertamente-pocas-empresas-han-decidido-y-decidiran-aplicar-las-normas-completas-o-plenas.asp?Miga=>

Notaria 19. (2018). ¿Quién es y qué hace un administrador de propiedad horizontal?. Marzo 10, 2018, de Notaria 19 recuperado de <https://www.notaria19bogota.com/administrador-de-propiedad-horizontal/>

Notaria 19. (2018)¿Qué es el consejo de administración de una propiedad horizontal y a qué se dedica? Marzo 19, 2018, de Notaria 19 recuperado de <https://www.notaria19bogota.com/consejo-de-administracion/>

Pabón N. (1994). La personería jurídica en la propiedad horizontal. Enero 15, 1994, de El Tiempo recuperado de: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-15772>

Ruiz, D. (2016). Funciones de la asamblea de copropietarios. Marzo 8, 2016, de Copropiedad.co recuperado de: <https://www.copropiedad.co/noticias/juridico/asamblea/funciones-de-la-asamblea-de-copropietarios-2/>