

**ESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA DEL CONTROL INTERNO PARA LAS
COPROPIEDADES HABITACIONALES EN CALI**

**EDNA LIZETH JOHANA VALENCIA ANAYA
LEILY MARCELA GRIJALBA ZAPATA**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
SANTIAGO DE CALI
2021**

**ESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA DEL CONTROL INTERNO PARA LAS
COPROPIEDADES HABITACIONALES EN CALI**

**EDNA LIZETH JOHANA VALENCIA ANAYA
LEILY MARCELA GRIJALBA ZAPATA**

**Trabajo de grado presentado como
requisito parcial para optar por el título
de Contador Público**

**Director: Jesús Darío López Casella
Maestría en Administración de negocios (MBA)**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
SANTIAGO DE CALI
2021**

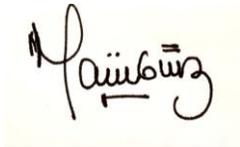
Santiago de Cali, 27 Julio de 2021

Doctor
Silvio Borrero Caldas
Decano
Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas
Pontificia Universidad Javeriana
La Ciudad

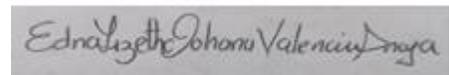
Por medio de la presente estamos entregando el Trabajo de Grado cuyo título es
“Estructuración del Sistema del Control Interno para las copropiedades habitacionales en
Cali”

Esperamos que este trabajo cumpla con los requisitos académicos exigidos y que alcance el
propósito para el cual fue elaborado

Atentamente,



Nombre y apellido del estudiante
Código 36288: 5



Edna Lizeth Johana Valencia A.
Código 0059338

Santiago de Cali, Julio 27 de 2021

Doctor

Silvio Borrero Caldas

Decano Académico

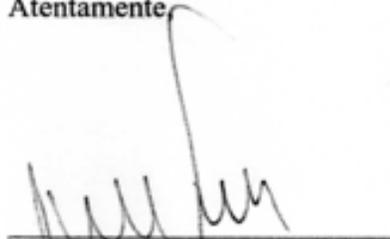
Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

Pontificia Universidad Javeriana

La Ciudad

Por medio de la presente me permito comunicarle, que en mi calidad de director de trabajo de grado he leído detenidamente el informe final del estudio titulado “Estructuración del Sistema del Control Interno para las copropiedades habitacionales en Cali “, realizado por las estudiantes de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas de la Universidad Javeriana Edna Lizeth Johana Valencia Anaya Cod. 0059338 y Leily Marcela Grijalba Zapata Cod. 1406683, y considero que cumple con todos los requisitos requeridos para ser presentada a evaluación.

Atentamente



Tutor del Trabajo de Grado

Jesús Darío López Casella

ARTÍCULO 23 de la resolución N° 13 de julio 6 de 1946

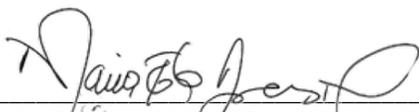
“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de Tesis. Sólo velará porque no se publique nada contrario al dogma y a la moral Católica y porque la Tesis no contenga ataques o polémicas puramente personales; antes bien, se vea en ellas al anhelo de buscar la Verdad y la Justicia”.

“Estructuración del Sistema del Control Interno para las copropiedades habitacionales
en Cali”

Aprobado por el Comité de Trabajos de Grado en cumplimiento de los requisitos
exigidos por la Pontificia Universidad Javeriana para optar por el título de Contador
Público



SILVIO BORRERO CALDAS
Decano
Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas



MARÍA FERNANDA ARENAS
Directora
Programa Contaduría Pública



JESUS DARIO LOPEZ CASELLA
Tutor
Trabajo de Grado



WILLIAM ANDRÉS POLO DIAZ
Jurado

Santiago de Cali, 19 de Agosto de 2021

Contenido

	Pág.
Resumen	11
Abstract	12
1. Introducción	13
1.1. Estudios previos	13
1.1.1. Control interno	14
1.1.2. Administración de Copropiedades	15
1.1.3. Manual de Procesos	16
2. Problema de investigación	19
2.1. Planteamiento del problema	19
2.1.1. Formulación del problema	20
2.1.2. Sistematización del problema	20
3. Objetivos	21
3.1. Objetivo general	21
3.2. Objetivos específicos	21
4. Justificación	22
5. Marcos de referencia	24
5.1. Marco teórico	24
5.1.1. Teoría de la comunidad	24

	5
5.1.2. Teoría de la Administración de Propiedad Horizontal en Colombia	25
5.1.3. Teoría del Control Interno	25
5.1.3.1. Componentes y principios del COSO 2013	27
5.1.3.2. Aplicación del nuevo enfoque de COSO (2013)	31
5.2. Marco conceptual	31
5.2.1. Modelo Cadbury	34
5.2.2. Modelo COCO	35
5.2.3. Modelo MECI	35
5.2.4. Informe COSO	36
5.2.5. COSO I (1992)	37
5.2.6. COSO II (2004)	38
5.2.7. COSO III (2013)	39
5.3. Marco legal	40
5.3.1. Profesión del contador Público (Ley 43 de 1990)	41
5.3.2. Propiedad Horizontal en Colombia (ley 675 del 2001)	42
5.4. Marco contextual	43
6. Metodología	45
6.1. Tipo de estudio	45
6.2. Método de investigación	45
6.3. Fuentes de información	46

	6
6.3.1. Fuentes primarias	47
6.3.2. Fuentes secundarias	47
6.4. Técnicas de investigación	47
7. Resultados	49
7.1.1. Consejo de Administración y/o Copropietarios	55
7.1.2. Administrador	64
7.1.3. Contador Público	74
7.1.4. Revisoría fiscal	85
7.1.5. Contador vs revisor fiscal vs copropietarios	90
7.2. Propuesta de mecanismo paso a paso implementar las estructuraciones control interno en las copropiedades de Cali, realizando trazabilidad entre su estado actual y los componentes y sus principios contenidos en el COSO 2013	92
8. Conclusiones	108
9. Recomendaciones	113
Referencias	114

Lista de Figuras

	Pág.
Figura 1 Proceso de aplicación COSO	31
Figura 2 Conocimiento de los objetivos de la copropiedad	55
Figura 3 Presentación de objetivos en asambleas anuales	56
Figura 4 Percepción de claridad sobre informes de rendición de cuentas	57
Figura 5 Nivel de acuerdo sobre entrega de informes	58
Figura 6 Conocimiento del manual de convivencia	59
Figura 7 Nivel de conocimiento sobre controles para visitantes	60
Figura 8 Percepción sobre efectividad del canal de comunicación	61
Figura 9 Percepción sobre facilidad de acceso a información confidencial	62
Figura 10 Nivel de acuerdo sobre recepción periódica de información	63
Figura 11 Claridad sobre funciones del cargo de administrador	64
Figura 12 Claridad de objetivos de la copropiedad	65
Figura 13 Registro de los objetivos en documentos	66
Figura 14 Tenencia de manuales de procedimiento	67
Figura 15 Funciones de los miembros de la administración	68
Figura 16 Existencia de código de conducta	68
Figura 17 Nivel de capacitación de los miembros de la administración	69
Figura 18 Existencia de proceso de elección de personal idóneo	70
Figura 19 Conocimiento sobre riesgos y amenazas	71
Figura 20 Existencia de sistema de valoración de riesgos	72
Figura 21 Periodicidad de rendición de cuentas	73
Figura 22 Manejo de software contable	74

Figura 23 Periodicidad en la evaluación del presupuesto	76
Figura 24 Presentación de informes de situación financiera	77
Figura 25 Existencia de sistema de control de gastos	78
Figura 26 Existencia de sistema de identificación de ingresos	79
Figura 27 Actividades de control de procesos contables	80
Figura 28 Existencia de políticas contables	81
Figura 29 Adaptación de informes a normas internacionales	82
Figura 30 Actualización de información contable	83
Figura 31 Existencia de planeación tributaria	84
Figura 32 Percepción sobre tipos de riesgos	85
Figura 33 Existencia de manuales de procedimientos	86
Figura 34 Verificación de operaciones de acuerdo a estatutos	87
Figura 35 Percepción sobre suficiencia en la rendición de cuentas de	88
Figura 36 Nivel de conocimiento del concejo de administración y el administrador	89
Figura 37 Cumplimiento de leyes y normas	90
Figura 38 Cumplimiento de leyes y normas	90
Figura 39 Cumplimiento de leyes y normas	91
Figura 40 Mapa de Procesos	93
Figura 41 Pantallazo herramienta de Excel	95
Figura 42 Sistematización de encuestas Excel	98
Figura 43 Sistematización de encuestas	100
Figura 44 Parametrización de la herramienta de Excel	101
Figura 45 Resultados de encuestas	101

Figura 46 Nivel de madurez por componente	102
Figura 47 Madurez del Sistema de Control interno para Evaluación de riesgos	103
Figura 48 Madurez nivel de riesgo	103
Figura 49 Evaluación de riesgos	104
Figura 50 Rangos generales escala de madurez	105
Figura 51 Recomendaciones sobre el diagnóstico	107

Lista de Tablas

	Pág.
Tabla 1 <i>Control interno</i>	15
Tabla 2 <i>Administración en copropiedades</i>	16
Tabla 3 <i>Manual de procesos</i>	18
Tabla 4 <i>Estructuración encuestas</i>	52
Tabla 5 <i>Escala de maduración</i>	54
Tabla 6 <i>Manejo de software contable y existencia de presupuesto</i>	75
Tabla 7 <i>Elementos del sistema de control</i>	92
Tabla 8 <i>Componentes de encuestas</i>	99

Santiago de Cali, Julio 27 de 2021

Doctor

Silvio Borrero Caldas

Decano

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

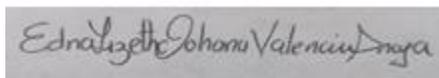
Pontificia Universidad Javeriana

La Ciudad

Por medio de la presente autorizamos que el trabajo de grado del cual somos autoras llamado “Estructuración del Sistema del Control Interno para las copropiedades habitacionales en Cali” sea utilizado discrecionalmente por la Pontificia Universidad Javeriana como fuente total o parcial de material académico, que podrá ser usado dentro o fuera de la universidad con cualquier propósito académico.

Deseamos que los derechos intelectuales que tenemos sobre esta obra se expresen citándonos como autoras del mismo.

La principal motivación para la realización de este trabajo de grado ha sido cumplir uno de los requisitos de grado como Contador Público, por lo tanto, renunciamos a los derechos patrimoniales que se deriven del mismo, si los llegare a haber.



Autora Trabajo de Grado

C.C. 1.130.598.806



Autora Trabajo de Grado

C.C. 38.640.509

Resumen

Para conocer las debilidades que existen en control interno dentro de los involucrados en la administración de una copropiedad.; hemos diseñado para implementar un mecanismo de procedimientos para un adecuado control del mismo.

Partiendo de un trabajo de campo, donde se encuestaron a los administradores, Consejo de Administración y/o Copropietarios (copropietarios) contadores y/o revisores fiscales, se obtuvo la información detallada del estado actual en que se encuentran las copropiedades de la ciudad de Cali.

El estudio posibilitó la discusión y construcción conceptual alrededor de la gestión de la copropiedad y el diseño de una herramienta de implementación de control interno que sirva como base administrativa de apoyo para incrementar las posibilidad de eficacia y eficiencia bajo situaciones de incertidumbre y conflicto en las organizaciones de la propiedad horizontal en Cali - Colombia, con el propósito de que los administradores sean capaces de ver la organización como un todo y de poder integrar.

Palabras clave: Control Interno, Administración De Copropiedades, Riesgos, Gestión, Conflictos.

Abstract

To know the weaknesses that exist in the internal control within those involved in the administration of a joint ownership. We have designed to implement a procedural mechanism for an adequate control of it.

Based on a field work, where the administrators, Board of Directors and / or Co-owners (co-owners), accountants and / or tax auditors were surveyed, detailed information was obtained on the current state of the co-properties of the city of Cali.

The study made possible the discussion and conceptual construction around the management of co-ownership and the design of an internal control implementation tool that serves as an administrative support base to increase the possibility of effectiveness and efficiency under situations of uncertainty and conflict in organizations. of horizontal property in Cali - Colombia, with the purpose that the administrators are able to see the organization as a whole and to be able to integrate.

Keywords: Internal Control, Joint Ownership Management, Risks, Management, Conflicts.

1. Introducción

Al iniciar este trabajo de grado es importante la exploración del campo en que se piensa trabajar, por lo tanto, se debe indagar y sintetizar todos los antecedentes del problema que ayudan a formalizar la idea de investigación; sus propósitos, alcances, objetivos, hipótesis y metodología.

El presente trabajo de grado, se direcciona a la estructuración del Sistema de Control Interno para las copropiedades habitacionales en Cali, señalando sus aspectos más relevantes iniciando desde el control interno, hasta llegar a los procesos que se deben ejecutar para mitigar los riesgos que se pueden llegar a presentar.

Inicialmente se indagaron los estudios previos que sirvieron de apoyo para empezar la investigación; los cuales permitieron conocer el problema de investigación, analizando el planteamiento, formulación y sistematización del mismo. Se establecieron los objetivos que son los propósitos y acciones que se pretenden alcanzar con la investigación.

Seguidamente, la justificación se enfocó en dimensionar el beneficio de la investigación teniendo en cuenta las partes interesadas; en el marco de referencia se observó y se sintetizó estudios relacionados al foco de la investigación. Dentro de la metodología se analizaron el tipo de estudio, sus métodos y técnicas a aplicar, y, se presentan a continuación, los resultados de la investigación, lo cual consistió en dar respuesta a los objetivos del estudio y por último, se señalan las conclusiones y recomendaciones, respectivamente.

1.1. Estudios previos

Con el fin de precisar y definir de manera concreta el objeto de estudio de la investigación propuesta; se realiza una búsqueda con el objetivo de conocer otros trabajos científicos relacionados con el propósito específico que se refiere el objeto de investigación,

con ello se recolectó información para precisar conceptos, teorías, metodologías, y perspectivas. Básicamente lo anterior se llevó a cabo para no redundar en investigaciones ya realizadas y lograr que la producción de esta investigación resulte enriquecedora en la construcción de nuevos conocimientos en el área objeto de estudio.

Se consultaron diferentes bases de datos de investigación: Scielo, Ready, Latindex, Google Académico, cuadernos de Contabilidad, entre estos se pueden encontrar todos los trabajos publicados (tesis y revistas académicas) de diferentes instituciones educativas del país.

Así las cosas, se realizó la primera depuración de 200 artículos relacionados con el título y el tema a investigar, para después hacer la depuración de solo 25 de ellos, los cuales fueron clasificados en tres grandes categorías: Control Interno, Administración de Copropiedades y Manual de procedimiento.

1.1.1. Control interno

Polo; Lobatón; Aguirre y Villero (2017) establecen que para el control interno es fundamental que la administración establezca políticas internas que den legalidad a la actuación de todos los funcionarios, empleados y directivos e instaure procedimientos de control para proporcionar una seguridad razonable de que la información que rinde fue preparada en condiciones de certidumbre, garantizando eficiencia y efectividad. En correspondencia, Granados, Rendón (2010) analizan el significado de control interno y lo caracterizan mediante modelos contemporáneos.

Se destaca la singular relevancia que tiene el control de calidad sobre los procesos de auditoría y fiscalización; se consideran los elementos primordiales contemplados en las

normas sobre el control de calidad y se pone presente el asunto ético como elemento determinante en el resultado final del proceso (Rivas, 2011; Muñoz y Posada, 2016).

Tabla 1 *Control interno*

TÍTULO	AUTORES	AÑO
Criterios de Revisoría Fiscal en la evaluación del control Interno para prevención y control del Fraude.	Gregoria Polo, Daulis Iobaton; Sandra Aguirre, Sandra Milena; Sacmires Villero	2017
Control en la administración para una información financiera confiable	Martín Granados, Victoria María Antonieta; Mancilla Rendón, María Enriqueta	2010
Modelos Contemporáneos del Control Interno. Fundamentos Teóricos.	Márquez Rivas, Glenda	2011
Del Control de Calidad al Proceso de Fiscalización	Sánchez Muñoz, Tatiana Isabel; Manco Posada, Juan Carlos	2016

Fuente: Elaboración propia.

1.1.2. Administración de Copropiedades

Dentro de esta categoría se encuentran textos que se han preocupado por indagar sobre la forma de administrar las copropiedades:

Así, es importante saber cuáles son las responsabilidades que deben tener los administradores de las copropiedades frente a muchos aspectos como la imputación de daños producidos por visitantes, residentes y propietarios que afectan los bienes comunes de acuerdo a lo reglamentado en el artículo 50 de la ley 675 de 2001, legislación que señala:

La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderá a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el Consejo de Administración y/o Copropietarios,

donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias (Ley 675, 2001).

Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal (Monsalve, 2016).

Dicha función de administrar se debe centrar en la ejecución de lo que la ley le ordena; los temas de convivencia pacífica, seguridad y solidaridad social son un mayor desgaste operativo por lo cual se necesita una atención particular a la hora de ejercer la administración.

Tabla 2 *Administración en copropiedades*

TÍTULO	AUTORES	AÑO
La responsabilidad civil de los administradores de la copropiedad. ¿solo ante inminentes peligros?	Monsalve Caballero	2016
Tipos de Responsabilidades por las que responden los administradores en la Propiedad Horizontal en Cali	Olaya Cuero Enrique	2019
La Responsabilidad de los administradores de propiedad horizontal en Colombia	Torres Morales Héctor	2016
Hacia una práctica diferente en la Administración de edificios y conjuntos residenciales cerrados	Rojas Ortiz Leonel	2019
Revisión de las problemáticas en la Administración de la propiedad horizontal que se presentan en los conjuntos residenciales en Colombia	William Camilo Martínez Sanabria	2016

Fuente: Elaboración propia.

1.1.3. Manual de Procesos

Actualmente las organizaciones a nivel mundial se encuentran estructuradas por un andamiaje de procesos; cada proceso requiere ser controlado para que sea eficiente y aunque son pocas las empresas que lo hacen, es muy importante tener por escrito qué se hace y cómo

se hace. Una forma para llevar a cabo dicho control es la existencia de un manual de procedimientos, el cual, en términos de Torres (2020) constituye “un documento que contiene todas las actividades, importantes, críticas o todas aquellas actividades que considera necesarias una organización”

Son muchos los beneficios que se derivan de la utilización de los manuales de procedimiento en las organizaciones; entre éstos, están:

- Mantener una comunicación efectiva entre los trabajadores involucrados en la ejecución de los procesos descritos.
- La unificación de criterios derivada de la comunicación efectiva genera uniformidad y estandarización en los métodos de trabajo.
- Delimitación de funciones y responsabilidades del personal de trabajo eliminando incertidumbre y duplicidad.
- Permite el apoyo para la mejora continua de las actividades.
- Facilita la toma de decisiones a tiempo para reducir la materialización del riesgo o para corregir actividades ante cambio internos y del entorno.
- Establecimiento de controles administrativos.

Todos estos beneficios contribuyen con la consecución de los objetivos de las organizaciones y los administradores, legisladores, directivos, propietarios deben conocer la importancia de estos manuales y lo que representan en su conjunto para la estructura del sistema del control interno.

Tabla 3 *Manual de procesos*

TÍTULO	AUTORES	AÑO
Cómo crear un manual de procedimientos en una empresa	Iván Torres	2020
Los Manuales de Procedimientos como Herramientas de Control Interno de una Organización	Ing. María Eugenia Vivanco Vergara	2017
Manuales de procedimientos y el control interno: Una necesaria Interrelación	Jorge Luis Pérez Gutiérrez y Evelyn Lanza Gonzáles	2014
Diseño y elaboración de un Manual de Procedimientos de Control Interno Para la Empresa	Diana Astudillo Vanegas y Adriana Gómez Bravo	

Fuente: Elaboración propia.

2. Problema de investigación

2.1. Planteamiento del problema

En los últimos años en Colombia se ha evidenciado el aumento en la adquisición de vivienda social. La mayoría de las familias colombianas sueñan con vivir en su casa propia; trabajan día a día por alcanzarlo y capitalizarse; ya sea como una inversión o como elección de estabilidad en el largo plazo.

Camacol (2021) indica sobre el comportamiento del mercado de viviendas entre 2018 y 2021 en el país, que el crecimiento en las ventas superó el 20%, lo que ha sido tan significativo que se considera que la construcción de vivienda tanto unifamiliar, como en copropiedad, seguirán siendo un elemento fundamental para la reactivación económica y la generación de empleo.

De acuerdo con lo anterior, nace la importancia de la correcta administración de las viviendas que adquieren estas familias. Esta investigación se centra en las copropiedades y la necesidad de que exista un control interno que permita el funcionamiento eficiente en la ejecución y control de los procesos y procedimientos de las mismas.

Si la estructura del control interno en cada copropiedad se encuentra definida; claramente, se podría identificar las falencias y carencias para tomar decisiones correctivas ante las mismas. De esta forma, se mitigaría la materialización del riesgo. Finalmente, el interés principal de los propietarios de la copropiedad, es seguir valorizando su inversión o simplemente sacarle mayor beneficio a su espacio habitacional.

Lozano (2018) señala la importancia de la propiedad horizontal, la cual debe estar enmarcada en tener claro sus principales elementos, como la estructura y funciones de la

administración y dirección, su alcance y responsabilidad, los documentos con que se cuenta, los procesos básicos, el manejo del presupuesto frente a las metas establecidas.

Se esta manera, se hace necesario aclarar que el manual para cada propiedad horizontal es diferente, las necesidades en cuanto a tamaño, clase y requerimientos del establecimiento de procesos preventivos, correctivos, otros controles y manuales, son necesarios dando alcance a la necesidad de usar e implementar la planeación estratégica en los conjuntos y en general en toda la propiedad horizontal y en sus procesos.

2.1.1. Formulación del problema

¿Cómo se debe estructurar el control interno en las copropiedades habitacionales en Cali?

2.1.2. Sistematización del problema

- ¿Qué aspectos se toman en cuenta para evaluar el estado actual del control interno en las copropiedades?
- ¿Cuáles son los procedimientos necesarios para la correcta estructuración del control interno dentro de las copropiedades?

3. Objetivos

3.1. Objetivo general

Diseñar e implementar una herramienta de procesos para garantizar un adecuado control interno para las copropiedades habitacionales en Cali.

3.2. Objetivos específicos

- Obtener información detallada, ordenada y completa que permita identificar y evaluar las debilidades actuales para obtener un diagnóstico y así, definir el nivel de maduración del control interno en las copropiedades de Cali.
- Proponer la estructura sistemática como mecanismo paso a paso en la implementación del Sistema de control interno en las copropiedades de Cali, basándonos en los componentes y principios contenidos en el COSO 2013.

4. Justificación

Este trabajo de investigación se inicia por el gran desarrollo que han tenido las copropiedades en los últimos años en Colombia específicamente en la ciudad de Cali, y la importancia que tiene cada una de ellas para los propietarios.

La realización de este trabajo permite conocer las diferencias que se presentan en las copropiedades en la ciudad de Cali entre los contadores, revisor fiscal, consejo y administradores debido a la inexistencia de un sistema de control interno, al desconocimiento de leyes y a la falta de claridad en las funciones a desempeñar en este tipo de organizaciones.

De este modo se pretende demostrar que el desarrollo de esta investigación trae como resultado beneficiar las organizaciones de propiedad horizontal, permitiendo tener un conocimiento más claro de los beneficios del control interno y las responsabilidades dentro de la misma, esto con el fin que se puedan tomar medidas frente al tema y se puedan generar posibles soluciones.

Se considera que llevar a cabo este trabajo de investigación contribuye a la formación integral como profesionales interesados en enriquecer el desempeño del trabajo del contador público en las organizaciones, al ofrecer una herramienta de consultoría que aporte una solución a la problemática actual en la administración de las copropiedades. El nuevo perfil del contador público en las organizaciones no sólo está limitado a la presentación de informes de situación financiera, por lo tanto, con esta herramienta se puede apoyar en el conocimiento interno de la copropiedad, su interacción con el entorno, partes interesadas y la identificación y valoración de riesgos.

De esta manera; esta investigación resultará ser una herramienta de ayuda o guía para el Consejo de Administración y/o Copropietarios y los administradores en la creación del sistema de control interno de una copropiedad enfocada a un eficiente funcionamiento de procesos y a una efectiva mitigación. Además; les permitiría a los administradores de las copropiedades, realizar los diferentes ajustes presupuestales y la realización de correcciones a tiempo, tanto a nivel financiero como operativo de la copropiedad.

Al implementar la estructuración de procedimiento de control interno, los propietarios verán materializados los objetivos comunes de su copropiedad, pues habría un efectivo manejo de los recursos financieros, se mitigarían los riesgos de fraude y la elusión o evasión de pagos fiscales y tributarios. Este modelo puede ser utilizado a nivel nacional.

5. Marcos de referencia

5.1. Marco teórico

Haciendo parte de la evolución del ser humano como un ser social; la seguridad es uno de los problemas que más ha tenido relevancia, independientemente de la urbe donde se encuentre. Hace varios siglos, cuando las grandes ciudades empezaron a formarse, grupos de familias empezaron a reunirse en unidades de viviendas aisladas, que eran vigiladas por las mismas personas. Aunque esta figura lleva mucho tiempo, en Colombia se presentó el primer conjunto residencial hace tan solo 69 años, El Centro Urbano Antonio Nariño (en adelante CUAN) fue en su momento un proyecto de grandes proporciones generando un gran impacto social y urbano ya que se instaló en una sociedad donde poco se comprendía el proceso modernizador y cuyo objetivo era convertirse en un modelo de convivencia, un referente articulador de lo privado y lo público, el cual se imponía como opción de la vida moderna.

Materializada esta idea, se convirtió en la primera prueba de vivienda multifamiliar en altura la cual se experimentaría el sistema de propiedad horizontal.

Montenegro (2013) aduce que “hoy por hoy el CUAN se ha convertido en un ejemplo único en Colombia de desarrollos de vivienda de alta densidad, de gran impacto urbano, que conserva intactos la totalidad de sus valores y constituye un claro y quizá el mejor aporte del urbanismo moderno en Colombia, razón por la cual hace algo más de una década se declaró bien de interés cultural de carácter Nacional”.

5.1.1. Teoría de la comunidad

Roa (1999) “Considera que la propiedad horizontal crea una comunidad de derechos pertenecientes a titulares que ejercen sus facultades simultáneamente, sobre un objeto determinado que es el edificio en su conjunto” (Roa, 1999 p. 52) hay quienes argumentan

que teniendo en cuenta el carácter de propietarios que manifiestan los individuos que componen la copropiedad respecto de los bienes comunes, todos entran a tener derechos y obligaciones respecto de estos bienes; la copropiedad no sería más que una comunidad, entendida bajo la perspectiva de la coexistencia de múltiples derechos provenientes de diferentes individuos y que a su vez recaen sobre un mismo bien que es considerado como un todo. En consecuencia, esta teoría sería aceptada únicamente para exponer la naturaleza del derecho de los propietarios sobre los bienes comunes más no respecto de los bienes de carácter privado.

5.1.2. Teoría de la Administración de Propiedad Horizontal en Colombia

Según Koontz y Weihrich (2002), el proceso administrativo comprende las actividades interrelacionadas de planificación, organización, dirección y control de todas las actividades que implican relaciones humanas y tiempo.

Esta capacidad le permite clasificar los equipos funcionales y organizacionales para dar el máximo valor; la coordinación efectiva de sus recursos ayudará a alcanzar una ventaja competitiva. Al respecto, Solano (2009) menciona que el proceso administrativo es un nuevo paradigma que aplica la teoría de sistemas, porque permite aplicar, clarificar y elaborar una propuesta de modelo; además de lograr “proveer un punto de vista diferente sobre la realidad de este tipo de organizaciones sociales con enfoque estratégico” (Solano, 2009, p. 134).

5.1.3. Teoría del Control Interno

Respecto a la teoría sobre control interno, se puede referenciar lo anunciado por Catácoras (2006) para quien el control interno es “un conjunto de acciones, procesos que garanticen mediante su interacción, conocer la situación de un recurso o función de la

organización en un momento determinado para así poder tomar decisiones correctivas necesarias para solucionar estas diferencias (Catácoras, 2006, p. 35).

En las últimas décadas y sobre todo en los últimos años, muchos organismos públicos y privados dedican su máxima atención al control interno, como medida de protección de la información y más que nada, para un correcto funcionamiento de las actividades que desarrolle cada organización. Cabe destacar que estas medidas de aplicación de control interno han ido tomando su lugar a lo largo de la historia. Muchos acontecimientos de corrupción y mal manejo de activos, causaron la necesidad de implementar medidas que controlen la seguridad y el procesamiento que se aplica hoy en día a la información que manejan las compañías.

Principalmente, el sistema de control se estructura con base a los objetivos estratégicos de la empresa, con el fin de determinar el comportamiento de cada uno de sus componentes al tratar de conseguir los objetivos deseados a más de obtener la información necesaria para un análisis posterior.

Los administradores y directivos están en la obligación de ejecutar un sistema que haga parte de su cultura organizacional y que le permita cumplir con sus objetivos. Si la organización cuenta con un eficiente sistema de control interno, tendrá la capacidad de reaccionar de manera efectiva ante cambios en el entorno reduciendo al mínimo el riesgo de no cumplir con las metas organizacionales propuestas.

La mejora continua en los procesos de las organizaciones, evidencia un efectivo sistema del control interno, y el COSO o marco integrado de control interno provee esta

herramienta de implementación. Por lo tanto, el presente estudio se fundamenta en el COSO 2013, pues es la actualización más reciente de esta herramienta.

El prototipo de control interno COSO actualizado comprende cinco elementos y diecisiete principios que también estaban incluidos en el prototipo anterior.

La misión del COSO consiste en: “proporcionar liderazgo intelectual a través del desarrollo de marcos generales y orientaciones sobre la Gestión del Riesgo, Control Interno y Disuasión del Fraude, diseñado para mejorar el desempeño organizacional y reducir el alcance del fraude en las organizaciones” (Deloitte, 2015, p. 6).

Es importante destacar que el control interno en una organización es dinámico, repetitivo e integral y sus efectos no son lineales, cada componente no necesariamente impacta solo el siguiente.

Adicional, Deloitte (2015) indica que los principios del COSO representan los conceptos fundamentales relacionados con los componentes para la estructura de un efectivo Sistema de Control Interno.

5.1.3.1. Componentes y principios del COSO 2013

Ambiente de control: se refiere a todo lo relacionado entre el entorno de la organización; y la medición y corrección del desempeño colectivo e individual que permiten garantizar que todas actividades realizadas están direccionadas de manera efectiva hacia los objetivos de la organización. Este componente es útil para mitigar los riesgos asociados a los procesos y tomar acciones correctivas ante debilidades identificadas en el momento idóneo.

Se desarrolla en tres pasos: Establecimiento de parámetros, Medición del Desempeño e Implementación de correcciones.

Principios asociados:

- La organización demuestra compromiso por la integridad y valores éticos.
- El Consejo de Administración y/o Copropietarios demuestra una independencia de la administración y ejerce una supervisión del desarrollo y el rendimiento de los controles internos.
- La administración establece, con la aprobación del consejo, las estructuras, líneas de reporte y las autoridades y responsabilidades apropiadas en la búsqueda de objetivos.
- La organización demuestra un compromiso a atraer, desarrollar y retener personas competentes en alineación con los objetivos.
- La organización retiene individuos comprometidos con sus responsabilidades de control interno en la búsqueda de objetivos.

Evaluación de riesgos: es la estimación de los hechos con probabilidad de ocurrencia que amenazan con el cumplimiento de los objetivos del control interno. Los riesgos cambian; así como cambia el entorno de la organización, es por ello que ésta debe implementar herramientas que permitan su identificación y la forma como se deben gestionar, para su disminución o eliminación de ocurrencia. Esta evaluación debe ser un proceso continuo y se debe aplicar no solo al inicio de la implementación del sistema.

Principios asociados:

- La organización especifica objetivos con suficiente claridad para permitir la identificación y valoración de riesgos relacionados a los objetivos.
- La organización identifica los riesgos sobre el cumplimiento de objetivos a través de la entidad y analiza los riesgos para determinar cómo esos riesgos deben administrarse.

- La organización considera la posibilidad de fraude en la evaluación de riesgos para el logro de los objetivos.
- La organización identifica y evalúa cambios que pueden impactar significativamente al sistema de control interno.

Actividades de control: son todas aquellas acciones impuestas desde la administración, para que los procesos de la entidad se realicen normalmente; como, por ejemplo: las autorizaciones, las inspecciones, capacitaciones, supervisiones y los reportes de sistemas de información, estos últimos, todos enfocados a los riesgos identificados en la entidad.

Principios asociados:

- La organización elige y desarrolla actividades de control que contribuyen a la mitigación de riesgos para el logro de los objetivos a niveles aceptables.
- La organización elige y desarrolla actividades de control generales sobre la tecnología para apoyar el cumplimiento de los objetivos.
- La organización despliega actividades de control a través de políticas que establecen lo que se espera y procedimientos que ponen dichas políticas en acción.

Información y comunicación: son esenciales para la realización de todos los objetivos del control interno; relacionados con el trabajo de la organización creará la posibilidad de evaluar el orden, la ética, economía, eficiencia y eficacia de las operaciones dentro de la misma. Para que el sistema de control interno funcione es indispensable que los empleados lo conozcan. Por eso, la organización debe comunicar de forma clara sus responsabilidades con respecto a cada actividad de control.

La información y comunicación detecta y mitiga posibles riesgos que existan dentro de la organización.

Principios asociados:

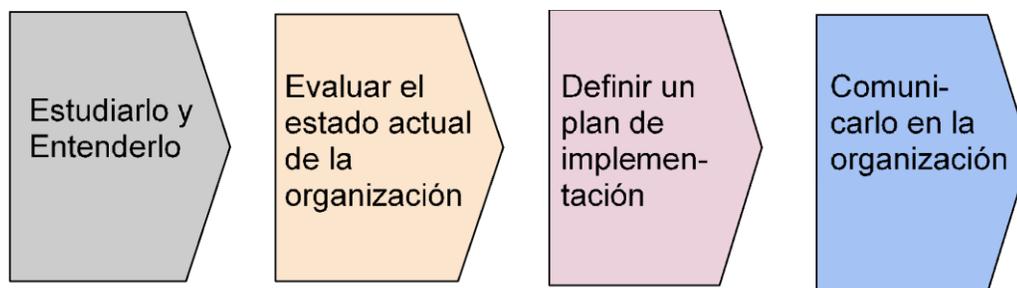
- La organización obtiene o genera y usa información relevante y de calidad para apoyar el funcionamiento del control interno.
- La organización comunica información internamente, incluyendo objetivos y responsabilidades sobre el control interno, necesarios para para apoyar el funcionamiento del control interno.
- La organización se comunica con grupos externos con respecto a situaciones que afectan el funcionamiento del control interno.

Actividades de monitoreo: su aplicación permite evaluar los cambios en el sistema de control interno por situaciones internas o externas y comunicar las debilidades detectadas con el objetivo de desarrollar acciones de mejora.

- La organización selecciona, desarrolla y realiza evaluaciones continuas y/o separadas para comprobar cuando los componentes de control interno están presentes y funcionando.
- La organización evalúa y comunica deficiencias de control interno de manera adecuada a aquellos grupos responsables de tomar la acción correctiva, incluyendo la alta dirección y el Consejo de Administración y/o Copropietarios, según sea apropiado.

5.1.3.2. Aplicación del nuevo enfoque de COSO (2013)

Figura 1 Proceso de aplicación COSO



Fuente: Deloitte (2015)

5.2. Marco conceptual

- **Propiedad Horizontal:** en términos de Guzmán (2015), la propiedad horizontal es “una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común. En conclusión, no es un bien inmueble en particular, es la forma de reglamentar cómo se divide un bien y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio” (p.29).
- **Gestión Administrativa:** es el conjunto de actividades que se realizan para dirigir una copropiedad mediante una conducción racional de tareas, esfuerzos y recursos. De la capacidad que tengan para controlar se previene problemas y se alcanzan los objetivos. Una correcta gestión administrativa favorece la obtención de resultados favorables.
- **Consejo Administrativo:** es el órgano de la propiedad horizontal, el cual tiene como fin ser el intermediario entre los copropietarios y el administrador. Una de sus principales funciones es tomar decisiones dando cumplimiento de la finalidad de persona jurídica.

- Sistema de Control Interno: de acuerdo con la definición del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (2006), consiste en establecer políticas internas y procedimientos de operación administrativos cuya aplicación impulse el logro de los objetivos institucionales de la entidad económica.

Adicional, Del Toro, Vizcaino, Trabas y Santos (2005) señalan que es el proceso integrado a las operaciones efectuado por la dirección y el resto del personal de una entidad para proporcionar una seguridad razonable al logro de los objetivos siguientes:

- Confiabilidad de la información.
- Eficiencia y eficacia de las operaciones.
- Cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas establecidas.
- Control de los recursos, de todo tipo, a disposición de la entidad.

- Manual de procedimiento: conjunto de actividades documentadas de forma sistemática incluidas en los procesos para llevarlos a cabo de manera estandarizada, conteniendo toda la información de instrucciones, responsabilidades y políticas establecidas por la organización.

- Valoración del riesgo: una vez fijados los objetivos en una organización; esta herramienta permite identificar y analizar los posibles eventos que podría enfrentar, se realiza a través de parámetros que determinan la magnitud de daño ante la posibilidad de ocurrencia. Este requisito se considera básico para medir los procesos y que estos se encuentren encaminados a la consecución de los objetivos organizacionales.

- Actividades de control: son todas aquellas acciones fijadas en las políticas y procedimientos de la organización encaminadas a la consecución de los objetivos y a través de estos se puede mitigar los riesgos con impacto potencial en ellos. Esta herramienta permite verificar y evaluar de una forma objetiva y sistemática cada actividad por su estructura estandarizada.
- Grupos externos: son todas aquellas entidades que no pertenecen a la organización que se analiza; clientes, proveedores y entidades financieras; pero que sostienen actividades comerciales o de servicio. Los cambios que sufren estas entidades afectan directa o indirectamente los diferentes procesos de la organización.
- Cumplimiento de objetivos: es la realización de las metas propuestas en la organización en un periodo de tiempo; para la organización que se analiza en esta investigación el cumplimiento de estos objetivos están involucrados con una buena gestión y la materialización de los objetivos trazados a corto, mediano o largo plazo.

Actualmente en Colombia no hay una normativa específica que indique el modelo de control interno (de los existentes a nivel mundial) que las empresas deben implementar. Algunas superintendencias como por ejemplo la SuperFinanciera y la SuperSalud han adaptado el modelo COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) y han impartido instrucciones a sus entidades vigiladas sobre su implementación. Para las entidades estatales colombianas se estableció el Modelo Estándar de Control Interno (MECI), el cual proporciona una estructura para el control a la estrategia, la gestión y la evaluación, cuyo propósito es orientarlas hacia el cumplimiento de sus objetivos institucionales y la contribución de estos a los fines esenciales del Estado.

A continuación, algunos de los modelos de control interno existentes a nivel mundial:

5.2.1. Modelo Cadbury

El informe Cadbury se publicó en 1992 como respuesta a los escándalos corporativos de BCCI, Polly Peck y Maxwell, y fue seguido por la creación del Código de Gobierno Corporativo del Reino Unido. Un aspecto clave del código desde su inicio ha sido el enfoque de “cumplir o explicar”. Esto les ha permitido a las empresas responder con confianza y eficacia a las cambiantes circunstancias del mercado, ya que ofrece flexibilidad en la forma en las que las empresas aplican el principio a sus propias situaciones particulares y modelos comerciales.

Sus principales componentes son:

- Haya una clara división de responsabilidades en la parte superior, principalmente que el puesto de presidente del directorio esté separado del CEO, o que haya un fuerte elemento independiente del consejo.
- Que la mayoría de la junta este compuesta por directores externos.
- Que los comités de remuneración para los miembros del consejo estén integrados por la mayoría de los directores no ejecutivos.
- Que el consejo debe designar un Comité de Auditoría que incluya al menos tres directores no ejecutivos.

5.2.2. Modelo COCO

El informe COCO fue publicado por el Instituto Canadiense de Contadores Autorizados en 1995, con el objetivo de simplificar los conceptos y lenguaje para hacer posible una discusión del alcance total del control en cualquier nivel de la organización.

El modelo COCO es producto de una profunda revisión al modelo Coso por parte del Comité de Criterios de Control de Canadá, con el propósito de hacer un planteamiento de un modelo más sencillo y comprensible ante las dificultades que enfrentaron inicialmente algunas organizaciones en la aplicación del informe Coso.

El modelo COCO define el control interno de una forma idéntica al modelo coso, la diferencia se encuentra en que el modelo COCO proporciona un marco de referencia a través de 20 criterios agrupados en 4 componentes, que el personal en toda la organización puede usar para diseñar, desarrollar, modificar o evaluar el control (Fernández, 2014).

5.2.3. Modelo MECI

Establece para las entidades del Estado proporciona una estructura para el control a la estrategia, la gestión y la evaluación en las entidades del Estado, cuyo propósito es orientarlas hacia el cumplimiento de sus objetivos institucionales y la contribución de estos a fines esenciales del Estado.

Principios MECI: Los principios del Sistema de Control Interno se enmarcan, integran, complementan y desarrollan dentro de los principios constitucionales. Se han identificado los siguientes principios aplicables al Sistema de Control Interno:

- **Autocontrol:** es la capacidad que ostenta cada servidor público para controlar su trabajo, detectar desviaciones y efectuar correctivos para el adecuado cumplimiento de los

resultados que se esperan en el ejercicio de su función, de tal manera que la ejecución de los procesos, actividades y/o tareas bajo su responsabilidad, se desarrollen con fundamento en los principios establecidos en la Constitución Política.

- **Autorregulación:** es la capacidad institucional para aplicar de manera participativa al interior de las entidades, los métodos y procedimientos establecidos en la normatividad, que permitan el desarrollo e implementación del Sistema de Control Interno bajo un entorno de integridad, eficiencia y transparencia en la actuación pública.
- **Autogestión:** es la capacidad institucional de toda entidad pública para interpretar, coordinar, aplicar y evaluar de manera efectiva, eficiente y eficaz la función administrativa que le ha sido asignada por la Constitución, la ley y sus reglamentos (MinCiencias, 2019).

En definitiva, para el desarrollo de esta investigación se trabajará con base al modelo COSO.

5.2.4. Informe COSO

El modelo o metodología COSO surge en el año 1985, sus siglas responden Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway, que es una organización de carácter voluntario constituida por representantes de cinco organizaciones del sector privado en Estados Unidos. Nace con la misión de crear y proporcionar conocimiento frente a tres temas relacionados:

- La gestión del Riesgo empresarial (ERM)
- El control Interno
- La lucha contra el Fraude

Si bien este marco de Control va evolucionando en el tiempo, de forma que podemos distinguir COSO I, COSO II, COSO III.

Este documento se utiliza como herramienta en la implementación y gestión del sistema del control interno. Su primera publicación fue en el año 1.992 y desde allí se ha convertido en la mejor referencia en procesos estándar para empresas no sólo privadas sino también gubernamentales.

Mediante una comisión llamada Treadway se publicó el primer informe COSO, como guía para la evaluación y mejora del sistema de control interno de la organización.

El Auditor Moderno (2017) señala que el control interno antes de 1992 no tenía el mismo significado para todos, existiendo diversas definiciones que generaba muchas interpretaciones a nivel personal y entendimiento.

5.2.5. COSO I (1992)

La organización COSO publicó el informe COSO I, integrando los diversos conceptos en una sola definición: proceso efectuado por el Consejo de Administración y/o Copropietarios, la dirección y el resto del personal de una entidad, diseñado con el objeto de proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la consecución de objetivos dentro de las siguientes categorías:

- Eficacia y eficiencia de las operaciones
- Fiabilidad de la información financiera
- Cumplimiento de las leyes y normas que sean aplicables.

5.2.6. COSO II (2004)

Debido a los acontecimientos ocurridos como el caso Enron en Estados Unidos el informe se enfocó en un Marco integrado de gestión o también conocido como COSO ERM incluyendo la importancia de una gestión de riesgos eficiente y óptima involucrando a todos los niveles de la organización

Con esta nueva implementación en el informe COSO ERM se permite a las organizaciones identificar, evaluar y gestionar el riesgo y ayuda a la organización a visualizar el riesgo de los eventos negativos o positivos, o denominados como amenazas u oportunidades, el marco nos proporciona a considerar lo siguiente:

- Gestión del riesgo en la definición de la estrategia.
- Eventos y riesgos.
- Apetito de riesgo.
- Tolerancia al riesgo.

La diferencia entre el COSO I y COSO II fue la re categorización de los componentes.

COSO I (1992)

- Ambiente de control
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control
- Información y comunicación
- Supervisión

COSO II (2004)

- Ambiente de control

- Establecimiento de objetivos
- Identificación de eventos
- Evaluación de riesgos
- Respuesta a los riesgos
- Actividades de control
- Información y comunicación
- Supervisión

5.2.7. COSO III (2013)

Es la Tercera Versión de Internal Control — Integrated Framework (Marco de Control Interno Integrado), llamado también Coso 2013. Este informe se estructura cinco componentes, como se configuró en el COSO I.

La diferencia entre esta versión COSO 1992 y el COSO 2013; son los 17 principios que están relacionados con componentes y que sirve para el establecimiento de un sistema de control interno efectivo que debe implementarse en toda la organización

El Marco de COSO 2013 mantiene la definición de control interno y los cinco componentes de control interno, pero al mismo tiempo incluye mejoras y aclaraciones con el objetivo de facilitar el uso y su aplicación en las entidades. A través de esta actualización, COSO propone desarrollar el marco original, empleando "principios" y "puntos de interés" con el objetivo de ampliar y actualizar los conceptos de control interno previamente planteado sin dejar de reconocer los cambios en el entorno empresarial y operativo.

Galaz (2015) señala que los principales cambios presentados en esta nueva versión son:

- Inclusión de diecisiete principios de control que representan el elemento fundamental asociados a cada componente del control y que estos deben de estar operando en forma conjunta.
- Proporciona "puntos de enfoque", o características importantes de los principios; al tiempo que reconoce que el diseño y la implementación de controles relevantes para cada principio y componente, requiere de juicio y serán diferentes de acuerdo a la organización.
- Responsabiliza a la administración quien deberá asegurar que cada uno de los componentes y principios relevantes del control interno deben estar presente y en funcionamiento con el fin de contar con un sistema eficaz de control interno.
- Concluyendo que una deficiencia importante en un componente o principio de control no se puede mitigar con eficacia por la función de otros componentes y principios de control.

5.3.Marco legal

Actualmente en Colombia no hay una ley específica que indique la obligatoriedad de implementar un control interno en las copropiedades e incluso en las sociedades comerciales. Los mayores acercamientos a la implementación de un Control Interno han sido las normativas internas expedidas por algunas superintendencias, como por ejemplo la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica Jurídica – Parte I – Título I – Capítulo VI) y la Superintendencia Nacional de Salud (Circular Externa 0000003 de 2018).

A pesar de lo anterior, hay algunas normativas que mencionan el Control Interno, enfocada a los procesos de auditoría como se muestran a continuación

5.3.1. Profesión del Contador Público (Ley 43 de 1990)

El Control interno es un sistema de información en el trabajo de auditoría que se realiza a las organizaciones, pues este condensa todo el esquema de la organización y el conjunto de planes, métodos, principios, normas, procedimientos y mecanismos de verificación y evaluación adoptados por una entidad, con el fin de procurar que todas las actividades, operaciones y actuaciones, así como la administración de la información y los recursos, se realicen de acuerdo con las normas constitucionales y legales vigentes dentro de las políticas trazadas por la dirección y en atención a las metas u objetivos previstos.

En el artículo 7 de esta Ley – *“De las normas de auditoría generalmente aceptadas”* indica que “Debe hacerse un apropiado estudio y una evaluación del sistema de control interno existente, de manera que se pueda confiar en él como base para la determinación de la extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría.”.

Como complemento de esta ley, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (Organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información) emitió el pronunciamiento # 4 “Sobre las normas de auditoría generalmente aceptadas y el pronunciamiento # 7 “Sobre Revisoría Fiscal” y en 89 oportunidades menciona el control interno dentro de las actividades que deben realizar los auditores al momento de la ejecución de su trabajo, por tal razón, los entes auditados deben tener un sistema de control interno que se pueda evaluar por parte de los auditores.

Estas normas se encuentran clasificadas en normas personales, las cuales atribuye a la ejecución de este tipo de trabajo en este caso el diagnóstico y evaluación del sistema de control interno en las copropiedades, a personal con entrenamiento adecuado y que estén habilitados legalmente para ejercer la contaduría pública en Colombia. Las normas relativas

a la ejecución del trabajo, en las cuales se le atribuye al contador público toda la confianza como base para la determinación de la extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría.

5.3.2. Propiedad Horizontal en Colombia (ley 675 del 2001)

La propiedad horizontal regula los inmuebles donde se une derechos de propiedad exclusivo sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Si bien la ley no menciona específicamente la implementación de un control interno; dentro de sus principales principios se encuentran implícitos algunos aspectos del control interno:

- Función social y ecológica de la Propiedad, sus reglamentos deberán respetarla ya que se debe ajustar a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- Convivencia pacífica y solidaridad social, los reglamentos de propiedad horizontal deberán llevar a las relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad entre los copropietarios.
- El respeto a la dignidad humana debe ser mutuo, entre órganos de administración de la copropiedad, así como los copropietarios para el ejercicio de sus derechos que la ley obliga.
- Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

- Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del Consejo de Administración y/o Copropietarios, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación según la Ley 675 de 2001.

Con esta ley se definen los parámetros con los cuales debe operar de manera legal todos los entes que participan en la administración de las copropiedades en Colombia; y además define las funciones y deberes del revisor fiscal y el administrador en aras de preservar el bienestar y el cuidado del patrimonio colectivo de los propietarios.

5.4. Marco contextual

En Colombia, la noción de propiedad horizontal históricamente es relativamente nueva. Sus antecedentes se remontan al año de 1948 cuando con la ley 182 del 29 de diciembre, se empezó a reglamentar esta modalidad inmobiliaria.

Como una respuesta al acelerado crecimiento de las ciudades y a los altos costos tanto de la tierra como de la construcción, cada día la vivienda unitaria y separada cede paso a las agrupaciones en edificios o conjuntos. De esta unión surge una persona jurídica de derecho privado cuyas actividades tienen que desarrollarse con propósitos netamente sociales, lo que las enmarca dentro de las organizaciones civiles sin ánimo de lucro, con obligaciones específicas de tipo contable y tributario señaladas por la ley para este tipo de entidades.

Es propiedad horizontal, la propiedad colectiva con dos o más dueños, que permite por una parte el ejercicio del dominio privado, exclusivo sobre una sección. Y por la otra, la participación del derecho de uso de unos bienes comunes donde su integración es absoluta y no pueden ser materia de enajenación, transferencia o embargo en forma separada.

El artículo 1° de la Ley 675 de 2001, define la propiedad horizontal como una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella. Esta definición deja implícitos los derechos a la propiedad privada por medio de los cuales el propietario de una unidad privada puede usarla, disponer de ella, con las limitaciones que le impone el reglamento de propiedad horizontal, o sea las normas que rigen la propiedad horizontal y con las garantías que señala la Ley para la propiedad privada, en cuanto a enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, además de implicar un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad-

Para el sano equilibrio de estas relaciones entre propiedad privada y el uso de bienes comunes; surge una persona jurídica de derecho privado, cuyas actividades tienen que desarrollarse con propósitos netamente sociales, lo que las enmarca dentro de las organizaciones civiles sin ánimo de lucro, con obligaciones específicas de tipo contable y tributario señaladas por la ley para este tipo de entidades.

El proyecto de investigación se desarrollará en el año 2021 a partir del mes de febrero en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca. Ciudad que ocupa el tercer puesto como la más poblada a nivel país y centro económico e industrial de Colombia.

El proyecto de investigación va dirigido para todas las copropiedades de la ciudad de Santiago de Cali, tomando como muestra conjuntos residenciales de los sectores Norte, Oriente y Sur de la ciudad.

Se va a realizar una investigación basada en la extracción de información de las fuentes primarias, donde se evidencie la existencia del sistema de control en las copropiedades de la ciudad, basando esta exploración en el COSO 2013.

6. Metodología

6.1. Tipo de estudio

La metodología de investigación descriptiva detalla las situaciones del caso de estudio y la forma de manifestación. Sampieri (2014) señala que los estudios descriptivos especifican las propiedades, características y los perfiles de la sociedad y fenómenos que ocurran en ella siendo analizados, identificando tendencias. Por consiguiente, es necesario saber observar para luego medir y saber sobre quiénes se aplicará la medición.

Para esta investigación se toma un alcance descriptivo dado que el objetivo es observar y analizar la forma como las copropiedades son manejadas; dentro sus diferentes enfoques (financiero, de cumplimiento y de control).

6.2. Método de investigación

Mediante este método se observa, estudia y conoce las características genéricas o comunes que se reflejan en un conjunto de realidades para elaborar una propuesta o ley científica de índole general. El método inductivo plantea un razonamiento ascendente que fluye de lo particular o individual hasta lo general. Se razona que la premisa inductiva es una reflexión enfocada en el fin. Puede observarse que la inducción es un resultado lógico y metodológico de la aplicación del método comparativo (Abreu, 2014).

Este método se caracteriza porque consta de las siguientes etapas:

- La observación de los hechos.
- La experimentación.
- La comparación.
- Abstracción.
- Conclusiones probadas empíricamente.

En el presente trabajo de investigación se privilegia el método inductivo, ya que a partir de situaciones particulares que enmarcan el problema de investigación, se concluirán proposiciones y, a su vez, premisas que expliquen fenómenos similares al analizado.

Así, a partir del análisis de los resultados de las entrevistas realizadas a los miembros de las copropiedades (su presidente, administradores y revisores fiscales que laboran en propiedad horizontal), se busca evaluar las dificultades que se presentan en la propiedad horizontal ejercido por las personas mencionadas anteriormente.

6.3. Fuentes de información

Es utilizada frecuentemente en la literatura profesional, a pesar de no haber coincidencia en su denominación entre los diferentes autores. Vega (1995) define el término fuente como todo vestigio o fenómeno que suministre una noticia, información o dato. Por su lado, Torres (2002) lo toma en un sentido más amplio, entendiendo por fuente “cualquier material o producto, original o elaborado, que tenga potencialidad para aportar noticias o informaciones o que pueda usarse como testimonio para acceder al conocimiento”.

6.3.1. Fuentes primarias

Bounocore (1980) define las fuentes primarias de información como “las que contienen información original no abreviada ni traducida”. Para fines del presente trabajo de investigación se utilizarán algunas fuentes primarias.

Se tiene como base el diseño y ejecución de las encuestas dirigidas a los administradores, Consejo de Administración y/o Copropietarios, contadores, y / o revisores fiscales.

6.3.2. Fuentes secundarias

Bounocore (1980) las define como aquellas que “contienen datos o información reelaborados o sintetizados”.

Para fines del trabajo de investigación, las fuentes secundarias, serán las interpretaciones ya elaboradas por teóricos, doctrinantes, leyes tesis, monografías, textos, diccionarios, base de datos, artículos, revistas y demás documentos que se basan en la propiedad horizontal como elemento de estudio.

6.4. Técnicas de investigación

Observación: es una técnica que consiste en observar atentamente el fenómeno, hecho o caso, tomar información y registrarla para su posterior análisis. La observación es un elemento fundamental de todo proceso investigativo, en ella se apoya el investigador para obtener el mayor número de datos. Existen dos clases de observación: la observación científica y la observación no científica. La diferencia está en la intencionalidad: observar científicamente significa observar con un objetivo claro, definido y preciso: el investigador sabe qué es lo que desea observar y para que lo hace, implica que debe preparar

cuidadosamente la observación. Para este trabajo era una de las herramientas de análisis, pero debido al Covid19 nos limitó mucho el desarrollo de esta técnica, tomando como opción hacer la encuesta virtual y generando llamadas telefónicas realizando una socialización del cuestionario con las personas que nos contestaron la llamada.

Análisis estadístico: para Robayo, L. (2016), el análisis estadístico es un componente del análisis de datos y requiere recoger y escudriñar cada muestra de datos individual en una serie de artículos desde los cuales se puede extraer las muestras. En este trabajo se desarrolló un muestreo aleatorio simple, donde se realizaron las 50 encuestas a diferentes copropiedades de forma virtual y otras telefónicamente.

Análisis documental: es un trabajo mediante el cual, por un proceso intelectual, se extraen nociones del documento para representarlo y facilitar el acceso a los originales. Analizar, por tanto, es derivar de un documento el conjunto de palabras y símbolos que le sirvan de representación.

Entrevista: es un intercambio de ideas, opiniones mediante una conversación que se da entre una, dos o más personas donde un entrevistador es el designado para preguntar. En el desarrollo de este trabajo se hizo de forma telefónica a algunos interesados a entrevistar (administradores, Consejo de Administración y/o Copropietarios, contadores y /o revisores fiscales) y los demás de manera virtual, debido a las circunstancias en la actualidad.

7. Resultados

7.1. Obtener información detallada, ordenada y completa que permita identificar y evaluar las debilidades actuales para obtener un diagnóstico y así, definir el nivel de maduración del control interno en las copropiedades de Cali.

De acuerdo con la Cámara de Comercio de Cali, “Cali cuenta con cerca de 3.500 unidades lo cual origina un fenómeno social sin precedentes y se convierte en un gran reto, no solo para la convivencia e intereses de los copropietarios, sino también para todos aquellos que trabajan en el sector: administradores, contadores, revisores fiscales, abogados y consejos de administración. Los administradores de este tipo de propiedades requieren un alto nivel de responsabilidad e idoneidad para hacerle frente a diversas situaciones que se presentan día a día. Esto, sin contar la responsabilidad legal que recae sobre los representantes de las Juntas de las unidades residenciales. Temas como gerencia, atención al cliente, contabilidad, Código de Policía, derecho, seguros y obras civiles, entre otros, son competencias indispensables para quienes se desempeñan en este sector, por lo que es necesaria una continua formación académica”. Ante las dificultades para obtener información detallada de las unidades por parte de la Administración Municipal, el señor Omar Javier Solano Rodríguez de la Facultad de Ciencias de la Administración de la Universidad del Valle suministró una base de datos con 2.754 copropiedades en Cali que

obtuvo para la realización de un trabajo de grado denominado “La administración en la propiedad horizontal: Un enfoque estratégico”.

Para el estudio adelantado se utilizó un muestreo probabilístico, cuya característica fundamental es que todo elemento tiene una determinada probabilidad de integrar la muestra, esa probabilidad puede ser calculada matemáticamente. De igual manera, la extracción de la muestra se obtuvo a través de un muestreo aleatorio simple, tomando un nivel de confianza del 95% (que equivale estadísticamente a 1,96) y una estimación de error del siete por ciento 7%.

Para el cálculo de la muestra se utilizó: n = tamaño muestra.

Donde:

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z^2 * p * q}$$

$$n = \frac{10580}{55} \quad n = 193$$

$p = 0,5$ Probabilidad de éxito

$q = 0,5$ Probabilidad de fracaso

$e = 0,07$ Estimación de error

$Z = 1,96$ Parámetro Estadístico

$N = 11.016$ Población total (2.754 conjuntos x 4 entes en los conjuntos*)

$n = 193$ entes a encuestar

Nota: Los 193 entes a encuestar equivalen a 48 conjuntos residenciales (193 entes / 4 entes por conjunto). Se envían encuestas a 200 entes equivalente a 50 conjuntos residenciales.

* Entes en los conjuntos: Consejo de Administración, Revisor Fiscal, Administrador y Contador

La encuesta se aplicó a 200 personas entre miembros del Consejo de Administración y/o Copropietarios, Administradores, Contadores, Revisores Fiscales, con el propósito de medir el grado de conocimiento y aplicación del control interno en los conjuntos residenciales.

En la encuesta se emplearon preguntas para obtener respuestas cerradas tipo “Sí”, “No” y respuestas de selección múltiple. Estas escalas ayudaron a medir los conceptos sobre lo que se deseaba obtener información.

Para la estructuración de la encuesta se tuvo en cuenta los siguientes parámetros:

- Primera visita a la copropiedad muestra; con el fin de entrevistar al administrador, Consejo de Administración y/o Copropietarios, para manifestarle el objetivo de la investigación, solicitarle información acerca de los procesos y procedimientos y a su vez, solicitarle una cita con el contador para conocer la estructura de procesos contables, asignación de funciones en los procesos contables y políticas estructuradas (conocimiento del ambiente y entorno de la copropiedad). Se hace la salvedad que debido a la emergencia sanitaria por el covid 19; la forma en que se ejecutó fue de forma virtual y telefónicamente accediendo a las partes interesadas en suministrarnos la información de las encuestas.

- Identificación de los procesos de la copropiedad en los cuales es fundamental llevar un control exhaustivo (evaluación de riesgo) y descripción minuciosa uno a uno de los procesos de la copropiedad enfocado a la información financiera.
- Aplicación del método descriptivo para evaluar el sistema de control interno mediante la descripción de las actividades y procedimientos contables.

El resultado fue la elaboración de la encuesta teniendo en cuenta los elementos del control interno y los principios que lo soportan como se muestra a continuación.

Tabla 4 Estructuración encuestas

AMBIENTE DE CONTROL
PRINCIPIO 1: DESMUESTRA COMPROMISO CON LA INTEGRIDAD Y LOS VALORES ETICOS
<ul style="list-style-type: none"> ● ¿Existe un código de conducta administrativo en la copropiedad?
PRINCIPIO 2: EJERCE RESPONSABILIDAD DE SUPERVISIÓN
<ul style="list-style-type: none"> ● ¿Le realizan supervisión de las tareas que realiza en la copropiedad? ● ¿Presenta alguna dificultad para cumplir con las normas de convivencia de la copropiedad? ● ¿Es fácil el acceso a la información confidencial de la copropiedad?
PRINCIPIO 3: ESTABLECE ESTRUCTURA, AUTORIDAD, Y RESPONSABILIDAD
<ul style="list-style-type: none"> ● ¿Tiene Claro cuáles son sus funciones como administrador de la copropiedad? ● ¿Quiénes son los responsables de alcanzar esos objetivos? ● ¿Tiene definida de forma clara las funciones que realiza en la copropiedad? ● ¿Tiene claro quién es su jefe directo?
PRINCIPIO 4: DEMUESTRA COMPROMISO PARA LA COMPETENCIA
<ul style="list-style-type: none"> ● ¿Las personas que intervienen en la administración de la copropiedad (Consejo, Administrador, Contador, etc.) están debidamente capacitados para que puedan realizar sus funciones? ● ¿Cuenta la copropiedad con un proceso de elección y/o contratación que le permita elegir al personal idóneo en conocimientos y habilidades necesario para el desempeño de sus funciones?
PRINCIPIO 5: HACE CUMPLIR CON LA RESPONSABILIDAD
<ul style="list-style-type: none"> ● ¿Considera que se están cumpliendo con todas las leyes y regulaciones aplicables a la copropiedad? ● ¿Los informes de situación financiera se encuentran adaptados a las normas internacionales de información financiera?
EVALUACIÓN DE RIESGOS
PRINCIPIO 6: ESPECIFICA OBJETIVOS RELEVANTES
<ul style="list-style-type: none"> ● ¿Tiene la copropiedad Objetivos claros a alcanzar? (ejemplo: arreglo de la copropiedad, mantenimiento zonas comunes, nueva zona social, proyectos de valorización. etc.?) ● ¿A qué plazo están definidos los objetivos? ● ¿Conoce los objetivos a alcanzar de la copropiedad? Ej. Proyectos de valorización, mantenimiento y mejoras de zonas comunes?
PRINCIPIO 7: IDENTIFICA Y ANALIZA LOS RIESGOS

-
- ¿Conoce usted los principales riesgos o amenazas a los que puede estar sometida la copropiedad y el origen de esas amenazas?
 - ¿Posee la copropiedad un sistema de valoración de sus riesgos: donde se incluyan mapas de riesgos, probabilidad de ocurrencia y con qué periodicidad estos son actualizados?
 - ¿Qué tipo de riesgos cree que puede ocurrir en la copropiedad? (colaboradores)
 - ¿Qué tipo de riesgos cree que puede ocurrir en la copropiedad? (Copropietarios)
 - ¿Qué tipo de riesgos cree que puede ocurrir en la copropiedad? (Revisor Fiscal)
-

PRINCIPIO 8: EVALÚA EL RIESGO DEL FRAUDE

- ¿Considera que se están cumpliendo con todas las leyes y regulaciones aplicables a la copropiedad? (Revisor fiscal)
 - ¿Considera que las rendiciones de cuentas que realiza el Administrador al Consejo de Administración y/o Copropietarios son oportunas y suficientemente claras? (Revisor Fiscal)
-

PRINCIPIO 9: IDENTIFICA Y ANALIZA CAMBIOS IMPORTANTES

- ¿Las sugerencias o propuestas de mejora en sus funciones son tomadas en cuenta?
-

ACTIVIDADES DE CONTROL

PRINCIPIO 10: SELECCIONA Y DESARROLLA ACTIVIDADES DE CONTROL

- ¿Cuál es la periodicidad de rendición de cuentas al Consejo de Administración y/o Copropietarios?
 - ¿Poseen un sistema de control de topes de gastos de la copropiedad?
 - ¿Existe una autorización para pagos y gastos realizados por la copropiedad?
 - ¿Existen actividades de control en la realización de procesos contables de la copropiedad? pagos, transferencias, firmas para pagos en montos superiores, pagos tributarios, etc.
 - ¿Además de las asambleas presenta reportes de la situación financiera de la copropiedad en el año? (contador)
 - ¿De acuerdo con los estatutos (reglamento de Propiedad Horizontal), verifica las operaciones que se celebran dentro de la copropiedad? (revisor fiscal)
 - ¿Estaría de acuerdo en recibir informes financieros o cumplimiento de objetivos?
-

ACTIVIDADES DE CONTROL

PRINCIPIO 11: SELECCIONA Y DESARROLLA CONTROLES GENERALES SOBRE TECNOLOGIA

- ¿Manejan un software contable para el registro de los ingresos y egresos de la copropiedad?
 - ¿Poseen un sistema de identificación de ingresos provenientes del pago de las cuotas de administración por parte de los copropietarios?
 - ¿Es fácil el acceso a la información confidencial de la copropiedad?
-

PRINCIPIO 12: SE IMPLEMENTA A TRAVÉS DE POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS

- ¿Dichos objetivos de la copropiedad están contenidos en un documento (acta, etc.)?
 - ¿Tiene la copropiedad manual de procedimientos para las diferentes actividades que realiza (ejemplo pagos, recibo de cuotas de administración, comunicación, etc.)?
 - ¿Posee la copropiedad Políticas Contables?
 - ¿Conoce usted un manual de procedimientos que le indican de qué forma debe llevar a cabo sus funciones?
 - ¿Sabe usted si la copropiedad cuenta con controles de seguridad en cuanto acceso de visitantes?
-

PRINCIPIO 13: USA INFORMACIÓN RELEVANTE

- ¿Cuenta con un presupuesto de acuerdo a los gastos en la copropiedad?
 - ¿Existe planeación tributaria en la copropiedad?
-

INFORMACION Y COMUNICACIÓN

PRINCIPIO 14: COMUNICA INTERNAMENTE

- ¿Quiénes tienen acceso a los documentos actas de objetivos?
 - ¿Tienen acceso todas las personas (Consejo de Administración y/o Copropietarios, Administrador, Revisor Fiscal, Contador etc) a esos manuales de procedimiento?
-

- ¿Tiene libre acceso al manual de procedimiento de sus funciones laborales?
 - ¿En la asamblea general de cada año se presentan los objetivos a alcanzar de la copropiedad?
 - ¿Conoce el manual de convivencia de la copropiedad? •
- ¿Cree usted que el canal de comunicación e información que utiliza la administración es efectivo?

PRINCIPIO 15: COMUNICA EXTERNAMENTE

ACTIVIDADES DE MONITOREO

PRINCIPIO 16: CONDUCE EVALUACIONES CONTINUAS Y/O INDEPENDIENTES

- ¿Según las funciones de las personas que intervienen en la administración de la copropiedad (Consejo, Administrador, Contador, etc.), se les realiza un seguimiento o son sometidos a indicadores de cumplimiento?
- Existe supervisión de las actividades de control de los procesos contables de la copropiedad?
- ¿Se encuentra la información contable actualizada mes a mes?
- ¿Le realizan supervisión de las tareas que realiza en la copropiedad?
- ¿Estaría de acuerdo en recibir informes financieros o cumplimiento de objetivos?
- ¿De acuerdo con los estatutos (reglamento de Propiedad Horizontal), verifica las operaciones que se celebran dentro de la copropiedad?
- ¿Considera que el Consejo de Administración y/o Copropietarios y el Administrador tiene los conocimientos suficientes para ejercer adecuadamente sus funciones? (revisor fiscal)
- ¿Tiene la copropiedad manual de procedimientos para las diferentes actividades que realiza? (ejemplo pagos, recibo de cuotas de administración, comunicación, etc.). (Revisor fiscal).

PRINCIPIO 17: EVALÚA Y COMUNICA DEFICIENCIAS

- ¿Para usted son claros los informes de rendición de cuentas que entrega la administración?
- ¿Conoce el conducto regular que le permite notificar e informar acerca de una situación anormal o una inconformidad?
- ¿Estaría de acuerdo en que se le informará con cierta periodicidad todos los eventos y situaciones relacionadas con la copropiedad?
- ¿Considera que se están cumpliendo con todas las leyes y regulaciones aplicables a la copropiedad? (copropietarios)

Fuente: Elaboración propia.

La escala de medición del nivel de maduración del sistema de control interno se efectuará con base en los siguientes porcentajes de acuerdo con las respuestas calificadas como “Si” otorgadas a los diferentes encuestados:

Tabla 5 Escala de maduración

Entre	Hasta	Maduración
0,0%	14,9%	Inicial
15,0%	49,9%	Básico
50,0%	79,9%	Intermedio
80,0%	89,9%	Satisfactorio
90,0%	En adelante	Avanzado

Fuente: Elaboración propia

Con base en la información obtenida en la fase 1; donde se podrá conocer el entorno y la estructura de procesos, procedimientos y actividades que se desarrolla en la copropiedad, se procede a organizar la información de una forma que se convierta en una herramienta importante en la propuesta del manual de procesos.

El resultado de las encuestas es el siguiente:

7.1.1. Consejo de Administración y/o Copropietarios

¿Conoce los objetivos a alcanzar de la copropiedad? Ej. proyectos de valorización, mantenimiento y mejoras de zonas comunes?

50 respuestas

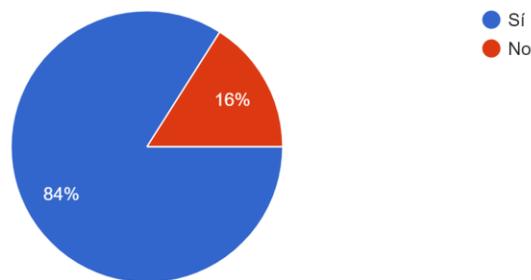


Figura 2 Conocimiento de los objetivos de la copropiedad

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

La práctica anual de convocar la asamblea de copropietarios para rendición de cuentas, aprobación de presupuestos, y renovación del consejo administrativo entre otros, permite de manera efectiva que los propietarios conozcan, propongan y avalen los objetivos que se trazan en las copropiedades. pues de esta asamblea resultan una serie de consensos y acuerdos que serán claves en la aprobación del presupuesto, el resultado de la encuesta muestra que el 84% de las copropiedades encuestadas los propietarios conocen los objetivos

a alcanzar. Es decir, que según la tabla de maduración de control interno esta pregunta ubicaría al elemento de Evaluación de riesgos en un nivel Satisfactorio.

¿En la asamblea general de cada año se presentan los objetivos a alcanzar de la copropiedad?
50 respuestas

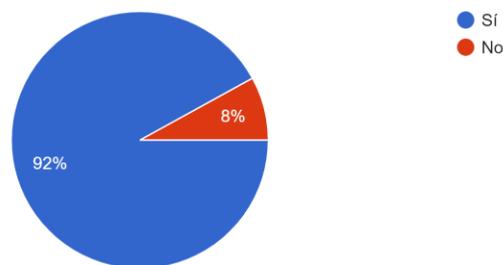


Figura 3 Presentación de objetivos en asambleas anuales

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Esta gráfica, representa el análisis anterior donde a través de la asamblea de copropietarios anual se pueden presentar los objetivos a alcanzar de la copropiedad. el 92% de los conjuntos encuestados afirman la presentación de los objetivos a alcanzar en la asamblea general, Esta pregunta ubica al elemento de información y comunicación en el nivel de maduración del control interno en avanzado.

¿Para usted son claros los informes de rendición de cuentas que entrega la administración?
50 respuestas

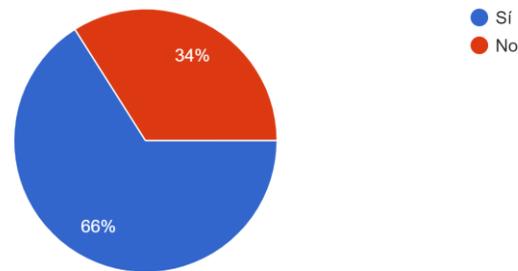


Figura 4 Percepción de claridad sobre informes de rendición de cuentas

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Para los propietarios de los 50 conjuntos residenciales encuestados el 66% coincide que los informes de rendición de cuentas que entrega la administración son claros, es importante informar que los administradores envían los informes de rendición de cuentas a nivel general de 8 a 15 días antes de la asamblea general y abren espacios para explicar inquietudes. esto logra como resultado que ese día los propietarios lleguen con los informes comprendidos y en condiciones para tomar decisiones en el curso de objetivos a alcanzar y proponer medidas correctivas en caso de ser requeridas. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de monitoreo en un nivel Intermedio de maduración del control interno según COSO 2013.

¿Estaría de acuerdo en recibir informes financieros o cumplimiento de objetivos?
50 respuestas

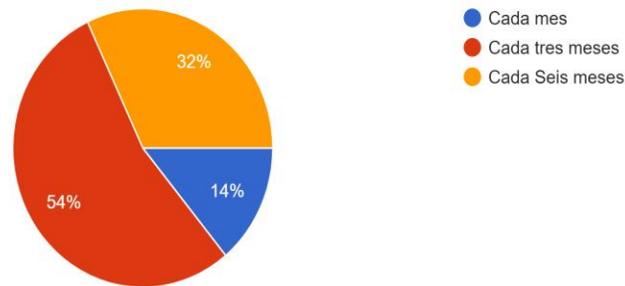


Figura 5 Nivel de acuerdo sobre entrega de informes

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Este resultado es interesante, en cuanto a que representa la necesidad por parte de los copropietarios de acceder a una rendición de cuentas más a menudo; recordemos que del análisis anterior se pudo comprobar que la rendición de cuentas se hace muy seguida entre contador, administración y Consejo de Administración, y es coherente, porque el Consejo de Administración representa a los copropietarios. Sin embargo, el resultado muestra que de las 50 copropiedades encuestadas el 54% estaría interesada en recibir informes trimestralmente y el 32% cada 6 meses. evidencia de una necesidad de rendición de cuentas más de una vez al año.

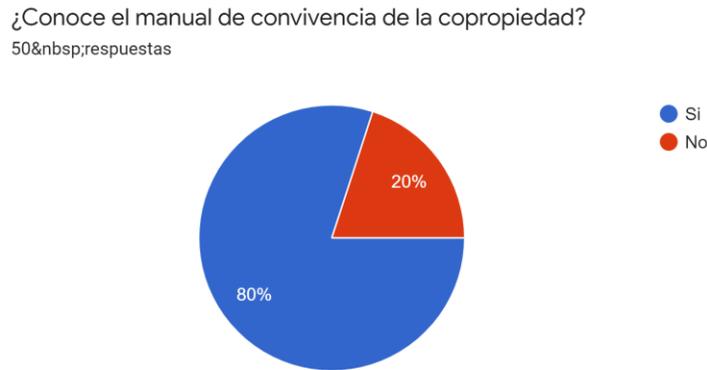


Figura 6 Conocimiento del manual de convivencia

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Según las 50 copropiedades encuestadas el 80% de los propietarios asegura conocer el manual de convivencia; que son las reglas y normas que rigen el comportamiento de todos los propietarios, incluyen, derechos y deberes. Si analizamos el contexto del resultado de esta pregunta se puede destacar que el manual de convivencia es el documento más antiguo y tradicional de la historia social de las copropiedades, de allí, en coherencia el porcentaje tan alto de su conocimiento, además, confirma canales de comunicación efectivos, y absoluta posibilidad de acceso a tan tradicional documento. para la contraparte, que representa dos copropietarios por cada día encuestado, afirma no estar interesado en conocerlo en su totalidad. Esta pregunta ubica al elemento de Información y Comunicación según el COSO 2013; en un nivel de maduración del control interno satisfactorio.

¿Sabe usted si la copropiedad cuenta con controles de seguridad en cuanto acceso de visitantes?
50 respuestas

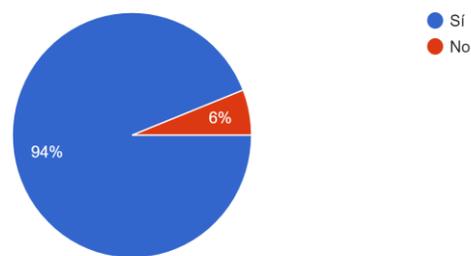


Figura 7 Nivel de conocimiento sobre controles para visitantes

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Acerca de los controles que se realizan para el registro y posibilidad de ingreso en las copropiedades encuestadas se puede afirmar que de 50 conjuntos residenciales el 94% aseguran que existen estos controles y el 6% afirman no estar seguros; pues en la socialización de la encuesta, se obtuvo la observación de sólo anuncio al propietario sin registro de documento de identidad o supervisión que el visitante solo acceda al sitio al cual solicita el ingreso. y, además, que debido a la contingencia de la pandemia covid 19; no estaban dejando ingresar a nadie que no fuera propietario o residente debidamente certificado y las visitas debían contar con autorización del administrador para los casos de enfermeros, fisioterapeutas o personal de la salud o personal de acompañamiento para el adulto mayor o discapacitado. Se concreta debilidad en estos controles de seguridad, pues a pesar de reconocer anuncio de personas en el ingreso como el control principal, manifiestan poco control en la solicitud de documento de identidad y controlar que efectivamente llegue al lugar para el cual se anunció. Esta pregunta ubica al elemento Actividades de control en un nivel avanzado en la escala de medición del nivel de maduración del sistema de control interno en las 200 encuestas realizadas a 50 copropiedades en la Ciudad de Cali.

¿Cree usted que el canal de comunicación e información que utiliza la administración es efectivo?
50 respuestas

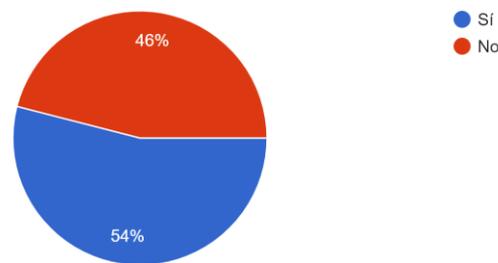


Figura 8 Percepción sobre efectividad del canal de comunicación

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Para este análisis; se puede tomar en cuenta la socialización de la encuesta donde manifiestan existir carteleras en el acceso al conjunto residencial, avisos en las entradas de las torres de apartamentos y distribución de circulares para cada apartamento; afirman haber mejorado estos canales debido a la virtualidad, pues se implementan canales de información de amplia cobertura, como grupos de whatsapp, bases de datos para correos electrónicos masivos y en algunos casos megáfonos o grabaciones transmitidas por bafles para llegar a los propietarios en anuncios importantes. para las 50 copropiedades encuestadas en la ciudad de Cali, el 54% afirma que los canales de comunicación utilizados por la administración son efectivos y el 46% afirma no serlo. si realizamos un análisis con respecto al porcentaje que afirma no ser canales efectivos de comunicación se debe a la limitación que tienen generaciones de adultos, donde las herramientas tecnológicas no son usos constantes o cotidianos. no manejan correos electrónicos o celulares smartphones que les permitan comunicación por estos medios. Se afirma fortaleza en los canales de comunicación y las diferentes alternativas que permiten mantener alineados las funciones comprometidas

objetivos trazados por la copropiedad. Esta pregunta ubica al elemento de Información y Comunicación según el COSO 2013, en la escala de medición de maduración del sistema de control interno en Intermedio.

Es fácil el acceso a la información confidencial de la copropiedad?
50 respuestas

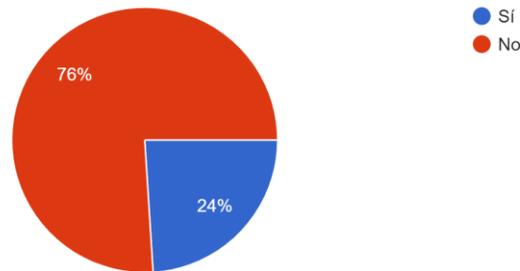


Figura 9 Percepción sobre facilidad de acceso a información confidencial

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Según las 50 copropiedades encuestadas en la ciudad de Cali entre los estratos 3,4,5,6 afirman el 76% de los propietarios que la información confidencial de la copropiedad no es de fácil acceso. En socialización o análisis del entorno alrededor de esta pregunta, el 24% manifestaron ser de fácil acceso debido a la vulneración en la seguridad de la oficina de administración, al permanecer mucho tiempo abierta, sin seguro o un flujo elevado de personas que entran y salen de la oficina donde se encuentran el equipo de computación o actas o documentos importantes y los A-Z de cada inmueble de la copropiedad. Se confirma la fortaleza en la seguridad de la información confidencial sin olvidar los riesgos a los que puede estar sometida y que manifestaron el 24% de los copropietarios encuestados. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control según COSO 2013, en un nivel de maduración del sistema de control interno Intermedio.

¿Estaría de acuerdo en que se le informará con cierta periodicidad todos los eventos y situaciones relacionadas con la copropiedad?
50 respuestas

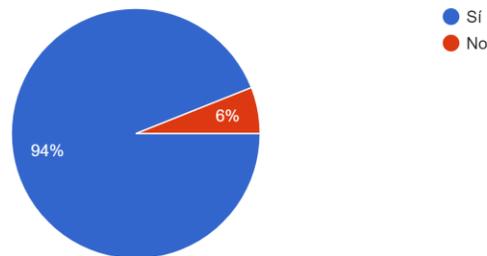


Figura 10 Nivel de acuerdo sobre recepción periódica de información

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Del contexto de la pregunta relacionada en la encuesta a propietarios donde se indaga acerca de la necesidad de mantener informado de las situaciones o eventos que relacionan la copropiedad afirman el 94% de propietarios que estarían de acuerdo con recibir informes a menudo de eventualidades generales de la copropiedad. Esto se separa de la rendición periódica de cuentas, sino que incluye situaciones de orden de convivencia, novedades con las zonas comunes o situaciones que afecten de manera directa la valorización de la copropiedad. Se afirma que de cada 10 propietarios encuestados 9 responden que le gustaría recibir este tipo de reportes, y siguiendo una línea de concordancia con la fortaleza en canales de comunicación, utilizar uno de ellos para entregar este tipo de anuncios o reportes.

7.1.2. Administrador

¿Tiene Claro cuales son sus funciones como administrador de la copropiedad?
50 respuestas

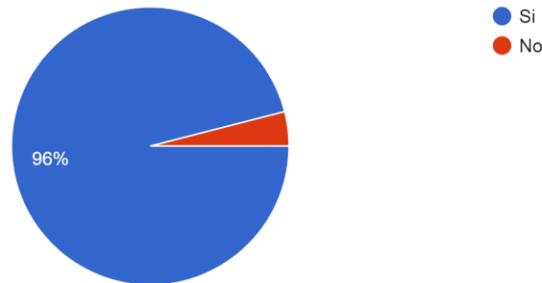


Figura 11 Claridad sobre funciones del cargo de administrador

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Para las 50 copropiedades encuestadas entre los estratos 3,4,5,6 de la Ciudad de Cali, encontramos que el 96% de los administradores tienen claro cuáles son sus funciones en las copropiedades. El 4% que afirma no tener claro cuáles son esas funciones se puede analizar que no es incidencia del estrato socioeconómico, ni a formulación y comunicación del cargo; sino que se puede deducir se debe a la incapacidad de delegar funciones por parte del administrador o a la falta de apoyo o respaldo del comité de administración en cuanto a problemas de convivencia, ocurrencia de riesgos, seguridad o situaciones cotidianas que presenta el día a día la copropiedad. Según esta pregunta el elemento Ambiente de Control COSO 2013; se encuentra en un nivel de maduración del control interno Avanzado.

Tiene la copropiedad Objetivos claros a alcanzar? (ejemplo: arreglo de la copropiedad, mantenimiento zonas comunes, nueva zona social, proyectos de valorización. etc.?)
50 respuestas

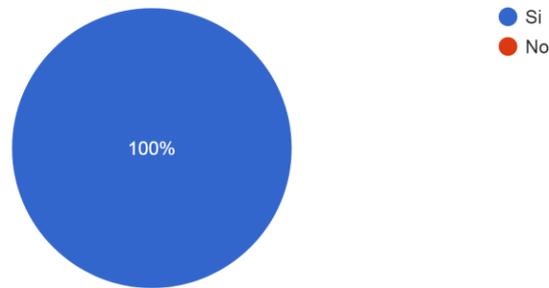


Figura 12 Claridad de objetivos de la copropiedad

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

De las 50 copropiedades encuestadas entre los estratos 3,4,5 y 6 el 100% afirma que la copropiedad cuenta con objetivos claros a alcanzar, esto se debe a que en cada asamblea que se realiza cada año, se establecen compromisos por parte del administrador en cuanto a conservación en higiene y salubridad de las zonas comunes, mantenimiento preventivo y correctivo de la mobiliaria de la copropiedad y todos los elementos para el disfrute de todos los propietarios como: salón social, juegos infantiles, parques, jardines o piscina. Esta pregunta ubica al elemento de Evaluación de Riesgos COSO 2013 en un nivel Avanzado maduración del control interno.

¿ Dichos objetivos de la copropiedad están contenidos en un documento (acta, etc)?
50 respuestas

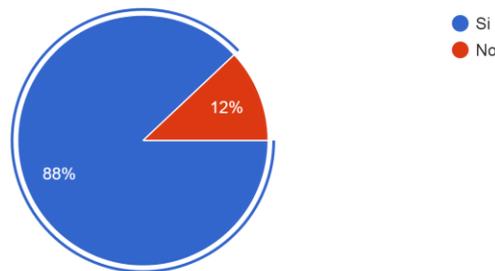


Figura 13 Registro de los objetivos en documentos

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

De las 50 Copropiedades inscritas en la Ciudad de Cali encuestadas el 12% afirma que los objetivos trazados por la copropiedad no se encuentran en un documento como acta, con respecto a lo anterior y según análisis del entorno se puede afirmar se debe a que no existe un documento exclusivo donde se pueda consultar y estén de manera específica y clara los proyectos o logros que se quieren llevar a cabo por parte de la administración de la copropiedad. el 88% restante de las copropiedades afirmaron que sí, pues en las actas de las asambleas que se realizan anualmente quedan consignados los proyectos o las actividades que se quieren llevar a cabo o ver materializadas en la copropiedad. Cabe resaltar que la pregunta de la encuesta no indaga sobre un documento exclusivo para los objetivos. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Tiene la copropiedad manuales de procedimientos para las diferentes actividades que realiza (ejemplo pagos, recibo de cuotas de administración, comunicación, etc)?

50 respuestas

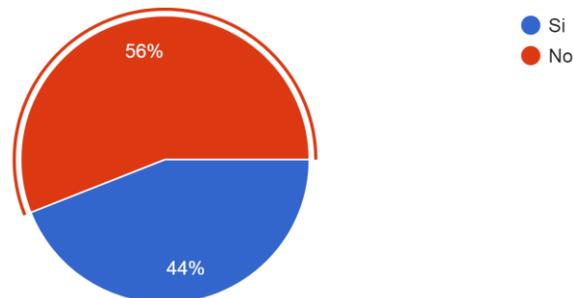


Figura 14 Tenencia de manuales de procedimiento

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Según las 50 encuestas realizadas a las copropiedades el 44% cuentan con un manual de procedimiento para regular o estandarizar el proceso de las diferentes actividades que se llevan a cabo en la copropiedad. Cabe resaltar que de este 44% que afirmaron tener estos manuales de procedimiento ninguna copropiedad pertenece al estrato 3. De las 22 que afirmaron tener manual de procedimiento de actividades 17 copropiedades pertenecen al estrato 4 y 5. Esta pregunta del elemento Actividades de Control, COSO 213 en una escala de medición de maduración del sistema de control interno en un nivel Básico.

¿Según las funciones de las personas que intervienen en la administración de la copropiedad (Consejo, Administrador, Contador, etc), se les re...to o son sometidos a indicadores de cumplimiento?
50 respuestas

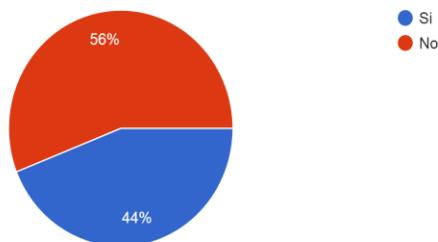


Figura 15 Funciones de los miembros de la administración

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

De las 50 copropiedades encuestadas en la ciudad de Cali; más del 50% no se les realiza una supervisión en el cumplimiento de sus funciones mediante indicadores. Cabe resaltar que el 44% que sí es sometido a indicadores de cumplimiento ninguna copropiedad pertenece al estrato 3; De las 16 copropiedades 13 pertenecen al estrato 4 y 5 y solo 3 al estrato 6. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de monitoreo COSO 2013. En un nivel Intermedio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Existe un código de conducta administrativo en la copropiedad?
50 respuestas

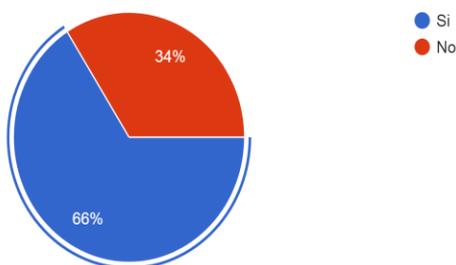


Figura 16 Existencia de código de conducta

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Según los resultados de la encuesta realizada a 50 copropiedades inscritas en la Ciudad de Santiago de Cali, se puede afirmar que más del 50% de las copropiedades cuentan con un manual de conducta administrativo, que está enmarcado en los principios éticos contables según Consejo de Estándares Internacionales de Ética para Contadores y el código de ética del ministerio del trabajo según resolución 1246 del 2019. Esta pregunta ubica al elemento de Ambiente de control COSO 2013. En un nivel Intermedio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿ Las personas que intervienen en la administración de la copropiedad (Consejo, Administrador, Contador, etc) están debidamente capacitados para que puedan realizar sus funciones?
50 respuestas

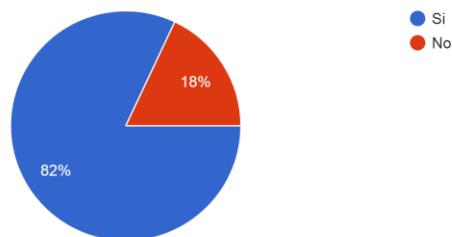


Figura 17 Nivel de capacitación de los miembros de la administración

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

De las 50 copropiedades entre edificios y conjuntos residenciales inscritos en Cali, de estratos 3,4,5 y 6 se puede afirmar que el 82% de estas cuentan con personal capacitado para cumplir con las funciones requeridas en el buen funcionamiento operacional y administrativo de cada una de ellas. El 18% restante habla de puestos elegidos a dedo, muchas veces sin ninguna verificación de competencia en habilidades y conocimiento porque simplemente son recomendaciones de los funcionarios que ya operan en la copropiedad. Esta pregunta ubica

al elemento de Ambiente de control COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Cuenta la copropiedad con un proceso de elección y/o contratación que le permita elegir al personal idóneo en conocimientos y habilidades necesarios para el desempeño de sus funciones?
50 respuestas

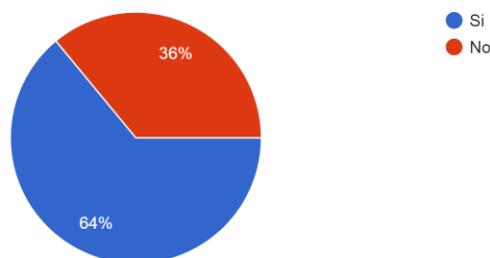


Figura 18 Existencia de proceso de elección de personal idóneo

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

De las 50 copropiedades encuestadas podemos afirmar que el 64% afirmaron que llevan a cabo un proceso de contratación que le permite contratar el personal idóneo para ejercer las funciones operativas y administrativas de la copropiedad, esto quiere decir que de cada diez copropiedades 6 contratan a sus colaboradores a través de un proceso que le garantiza contar con el personal idóneo, sin embargo, analizando el contexto, este proceso no se da a través de una entidad o institución que especializada en recursos humanos, es más, ninguna copropiedad cuenta con un departamento de capital humano. El proceso se da mediante la evaluación de las hojas de vida en consenso con el consejo administrativo y se toma en cuenta, experiencia, recomendaciones y logros académicos. lo anterior, en gran medida sesga la evaluación integral de los aspirantes, ya que se deja a un lado pruebas cognitivas y de comportamiento que podrían incidir negativa y directamente en la evaluación del riesgo frente a actitudes ante el fraude, o empatía al oportunismo derivado de

vulnerabilidad de controles o supervisión de actividades operacionales o administrativas que se llevan a cabo en las copropiedades analizadas. Si analizamos el 36% de las copropiedades que aseguran no tener un proceso de contratación de personal, ya que es un porcentaje significativo, se puede inferir que es indiferente el estrato donde se encuentra ubicada, y que básicamente se debe a que estas copropiedades subcontratan servicios necesarios a empresas como seguridad, contables, de aseo, mantenimiento entre otros. y así, de esta forma se traslada el riesgo o deja de ser importante contar con el proceso de contratación. Esta pregunta ubica al elemento de Ambiente de control COSO 2013. En un nivel Básico de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Conoce usted los principales riesgos o amenazas a los que puede estar sometida la copropiedad y el origen de esas amenazas?

50 respuestas

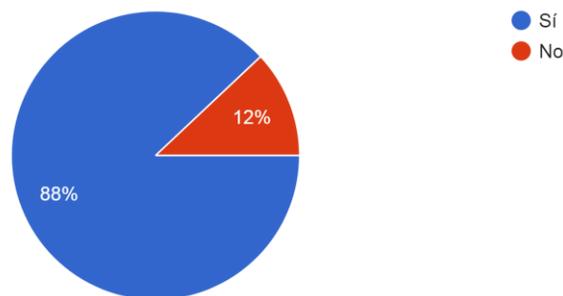


Figura 19 Conocimiento sobre riesgos y amenazas

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Esta pregunta ubica al elemento de evaluación de riesgos COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Posee la copropiedad un sistema de valoración de sus riesgos: donde se incluyan mapas de riesgos, probabilidad de ocurrencia y con qué periodicidad estos son actualizados?
50 respuestas

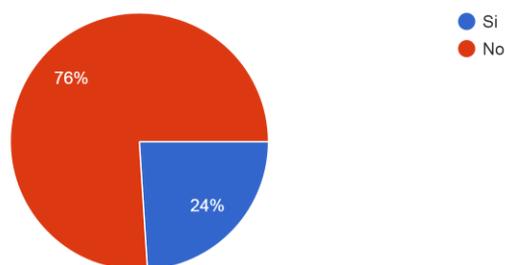


Figura 20 Existencia de sistema de valoración de riesgos

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Esta pregunta ubica al elemento de Ambiente de control COSO 2013. En un nivel Intermedio de maduración del Sistema de Control Interno.

Según 50 Unidades Residenciales y edificios incluidos en el trabajo de campo, por cada 10 copropiedades encuestadas, 9 de ellas afirman conocer los principales riesgos o amenazas a los que puede estar sometida la copropiedad, además el origen de esas amenazas. Sin embargo, a pesar del panorama optimista referente a la valoración de riesgos, encontramos que solo el 27% de esas copropiedades cuenta con un mapa de riesgos o probabilidad de ocurrencia. Esto indica que estas valoraciones de riesgos están basadas en experiencias pasadas, en datos o hechos ocurridos en el mismo sector económico o simplemente eventos referenciados en noticias locales o nacionales. Se debe priorizar que la valoración de riesgos a través de un sistema aplicado a cada copropiedad, le dará un panorama real y concreto acerca de los riesgos que se enfrenta la copropiedad, pues tiene en cuenta su entorno, su ubicación, sus debilidades y fortalezas que le brindará a los administradores y demás funcionarios a crear programas de contingencias que le permitan mitigar la

materialización de los riesgos a los que se encuentra expuesto a copropiedad. Otro aspecto relevante es que se evidencia que solo el 1% del 88% que asegura conocer los riesgos a los cuales se enfrenta la copropiedad y su origen de amenaza, pertenece al estrato 3 y ninguna de ese 1% tiene un sistema de valoración de riesgos que incluya mapas de riesgos y probabilidad de ocurrencia.

¿Cuál es la periodicidad de rendición de cuentas al Consejo de Administración?
50 respuestas

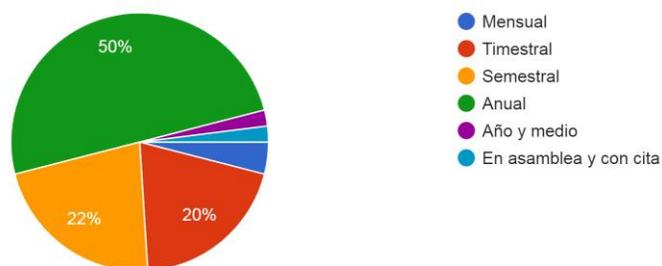


Figura 21 Periodicidad de rendición de cuentas

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Es coherente que el porcentaje obtenido en las 50 encuestas realizadas a las copropiedades, se encuentra distribuidos con un reporte en rendición de cuentas anual 50%, 22% semestral y 20% trimestral. A nivel general y como estatuto cada año se reúne la asamblea general de copropietarios de cada unidad residencial o edificio, donde a través de un consenso por votación se determina, objetivos, nuevos presupuestos, y entregan informes de cómo se ha llevado la gestión por parte de la administración en el último año; sin embargo este reporte se extiende a una o dos rendición de cuentas adicional en el año a título de veeduría y supervisión por parte del Consejo de Administración y/o Copropietarios para evaluar progreso, novedades, dificultades o factores que estén incidiendo de manera negativa

en la consecución de objetivos de la copropiedad. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Intermedio de maduración del Sistema de Control Interno.

7.1.3. Contador Público

¿Manejan un software contable para el registro de los ingresos y egresos de la copropiedad?
50 respuestas

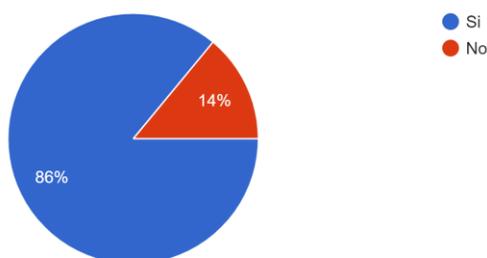


Figura 22 Manejo de software contable

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

De las 50 copropiedades encuestadas entre los estratos 3,4,5,6 de la ciudad de Cali, se puede afirmar que el 86% de ellas, cuentan con un software contable que les permite llevar un control y supervisión de la información. a través de este software pueden revisar el estado de cartera y el nivel de egresos para cumplir con los topes establecidos en el presupuesto. Es coherente que de cada 10 copropiedades encuestadas 9 cuenten con un software contable ya que hoy el acceso a este tipo de servicios contables es accesible por su precio y facilidad de operar.

Cabe anotar que de ese 86% solo 6% de las copropiedades pertenecen al estrato 3. lo que indica que pueden existir dos escenarios: El primero, que los conjuntos residenciales con mayor presupuesto disponible para ejecución de sus actividades y procesos les permite

contratar estos servicios tecnológicos de información o el segundo, no cuentan con la capacidad de pago o no ven necesario este tipo de inversión, debido a su afirmación de ejecutar actividades muy simples que no lo ameritan y que hay necesidades más relevantes por cubrir. La afirmación anterior se puede comprobar con la siguiente tabla, pues, aunque las copropiedades que NO cuentan con un software contable, sí tienen un presupuesto de gastos establecido de acuerdo a los ingresos planeados.

Tabla 6 Manejo de software contable y existencia de presupuesto

Estrato	¿Manejan un software contable para el registro de los ingresos y egresos de la copropiedad?	¿Cuenta con un presupuesto de acuerdo a los gastos en la copropiedad?
3	No	Si
5	No	Si
6	No	Si
4	No	No
4	No	Si
3	No	Si
3	No	Si

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Cada cuanto evalúan el presupuesto de gastos dentro de la copropiedad? Elija una opción
50 respuestas

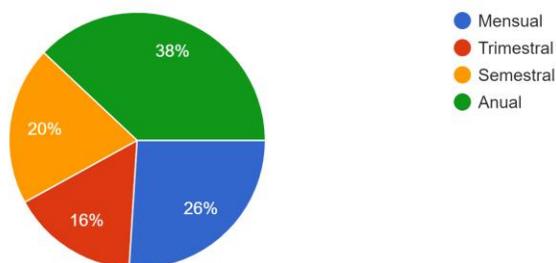


Figura 23 Periodicidad en la evaluación del presupuesto

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Para este análisis, se puede ver que la periodicidad de revisión de presupuestos se encuentra bastante distribuida en varios cortes de tiempo en el año, esto representa que las copropiedades se rigen por su dinámica particular y por las necesidades de información requerida y solicitada por los diferentes funcionarios que ejercen control y supervisión de la planeación realizada. La periodicidad con mayor porcentaje, aunque muy nivelada con los otros periodos propuestos en evaluación del presupuesto es del 38%, y obedece a que la cotidianidad en las copropiedades de las asambleas generales que se realiza anual y que se aprueba presupuesto para el año en curso. De allí, cobran importancia dos periodicidades: 26% de evaluación mensual y 20% semestral. De lo anterior, representa la responsabilidad y compromiso del administrador de cumplir con los objetivos propuestos por la copropiedad y la participación del consejo como veeduría a las diferentes actividades que tienen que ver con la ejecución del presupuesto.

¿Además de las asambleas presenta reportes de la situación financiera de la copropiedad en el año?

50 respuestas

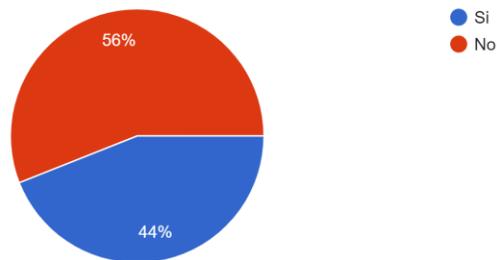


Figura 24 Presentación de informes de situación financiera

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Esta gráfica sustenta y reafirma el análisis anteriormente descrito, donde el contador expresa que entrega reportes más de una vez al año aparte de los reportes entregados en la asamblea general de copropietarios realizada de forma anual. cada 6 seis meses se entrega un reporte al Consejo de Administración y/o Copropietarios representado en un 20% y cada 3 meses representado en un 16%, si realizamos la suma de estos dos porcentajes podemos corroborar que ese porcentaje es muy similar al que se muestra en esta gráfica.

Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Intermedio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Poseen un sistema de control de topes de gastos de la copropiedades?
50 respuestas

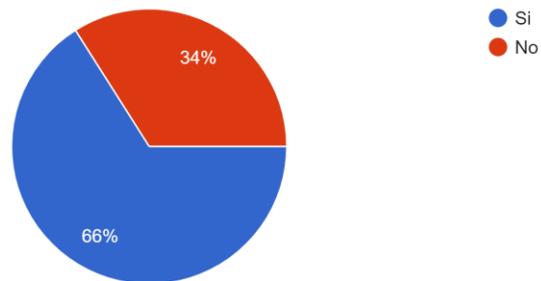


Figura 25 Existencia de sistema de control de gastos

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

En la socialización con respecto a esta pregunta en las copropiedades encuestadas; hablan de tener un sistema de control de topes de gastos, viéndolo desde el punto de vista tecnológico es un seguimiento a través de los gastos registrados en el mes, donde se le pide al contador ese reporte mensual para analizar imprevistos e identificar lineamientos de gastos para cumplir con la planeación realizada en los objetivos propuestos.

Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Intermedio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Poseen un sistema de identificación de ingresos provenientes del pago de las cuotas de administración por parte de los copropietarios?

50 respuestas

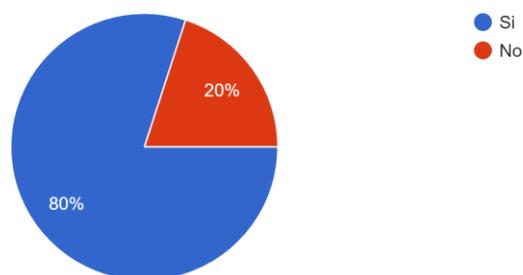


Figura 26 Existencia de sistema de identificación de ingresos

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Este porcentaje es evidencia inminente de la adopción que ha tenido la sociedad, frente indicaciones gubernamentales en el manejo de la pandemia del COVID-19. Debido a la imposibilidad de asistir a los bancos a realizar los pagos, las copropiedades implementaron canales virtuales en la página de las entidades financieras que les permiten realizar el pago y a su vez reconocer qué propiedad ha pagado la cuota de administración. Con estos resultados evidenciamos que el 80% de las copropiedades encuestadas afirman poseer un sistema de identificación de ingresos provenientes del pago. por el otro lado, el 20% afirman que más que tener un sistema, habilitaron el correo electrónico de la copropiedad y se les solicita que envíen estos comprobantes por este medio, pero que hay muchas falencias pues los propietarios algunos no son juiciosos y se presentan casos de ingresos pendientes por identificar. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Existen actividades de control en la realización de procesos contables de la copropiedad? pagos, transferencias, firmas para pagos en montos superiores, pagos tributario, etc.
50 respuestas

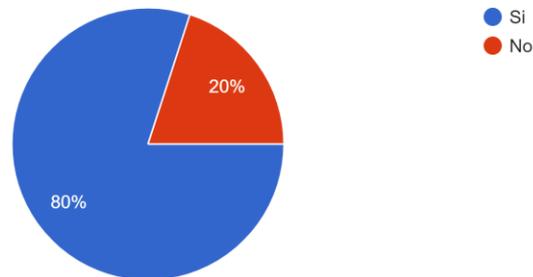


Figura 27 Actividades de control de procesos contables

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Si hay un aspecto que se debe resaltar en este análisis es que a pesar de que en su mayoría no hay un sistema de control interno estructurado, así como se llama de manera formal; en las copropiedades si existen diferentes actividades de controlan, regulan y supervisan las actividades operativas y financieras que se llevan a cabo en su funcionamiento. Una de las actividades que se realizan para el control de procesos contables es la cotidianidad con el que se le solicita al contador informes con información vigente. se realizan jornadas de verificación de documentos jurídicos que coincidan con los informes que se entregan en su gran mayoría mes a mes. Las copropiedades tienen niveles de aprobación según el monto del gasto; y tienen caja menor que se realiza a diario un arqueo. hay pagos que se realizan con cheque o transferencias bancarias que se deben realizar en compañía del presidente del consejo y el administrador

Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Posee la copropiedad Políticas Contables?
50 respuestas

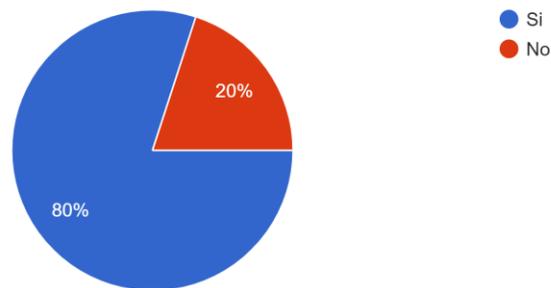


Figura 28 Existencia de políticas contables

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Cada copropiedad se encuentra enmarcado en una realidad sujeta a diferentes contextos interno y externos, y a su vez los convierten en sujetos antes impuestos fiscales, ya sea como agente retenedor o responsabilidad de pago de acuerdo a sus obligaciones tributarias. la representación de sus activos, pasivos y conservación de patrimonios le atribuyen la necesidad de políticas contables que le permitan cumplir con el objetivo contable de mostrar la realidad de sus transacciones y situación financiera. a pesar de que pertenecen a régimen especial, los ahorros o inversiones de los objetivos pactados a mediano y largo plazo crea la necesidad de preservar el valor de ese dinero en el tiempo. lo que amplía la necesidad de crear estas políticas que permitan que la información sea confiable, fácil de entender, oportuna y útil para los usuarios de la información que participan en la operatividad de las copropiedades. Es por esto que se muestra y es coherente que el 80% de las copropiedades encuestadas entre los estratos, 3,4,5,6 poseen políticas contables que regulan su información y la forma como se debe presentar. Esta pregunta ubica al elemento de

Actividades de control COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Los informes de situación financiera se encuentran adaptados a las normas internacionales de información financiera?
50 respuestas

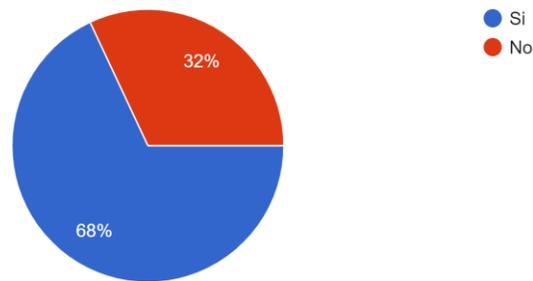


Figura 29 Adaptación de informes a normas internacionales

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Con la Ley 1314 del 2009, Colombia empezó la convergencia a las normas internacionales de información financiera, para esta fecha 2021 todas las entidades ya deben estar presentando su información financiera adoptada a las normas internacionales, según la encuesta, el resultado arrojó que el 32% de las copropiedades analizadas aún presentan sus informes financieros teniendo en cuenta el Puc local y bajo el sistema de balance general, informe de flujo de caja, balance de ganancias y pérdidas, entre otros. que al fin y al cabo es la información que se requiere para presentar liquidación de pago de tributos ante la Dian. Las revisorías fiscales que se realizan en las copropiedades juegan un papel importante en la regulación y comprobación de éste nuevo mandato y les previene acerca de la posibilidad de multas o sanciones ocasionadas por la incorrecta presentación de estos estados financieros.

Esta pregunta ubica al elemento de Ambiente de control COSO 2013. En un nivel Intermedio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Se encuentra la información contable actualizada mes a mes?
50 respuestas

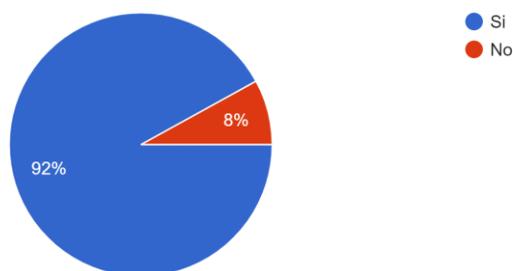


Figura 30 Actualización de información contable

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

En la Figura 5 de periodicidad de informes, uno de los porcentajes con mayor relevancia o peso es la entrega de informes o reportes de manera Trimestral con un 54%; y esa gráfica representa esta situación, pues no se podría realizar un seguimiento y control a una información que no estaría mostrando la realidad no si se encontrara actualizada. para estas copropiedades encuestadas, 50 en total, el 92% asegura que su información contable se encuentra actualizado mes a mes. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de monitoreo COSO 2013. En un nivel Avanzado de maduración del Sistema de Control Interno.

Existe planeación tributaria en la copropiedad?
50 respuestas

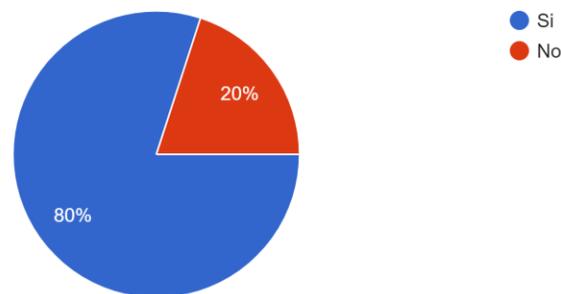


Figura 31 Existencia de planeación tributaria

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

La planeación tributaria es clave para poder determinar el dinero que debo provisionar o guardar correspondiente al pago de impuestos. la planeación tributaria requiere información actualizada e ingresos y gastos controlados y monitoreados de manera constante. si analizamos las gráficas anteriores con la información ofrecidas por los contadores de las 50 copropiedades encuestadas encontramos que el 80% de ellas poseen una planeación tributaria y corresponde con el porcentaje de aquellas que ejercen actividades de control y supervisión de los recursos financieros de las copropiedades. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

7.1.4. Revisoría fiscal

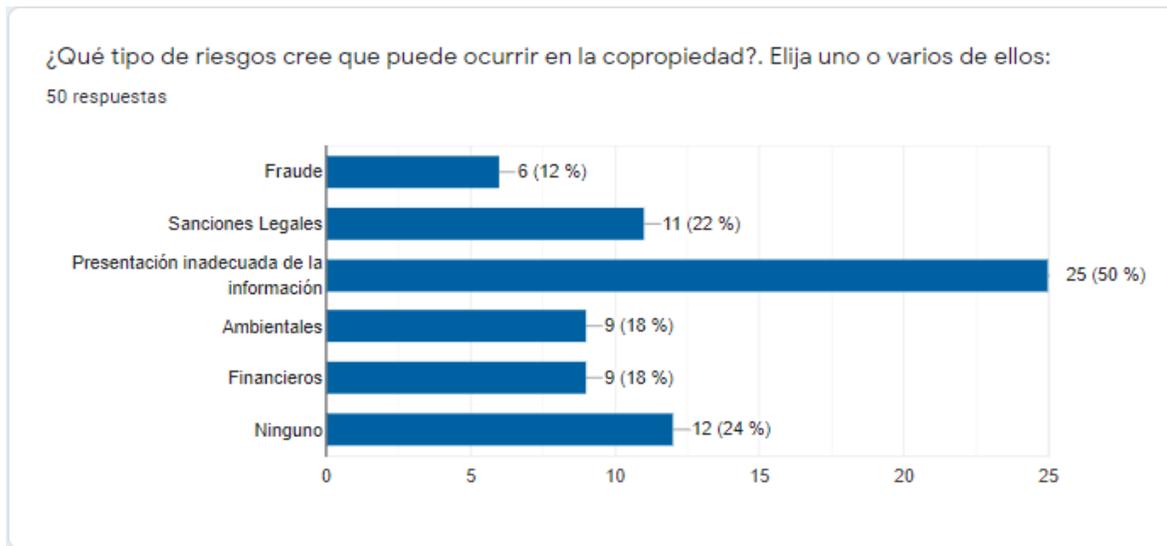


Figura 32 Percepción sobre tipos de riesgos

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

En el análisis de resultados de información dirigida hacia los Revisores Fiscales de las 50 copropiedades encuestadas encontramos diferentes opiniones que son coherentes con los diferentes entornos que puede tener cada una de ellas, sin embargo, de los 50 conjuntos residenciales, podemos afirmar que el 25% de ellas corren riesgo de presentar un inadecuado reporte de situación de financiera, le sigue que no está sometida a ningún riesgo con el 24% y el 22% con estar expuestos a riesgos de contraer una sanción legal. en nuestro análisis se puede inferir que si bien es cierto se tiene conciencia del requerimiento de presentar la información financiera bajo los estándares internacionales, aun los revisores fiscales encuentran hallazgos en la forma como se presentan estos últimos. es bastante inquietante que un revisor fiscal afirme que la copropiedad no posee riesgo alguno o de ninguna índole; al respecto se puede suponer que estos solo están evitando entregar información por el nivel de compromiso que la información aquí consignada puede llegar tener, en algún espacio o

socialización de la información. no está demás comentar que la crisis social y económica en la que se encuentra el país actualmente, sesgan de alguna forma la información que puedan entregar los encuestados.

¿Tiene la copropiedad manuales de procedimientos para las diferentes actividades que realiza?
(ejemplo pagos, recibo de cuotas de administración, comunicación, etc).
50 respuestas

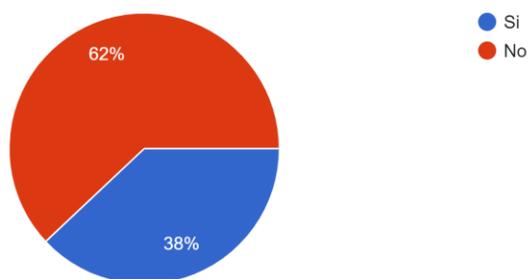


Figura 33 Existencia de manuales de procedimientos

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Los Revisores Fiscales de los 50 conjuntos residenciales encuestados afirmaron que el 38% de ellos no tienen manuales de procedimientos para las actividades que realizan. este resultado es coherente con los análisis realizados anteriormente. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Básico de maduración del Sistema de Control Interno.

¿De acuerdo con los estatutos (reglamento de Propiedad Horizontal), verifica las operaciones que se celebran dentro de la copropiedad?

50 respuestas

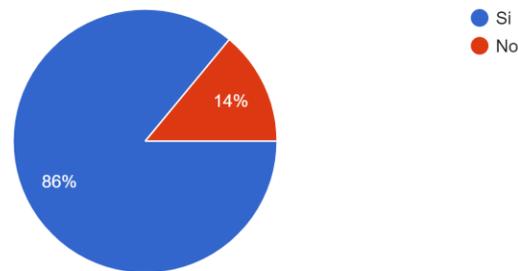


Figura 34 Verificación de operaciones de acuerdo a estatutos

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Con respecto a este análisis de verificación suministrada por los 50 revisores fiscales que ejercen su función de verificadores; podemos afirmar que, en su rol como profesional integral, y conocimiento de la situación real de la copropiedad, revisan las diferentes actividades que incluyen las operaciones realizadas por las copropiedades encuestadas. El resultado afirma que el 86% de los revisores fiscales verifican las operaciones de las copropiedades. en medio del proceso de socialización de las encuestas de ese 14% que contestó no a esa verificación, nos puso en contexto acerca del alcance de su función en esta área operativa de las copropiedades. rigiéndose únicamente al conocimiento que debe tener como contador y verificador de prácticas contables saludables. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Considera que las rendiciones de cuentas que realiza el Administrador al Consejo de Administración son oportunas y suficientemente claras?

50 respuestas

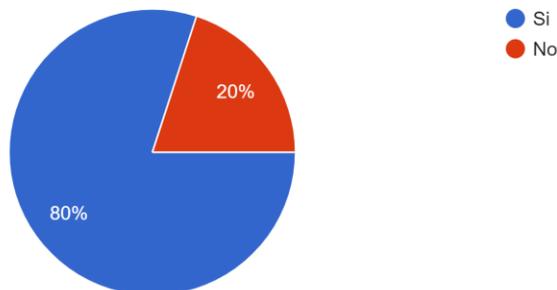


Figura 35 Percepción sobre suficiencia en la rendición de cuentas de

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

En la socialización de esta encuesta de manera general, afirman realizar acompañamiento de estos espacios sólo en las asambleas de propietarios a realizar al año y en situaciones especiales, mediante encuentros sincrónicos donde se tiene alguna duda o se necesita aclarar ciertos aspectos en temas de hallazgos o dudas. el 80% de las copropiedades logran ser muy claros en las rendiciones de cuentas al veedor principal que se conforma en el Consejo de Administración y/o Copropietarios, hay cierto porcentaje en este caso el 20% no lo considera, ya que la información maneja términos contables que las demás ocupaciones o profesiones no logran entender y necesitan un apoyo adicional o una aclaración para comprender el resultado que se le está mostrando. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de control COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Considera que el Consejo de Administración y el Administrador tiene los conocimientos suficientes para ejercer adecuadamente sus funciones?
50 respuestas

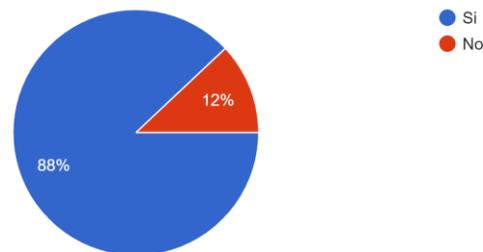


Figura 36 Nivel de conocimiento del concejo de administración y el administrador

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

Según el resultado para el análisis de las funciones ejercidas adecuadamente por sus competencias profesionales, se puede deducir que el 88% de los funcionarios activos en las 50 copropiedades encuestados mostraron se encuentran capacitados según el criterio de los revisores fiscales. en algunas situaciones contrarias como el 12% representado en los resultados de las encuestas obedece a la falta de un proceso en manos de profesionales para evaluar aspectos más allá de su experiencia o títulos obtenidos. Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de monitoreo COSO 2013. En un nivel Satisfactorio de maduración del Sistema de Control Interno.

7.1.5. Contador vs revisor fiscal vs copropietarios

Considera que se están cumpliendo con todas las leyes y regulaciones aplicables a la copropiedad?

50 respuestas

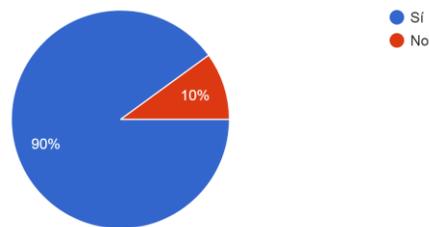


Figura 37 Cumplimiento de leyes y normas

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali - administrador

Según el Administrador, Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de monitoreo COSO 2013. En un nivel Avanzado de maduración del Sistema de Control Interno.

¿Considera que se están cumpliendo con todas las leyes y regulaciones aplicables a la copropiedad?

50 respuestas

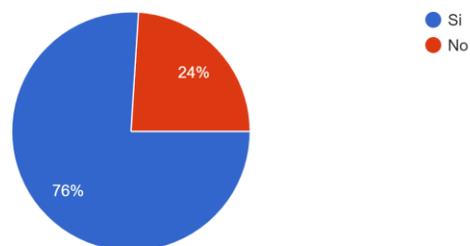


Figura 38 Cumplimiento de leyes y normas

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali- revisor fiscal

Según el Revisor Fiscal, Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de monitoreo COSO 2013. En un nivel Intermedio de maduración del Sistema de Control Interno.

Considera que se están cumpliendo con todas las leyes y regulaciones aplicables a la copropiedad?
50 respuestas

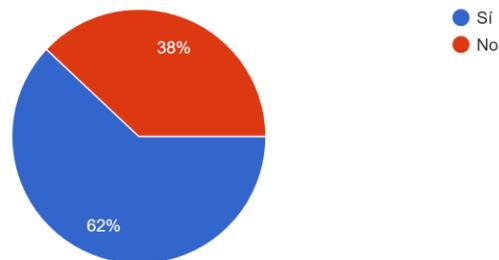


Figura 39 Cumplimiento de leyes y normas

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali- copropietarios

Según los Copropietarios, Esta pregunta ubica al elemento de Actividades de monitoreo COSO 2013. En un nivel Intermedio de maduración del Sistema de Control Interno.

En el análisis del resultado de la pregunta realizada a las 50 copropiedades encuestadas que pone en consideración el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables a la copropiedad el 90% de los administradores afirma que, sí cumplen, los revisores fiscales afirman que cumplen en un 76% con estas leyes y regulaciones y los propietarios afirman que lo hacen en un 62%.

Como resultado final se clasificaron las preguntas marcadas como “Sí” por cada elemento del sistema de control interno arrojando los siguientes resultados:

Tabla 7 Elementos del sistema de control

Elemento	Total, preguntas evaluadas	Promedio del % de respuestas	Madurez del control interno
Ambiente de Control	11	70,0%	Intermedio
Evaluación de Riesgos	10	64,4%	Intermedio
Actividades de Control	17	72,7%	Intermedio
Información y Comunicación	5	59,2%	Intermedio
Actividades de Monitoreo	12	87,0%	Satisfactorio
Total General	55	70,7%	Intermedio

Fuente: Encuesta copropiedades habitacionales en Cali

7.2. Propuesta de mecanismo paso a paso implementar las estructuraciones control interno en las copropiedades de Cali, realizando trazabilidad entre su estado actual y los componentes y sus principios contenidos en el COSO 2013

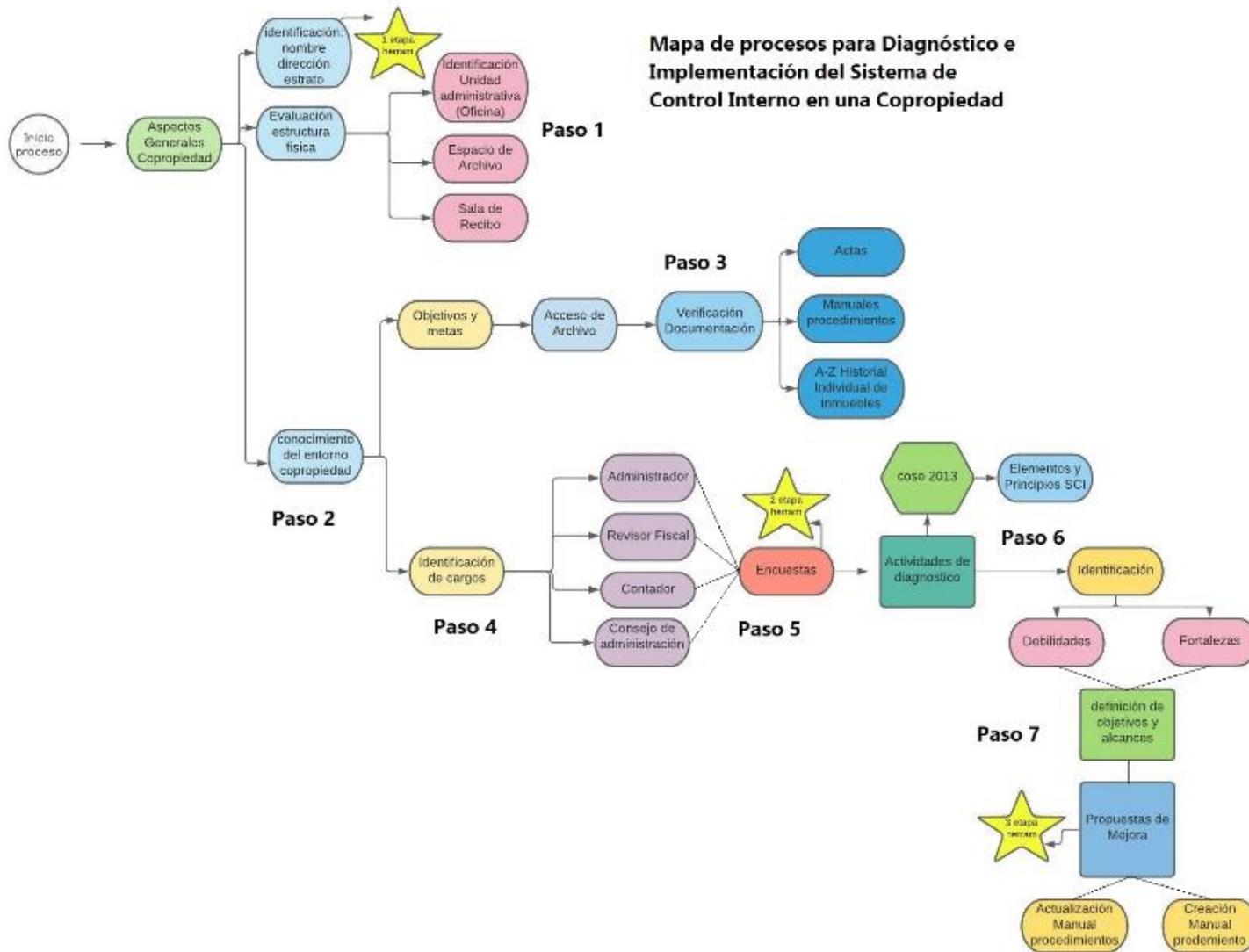


Figura 40 Mapa de Procesos

Fuente: Elaboración propia

El mapa de procesos guía paso a paso al profesional encargado en la evaluación del sistema del control interno de la Copropiedad, teniendo en cuenta aspectos en el conocimiento de su entorno y la implementación de la herramienta para generar el diagnóstico y las recomendaciones que de esta se derivan.

Una vez evaluados los resultados de las encuestas realizadas a los órganos de dirección, apoyo y control de la muestra de copropiedades se pudo determinar las debilidades generales del control interno y de esta manera pudimos diseñar una herramienta en Excel donde, a través de un cuestionario preliminar, basado en los cinco elementos de control interno con sus 17 principios se pudiera establecer el nivel de madurez por cada elemento del control interno así como de manera consolidada y estableciera, de manera automática, el paso a paso requerido para la estructuración del control interno.

La herramienta, diseñada en Excel, está dividida en tres etapas:

- **Etapla 1: Elaboración encuesta de diagnóstico del nivel de madurez del control interno en el Conjunto:**



Figura 41 Pantallazo herramienta de Excel

Fuente: Elaboración propia

A través de un cuestionario de 26 preguntas se puede establecer, a nivel general, el nivel de madurez del control interno del conjunto distribuidas de la siguiente manera:

MADUREZ DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO - AÑO 2021										Regresar
Conjunto Residencial Javeriana										
Elemento de Control Interno	Principio	Tema a validar (Preguntas)	Consejo Admon	Revisor Fiscal	Administrador	Contador	Calif. Promedio	Madurez	Observaciones	
Ambiente de Control	Principio 1: Demuestra compromiso con la integridad y los valores éticos	Establece el tono de la gerencia. El consejo de Administración y el Administrador están comprometidos con los valores y principios éticos y los refuerzan en sus actuaciones.	3	3	5	10	5	INTERMEDIO		
Ambiente de Control	Principio 1: Demuestra compromiso con la integridad y los valores éticos	• ¿Existe un código de conducta administrativo en la copropiedad?	5	5	5	5	5	INTERMEDIO		
Ambiente de Control	Principio 2: Ejerce responsabilidad de supervisión	Establece las responsabilidades de supervisión de la dirección. El Consejo de Administración conserva la responsabilidad de supervisión del diseño, implementación y conducción del Control Interno de la Administración	7	7	7	7	7	SATISFACTORIO		
Ambiente de Control	Principio 2: Ejerce responsabilidad de supervisión	• ¿Presenta alguna dificultad para cumplir con las normas de convivencia de la copropiedad?	9	9	9	9	9	AVANZADO		
Ambiente de Control	Principio 2: Ejerce responsabilidad de supervisión	• ¿Es fácil el acceso a la información confidencial de la copropiedad?	10	10	10	10	10	AVANZADO		
Ambiente de Control	Principio 2: Ejerce responsabilidad de supervisión	• ¿Presenta alguna dificultad para cumplir con las normas de convivencia de la copropiedad?	9	9	9	9	9	AVANZADO		
Ambiente de Control	Principio 2: Ejerce responsabilidad de supervisión	• ¿Es fácil el acceso a la información confidencial de la copropiedad?	10	10	10	10	10	AVANZADO		
Ambiente de Control	Principio 3: Establece estructura, autoridad, y responsabilidad	• ¿Tiene claro cuáles son sus funciones como administrador de la copropiedad?	1	1	1	1	1	BÁSICO		
Ambiente de Control	Principio 3: Establece estructura, autoridad, y responsabilidad	• ¿Quiénes son los responsables de alcanzar esos objetivos?	3	3	3	3	3	BÁSICO		

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	O
14	Ambiente de Control	Principio 4: Demuestra compromiso para la competencia	<ul style="list-style-type: none"> ¿Cuenta la copropiedad con un proceso de elección y/o contratación que le permita elegir al personal idóneo en conocimientos y habilidades necesario para el desempeño de sus funciones? 	6	6	6	6	6	INTERMEDIO	
15	Ambiente de Control	Principio 4: Demuestra compromiso para la competencia	<ul style="list-style-type: none"> ¿Las personas que intervienen en la administración de la copropiedad (Consejo, Administrador, Contador, etc.) están debidamente capacitados para que puedan realizar sus funciones? 	4	4	4	4	4	BÁSICO	
16	Ambiente de Control	Principio 5: Hace cumplir con la responsabilidad	<ul style="list-style-type: none"> La Administración y El Consejo de Administración alinean incentivos y premios con el cumplimiento de las responsabilidades de control interno para la consecución de los objetivos. 	2	2	2	2	2	INICIAL	
17	Ambiente de Control	Principio 5: Hace cumplir con la responsabilidad	Considera presiones excesivas. La administración y El Consejo de Administración evalúan y ajustan las presiones asociadas con el cumplimiento de los objetivos; asimismo asignan responsabilidades, desarrollan medidas de desempeño y evalúan el desempeño	5	5	5	5	5	INTERMEDIO	
18	Evaluación de Riesgos	Principio 6: Especifica objetivos relevantes	Objetivos Operativos: El Consejo de Administración: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Considera la tolerancia al riesgo. <input type="checkbox"/> Incluye las metas de desempeño operativo y financiero. <input type="checkbox"/> Constituye una base para administrar los recursos. 	5	5	5	5	5	INTERMEDIO	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	O
19	Evaluación de Riesgos	Principio 6: Especifica objetivos relevantes	Objetivos de Reporte Financiero Externo: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Cumple con los estándares contables aplicables. <input type="checkbox"/> Considera la materialidad. <input type="checkbox"/> Refleja las actividades de la entidad. 	7	7	7	7	7	SATISFACTORIO	
20	Evaluación de Riesgos	Principio 7, 8, 9: Identifica y analiza los riesgos incluyendo el riesgo de fraude e identifica y analiza cambios importantes	El Consejo de Administración evalúa la consideración de factores externos e internos en la identificación de los riesgos que puedan afectar a los objetivos del Conjunto.	8	8	8	8	8	SATISFACTORIO	
21	Actividades de Control	Principio 10: Selecciona y desarrolla actividades de control	<ul style="list-style-type: none"> ¿La periodicidad de rendición de cuentas al Consejo de Administración es adecuado? 	3	3	3	3	3	BÁSICO	
22	Actividades de Control	Principio 10: Selecciona y desarrolla actividades de control	<ul style="list-style-type: none"> ¿Poseen un sistema de control de toques de gastos de las copropiedades? 	4	4	4	4	4	BÁSICO	
23	Actividades de Control	Principio 10: Selecciona y desarrolla actividades de control	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existe una autorización para pagos y gastos realizados por la copropiedad? 	7	7	7	7	7	SATISFACTORIO	
24	Actividades de Control	Principio 10: Selecciona y desarrolla actividades de control	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existen actividades de control en la realización de procesos contables de la copropiedad? pagos, transferencias, firmas para pagos en montos superiores, pagos tributario, etc. 	7	7	7	7	7	SATISFACTORIO	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	O
25	Actividades de Control	Principio 10: Selecciona y desarrolla actividades de control	<ul style="list-style-type: none"> ¿Además de las asambleas presenta reportes de la situación financiera de la copropiedad en el año? (contador) 	9	9	9	9	9	AVANZADO	
26	Actividades de Control	Principio 11: Selecciona y desarrolla controles generales sobre tecnología	El Conjunto cuenta con un software propio que cuenta con controles para restringir accesos no autorizados, modificaciones, con el fin de proteger los activos del Conjunto de amenazas interna y/o externas.	9	9	9	9	9	AVANZADO	
27	Actividades de Control	Principio 12: Se implementa a través de políticas y procedimientos	<p>La administración establece la responsabilidad y rendición de cuentas para las actividades de control con el Conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿Tiene la copropiedad manual de procedimientos para las diferentes actividades que realiza (ejemplo pagos, recibo de cuotas de administración, comunicación, etc.)? ¿Posee la copropiedad Políticas Contables? ¿Posee la copropiedad Manual de Funciones? 	3	3	3	3	3	BÁSICO	
28	Información y Comunicación	Principio 13: Usa información Relevante Principio 14: Comunica internamente	Identifica los requerimientos de información: El Conjunto cuenta con un proceso para identificar la información requerida y esperada por las diferentes partes (Asamblea, Consejo).	3	3	3	3	3	BÁSICO	
29	Información y Comunicación	Principio 15: Comunica externamente	Selecciona métodos de comunicación relevantes: El conjunto cuenta con canales de comunicación (mail, chats, etc) para mantener informado a la Asamblea o a externos o atender solicitudes o requerimientos?	5	5	5	5	5	INTERMEDIO	
30	Actividades de Monitoreo	Principio 16: Conduce evaluaciones continuas y/o independientes	Considera una combinación de evaluaciones continuas e independientes: El Consejo de Administración revisa en forma periódica la información del Conjunto y cuenta con un Revisor Fiscal que de manera permanente informa sobre la situación de los estados financieros y el control interno?	5	5	5	5	5	INTERMEDIO	
31	Actividades de Monitoreo	Principio 17: Evalúa y comunica deficiencias	Evalúa resultados: El Consejo de Administración evalúa los resultados de las evaluaciones continuas e independientes realizadas por el Revisor Fiscal?	5	5	5	5	5	INTERMEDIO	

Figura 42 Sistematización de encuestas Excel

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8 Componentes de encuestas

Componente	# de preguntas	%
Ambiente de control	12	46%
Evaluación de Riesgos	3	12%
Actividades de Control	7	27%
Información y Comunicación	2	8%
Actividades de Monitoreo	2	8%
Total	26	100%

Fuente: Elaboración propia

La cantidad y el tipo de preguntas se determinó, como se mencionó anteriormente, con base en el resultado de las encuestas.

Para determinar el nivel de madurez se estableció criterios de escalas de calificación las cuales deben ser asignadas a cada pregunta según su estado actual:

	A	B	C	D	E
1	CRITERIOS PARA DEFINIR LA MADUREZ DEL CONTROL INTERNO				
2					
3					
4	Madurez	Descripción	Calificación	Rango	Categoría
5	INICIAL	El Conjunto Residencial conoce de forma incipiente la estructura de Modelo de Control Interno. Los Órganos de Administración conocen básicamente sus funciones y se tienen establecidos los objetivos del Conjunto Residencial. Dado el nivel de avance en la implementación del modelo, se requiere avanzar con urgencia en definir roles, responsabilidades, recursos y otros aspectos esenciales por parte de la Alta Dirección para poder avanzar con su implementación y fortalecimiento.	Entre 0 y 2	2	INICIAL
6	BÁSICO	El Conjunto Residencial aplica el modelo de control interno de manera primaria. Ha adoptado los lineamientos normativos para la adecuada gestión de sus procesos, cuenta con un direccionamiento estratégico y tiene identificadas las diferentes fuentes de información internas y externas, ha iniciado con el diseño de herramientas de control y seguimiento, pero aún no cuenta con datos relevantes para su análisis. La Gestión de Riesgos es de forma básica.	Entre 3 y 4	3	BÁSICO
7	INTERMEDIO	El Conjunto Residencial aplica el modelo de control interno de forma más estructurada. Cuenta con sistemas de información y canales de comunicación en operación, ajusta su operación con base en la información recolectada de forma interna. Posee una Gestión de Riesgos mas robusta.	Entre 5 y 6	5	INTERMEDIO

	A	B	C	D	E
7	INTERMEDIO	El Conjunto Residencial aplica el modelo de control interno de forma más estructurada. Cuenta con sistemas de información y canales de comunicación en operación, ajusta su operación con base en la información recolectada de forma interna. Posee una Gestión de Riesgos mas robusta.	Entre 5 y 6	5	INTERMEDIO
8	SATISFACTORIO	El Conjunto Residencial cumple de forma completa y bien estructurada con la aplicación del modelo de control interno, se toman acciones derivadas del seguimiento y análisis de la información interna y externa. La Gestión de Riesgos es conocida y aplicada.	Entre 7 y 8	7	SATISFACTORIO
9	AVANZADO	El Conjunto Residencial gestiona el modelo de control interno de forma continua y sistemática. Se implementan y se verifica la efectividad de las acciones derivadas del seguimiento y análisis de la información interna y externa . Se mide la eficacia y la eficiencia de los planes de mejoramiento. Los riesgos se actualizan de acuerdo con los cambios del entorno.	Entre 9 y 10	9	AVANZADO

Figura 43 Sistematización de encuestas

Fuente: Elaboración propia

En forma consolidada, dependiendo del número de preguntas de cada elemento de control interno, el nivel de madurez, se establece con la siguiente puntuación:

Por ej. El Ambiente de Control se establece con 12 preguntas las cuales tienen una calificación máxima de 10; si todas están en la escala de nivel avanzado 10, el puntaje máximo es 120 puntos, por lo tanto, esta es la Puntuación más alta en la madurez del sistema de control interno y cada rango se determina distribuyendo esos 120 puntos entre los 5 niveles de maduración. A cada nivel le corresponde 24 puntos: Inicial de 0 a 24, Básico de 25 a 48, Intermedio de 49 al 72, Satisfactorio de 73 al 96 y Avanzado de 97 a 120 puntos. Y así sucesivamente para los cuatro elementos restantes, siempre teniendo en cuenta la cantidad de preguntas establecidas y los 5 niveles de maduración propuestos en la parametrización de la herramienta.

Calificación / Componente	Puntuación (Calif x Pregunta x # de preguntas)				
	Avanzado	Satisfactorio	Intermedio	Básico	Inicial
Ambiente de control	Entre 97 y 120	Entre 73 y 96	Entre 49 y 72	Entre 25 y 48	Entre 00 y 24
Evaluación de Riesgos	Entre 20 y 30	Entre 19 y 24	Entre 08 y 18	Entre 07 y 12	Entre 00 y 06
Actividades de Control	Entre 57 y 70	Entre 43 y 56	Entre 29 y 42	Entre 14 y 28	Entre 00 y 14
Información y Comunicación	Entre 17 y 20	Entre 13 y 16	Entre 09 y 12	Entre 05 y 08	Entre 00 y 04
Actividades de Monitoreo	Entre 17 y 20	Entre 13 y 16	Entre 09 y 12	Entre 05 y 08	Entre 00 y 04
Total	Entre 209 y 260	Entre 157 y 208	Entre 105 y 156	Entre 53 y 104	Entre 00 y 52

Figura 44 Parametrización de la herramienta de Excel

Fuente: Elaboración propia

- **Etapa 2: Resultados del Diagnóstico del nivel de madurez del control interno en el Conjunto:**

La herramienta de Excel fue parametrizada con las puntuaciones descritas en la etapa 1 y mostrará los resultados a través de gráficas y cuadros detallados sobre el nivel de madurez del control interno. A manera de ejemplo se muestran los resultados gráficos:

Resultados de las encuestas:						
		Clasificación de las respuestas				
Calificación / Componente	# preguntas	Avanzado	Satisfactorio	Intermedio	Básico	Inicial
Ambiente de control	12	2	1	5	3	1
Evaluación de Riesgos	3	0	2	1	0	0
Actividades de Control	7	2	2	0	3	0
Información y Comunicación	2	0	0	1	1	0
Actividades de Monitoreo	2	0	0	2	0	0
Total	26	4	5	9	7	1
	100%	15%	19%	35%	27%	4%

Figura 45 Resultados de encuestas

Fuente: Elaboración propia

Cada elemento contiene un número de preguntas de acuerdo a los resultados de la investigación y a los criterios de relevancia determinados para ser incluidas en la herramienta. Cada pregunta de cada elemento se realiza a cuatro entes de la copropiedad, los cuales son: Administrador, Contador Público, Revisor Fiscal y algún integrante del consejo de administración. Cada pregunta tiene una puntuación Mínima de 1 y Máxima de 10 puntos; esta puntuación se otorga de acuerdo a los criterios de apreciación descritos en la tabla # y el objetivo es relacionar el estado de esa respuesta con la descripción de cada criterio para así, definir un nivel de madurez por cada ente encuestado y finalmente, se saca un promedio entre los cuatro resultados, este promedio es útil tanto para evaluar los resultados de las encuestas, es decir, cuantas preguntas se ubican en cada de nivel de maduración de cada elemento como también para determinar el nivel de maduración de cada elemento en valores reales y en porcentaje.

Nivel de Madurez por componente						
<i>Nivel de madurez según el componente</i>						
Calificación / Componente	Calif. Esperada	Calif. Real	%	Esp	Madurez	
Ambiente de control	120	63	53%	100%	INTERMEDIO	
Evaluación de Riesgos	30	20	67%	100%	SATISFACTORIO	
Actividades de Control	70	42	60%	100%	INTERMEDIO	
Información y Comunicación	20	8	40%	100%	BÁSICO	
Actividades de Monitoreo	20	10	50%	100%	INTERMEDIO	
Total	260	143	55%			

Figura 46 Nivel de madurez por componente

Fuente: Elaboración propia

Para hallar el Nivel de Madurez del control interno de la copropiedad por componente, se tiene en cuenta, la calificación esperada que resulta del producto entre la cantidad de preguntas que tiene cada elemento y la calificación máxima que es 10 puntos,

versus la calificación real que se determina sumando los promedios de cada pregunta por elemento. Por ej. para la evaluación de riesgos la calificación esperada es 30 puntos que resulta del producto de 3*10 y la calificación real es 20 puntos que resulta de sumar el promedio puntuación de cada pregunta, es decir, 5 más 7 más 8. Como se muestra a continuación:

18	Evaluación de Riesgos	Principio 6: Especifica objetivos relevantes	Objetivos Operativos: El Consejo de Administración: <input type="checkbox"/> Considera la tolerancia al riesgo. <input type="checkbox"/> Incluye las metas de desempeño operativo y financiero. <input type="checkbox"/> Constituye una base para administrar los recursos.	5	5	5	5	5	INTERMEDIO
19	Evaluación de Riesgos	Principio 6: Especifica objetivos relevantes	Objetivos de Reporte Financiero Externo: <input type="checkbox"/> Cumple con los estándares contables aplicables. <input type="checkbox"/> Considera la materialidad. <input type="checkbox"/> Refleja las actividades de la entidad.	7	7	7	7	7	SATISFACTORIO
20	Evaluación de Riesgos	Principio 7, 8, 9: Identifica y analiza los riesgos incluyendo el riesgo de fraude e identifica y analiza cambios importantes	El Consejo de Administración evalúa la consideración de factores externos e internos en la identificación de los riesgos que puedan afectar a los objetivos del Conjunto.	8	8	8	8	8	SATISFACTORIO

Figura 47 Madurez del Sistema de Control interno para Evaluación de riesgos

Fuente: Elaboración propia

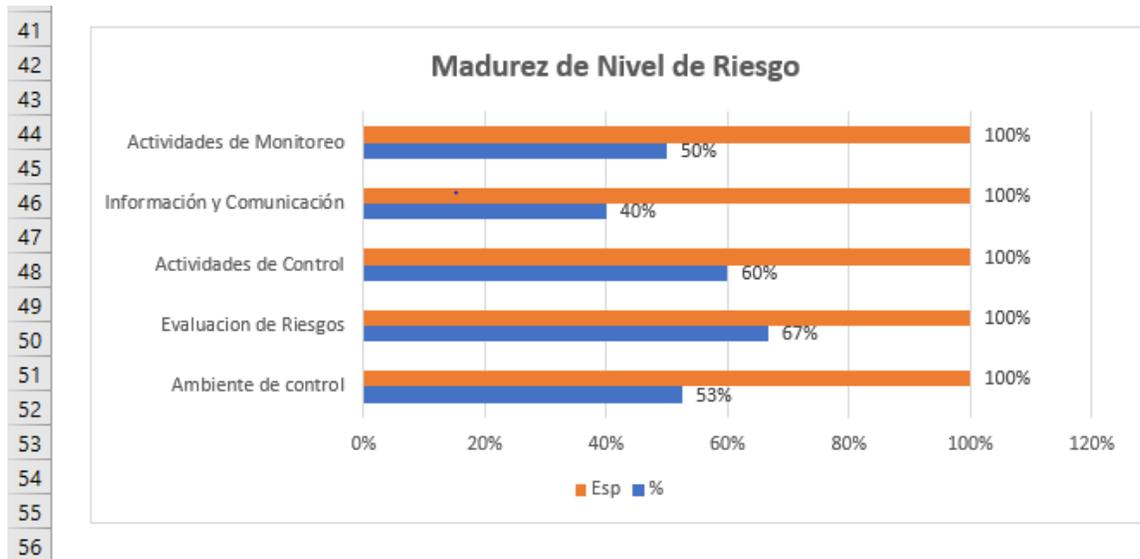


Figura 48 Madurez nivel de riesgo

Fuente: Elaboración propia

La herramienta también permite consolidar La Madurez de Nivel de Riesgo por cada elemento; realizando un análisis horizontal porcentual entre la calificación esperada y la calificación real, en este caso podemos concluir que de la copropiedad ejemplo el nivel de madurez de nivel de riesgo en las actividades de monitoreo se encuentra en un 50% y que ese porcentaje ubica al elemento en nivel intermedio de madurez.

El nivel de madurez tanto del sistema de control interno en general como también por elemento, se obtiene del producto entre el Número de preguntas por elemento por cada calificación del 1 a los 10 puntos. Por ej. Para el elemento Evaluación de riesgos.

23		Evaluación de riesgos	
24	# preguntas -->	3	
25			
26	Calif	Evaluación de riesgos	Madurez
27	10	30	AVANZADO
28	9	27	AVANZADO
29	8	24	ATISFACTORIO
30	7	21	ATISFACTORIO
31	6	18	INTERMEDIO
32	5	15	INTERMEDIO
33	4	12	BÁSICO
34	3	9	BÁSICO
35	2	6	INICIAL
36	1	3	INICIAL
37			
38	INICIAL	0	INICIAL
39	BÁSICO	7	BÁSICO
40	INTERMEDIO	13	INTERMEDIO
41	SATISFACTORIO	19	ATISFACTORIO
42	AVANZADO	25	AVANZADO
43			

Figura 49 Evaluación de riesgos

Fuente: Elaboración propia

Este elemento se establece en la herramienta con 3 preguntas; cada una ellas multiplicadas por cada calificación da una calificación por nivel de madurez, según el criterio ya establecido de puntos por nivel. El nivel inicial se ubica entre 0 y 6 puntos, el nivel básico entre 7 a 12 puntos, el intermedio entre 13 y 18 puntos, el satisfactorio entre 19 y 24 puntos y, finalmente el avanzado entre 25 a 30 puntos.

57		
58	MADUREZ DEL CONTROL INTERNO DE LA COPROPIEDAD	INTERMEDIO
59		

Según la descripción anterior para calcular a nivel general a qué escala de madurez se ubica la copropiedad, ejemplo se debe sumar cada uno de los resultados obtenidos de cada elemento para obtener unos rangos generales y así poder ubicarla en alguno de ellos. Como se muestra en la siguiente figura.

23		Total	
24	# preguntas -->	26	
25			
26	Calif	Total	Madurez
27	10	260	AVANZADO
28	9	234	AVANZADO
29	8	208	ATISFACTORI
30	7	182	ATISFACTORI
31	6	156	INTERMEDIO
32	5	130	INTERMEDIO
33	4	104	BÁSICO
34	3	78	BÁSICO
35	2	52	INICIAL
36	1	26	INICIAL
37			
38	INICIAL	0	INICIAL
39	BÁSICO	53	BÁSICO
40	INTERMEDIO	105	INTERMEDIO
41	SATISFACTORIO	157	ATISFACTORI
42	AVANZADO	209	AVANZADO
43			

Figura 50 Rangos generales escala de madurez

Fuente: Elaboración propia

Si se observa la Figura 50, el total del nivel de madurez por componente da como resultado 143 puntos; El nivel inicial se ubica entre 0 y 52 puntos, el nivel básico entre 53 a 104 puntos, el intermedio entre 105 y 156 puntos, el satisfactorio entre 157 y 208 puntos y, finalmente el avanzado entre 209 a 260 puntos. Por lo anterior, se concluye que la copropiedad se encuentra en un nivel Intermedio de Madurez del sistema de control interno.

- **Etapas 3: Recomendaciones como resultado arrojado por la herramienta en el diagnóstico de la copropiedad a analizar:**

La herramienta de Excel fue parametrizada para que indique, según la calificación otorgada a cada pregunta del cuestionario, lo que debe implementar a manera de recomendación el Conjunto Residencial en cada una de sus etapas y principios. A manera de ejemplo, la siguiente tabla muestra el resultado de las tres preguntas del elemento de Evaluación de riesgos, donde se evidencia como resultado el nivel de madurez 5, 7 y 8 respectivamente de las preguntas realizadas. La herramienta de manera automática me trae la recomendación según el nivel de madurez.

1	RECOMENDACIONES SOBRE EL DIAGNOSTICO Conjunto Residencial Javeriana		
2			
3			
4			
5	Elemento	Cal	RECOMENDACIONES SEGÚN EL NIVEL DE MADUREZ
18			
19	Evaluacion de Riesgos	5	* El Consejo de Administración debe revisar si la tolerancia al riesgo y si las metas de desempeño operativo y financiero se ajustan a las necesidades del Conjunto.
20		7	El Consejo de Administración debe revisar el cumplimiento de los estándares contables aplicables, para ello, puede apoyarse en la Revisoría Fiscal. Debe considerar la materialidad en la presentación de sus reportes y reflejar las actividades de la entidad.
21		8	El Consejo de Administración debe hacer monitoreo periódico para determinar que los riesgos no se materialicen. Solicitar al Administrador el avance de los planes de acción.
22			

A	B	C
1	RECOMENDACIONES SOBRE EL DIAGNOSTICO	
2	Conjunto Residencial Javeriana	
3	Regresar	
4		
5	Elemento	Cal
6	RECOMENDACIONES SEGÚN EL NIVEL DE MADUREZ	
7	Ambiente de control	5 * El Consejo de Administración como el Administrador del Conjunto deben continuar reforzando, con sus acciones, el cumplimiento de los valores y principios definidos en el código de conducta o manual de convivencia.
8		5 * El Consejo de Administración y el Administrador del Conjunto deben revisar el Código de Conducta o Manual de Convivencia, que se ajuste a las necesidades del Conjunto y presentarlo a la Asamblea de Copropietarios para su formalización, aprobación y aplicación. Se sugiere revisar el adecuado funcionamiento del Comité de Convivencia.
9		7 * El Consejo de Administración debe revisar que otras medidas puede adoptar para la correcta conducción del Control Interno. A manera de ejemplo, sin limitarse a ello, puede realizar la contratación de un asesor (interno o externo) para la revisión de estados financieros. Puede apoyarse en la Revisoría Fiscal, si el conjunto cuenta con este órgano de control.
10		9 * El Consejo de Administración y el Administrador del Conjunto podrían consultar a los demás Copropietarios que otras situaciones son necesarias incluir en el Código de Conducta o Manual de Convivencia. Revisar estos aspectos en Consejo de Administración y someterlos a aprobación de la Asamblea de Copropietarios y divulgarlo a todos los copropietarios.
11		10 * El Conjunto cuenta con un procedimientos formales para el suministro de información confidencial que le permite disminuir riesgos de entrega a personas que no corresponden.
12		1 * El Consejo de Administración debe establecer claramente las funciones que debe realizar el Administrador, para ello, debe tener en cuenta lo estipulado en la normativa vigente de Copropiedades. Estas funciones deben estar incluidas en un contrato de prestación de servicios debidamente firmado por las partes.
13		3 * El Consejo de Administración y el Administrador del Conjunto deben elaborar cuales son los objetivos de corto, mediano y largo plazo que requiere el Conjunto. Debe presentarlo a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación. Anualmente, se debe realizar una rendición de cuentas para determinar si los objetivos se están alcanzando.
14		6 * El Administrador debe revisar si las funciones que debe realizar los demás colaboradores del Conjunto son claras y ajustadas a la normativa vigente. Estas funciones deben estar incluidas en un contrato de prestación de servicios debidamente firmado por las partes.
15		6 * El Consejo de Administración debe revisar los perfiles y demás asuntos necesarios para la conformación de los órganos de administración (Consejo de Administración, Administrador) para validar si se ajustan a las necesidades del Conjunto. Los cambios deben someterlos a aprobación de la Asamblea de Copropietarios.
16		4 * El Consejo de Administración debe determinar si los órganos de administración requieren capacitaciones adicionales que permitan llevar a cabalidad sus funciones.
17	2 * El Consejo de Administración puede considerar la posibilidad que el Administrador cuente con incentivos que permitan alcanzar los objetivos del Conjunto.	
18	5 * La Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración debe revisar y considerar si se deben redefinir metas alcanzables.	

1	RECOMENDACIONES SOBRE EL DIAGNOSTICO	
2	Conjunto Residencial Javeriana	
3	Regresar	
4		
5	Elemento	Cal
6	RECOMENDACIONES SEGÚN EL NIVEL DE MADUREZ	
7	Actividades de Control	3 El Consejo de Administración debe revisar si la periodicidad de rendición de cuentas del Administrador se ajustan a las necesidades del Conjunto y le permiten (al Consejo) tomar decisiones y realizar seguimiento oportuno.
8		4 El Consejo de Administración debe revisar si los toques máximos autorizados al Administrador para realizar sus funciones pueden generar riesgos y deben ser reconsiderados.
9		7 El Consejo de Administración debe revisar si el nivel de autorizaciones otorgadas al Administrador son adecuadas para realizar sus funciones o pueden generar riesgos y deben ser reconsiderados.
10		7 El Consejo de Administración debe solicitar al Revisor Fiscal presentar el resultado de las conciliaciones (preferible mensualmente).
11		9 La información se presenta en forma oportuna y es clara, lo que le permite a la Administración tomar decisiones y verificar la materialización de riesgos.
12		9 El software cumple satisfactoriamente para atender las necesidades del Conjunto y cumple con las medidas de seguridad necesarias para evitar la pérdida de información o manipulación de la misma.
13		3 El Administrador debe revisar si los manuales de procedimientos para las diferentes actividades que realiza (ejemplo pagos, recibo de cuotas de administración, comunicación, etc.) son acordes con las necesidades del Conjunto y hacer los ajustes correspondientes. El Consejo de Administración debe evaluar si las Políticas Contables son acordes a la Ley, para ello, puede contar con el apoyo de la
14		
15	Información y Comunicación	3 El Consejo de Administración debe revisar qué tipo de información adicional requiere para la toma de decisiones y dar las instrucciones al Administrador para que la misma sea preparada con lo requerido.
16		5 El Consejo de Administración debe revisar si los canales de comunicación para enviar y recibir información de los Copropietarios o entes externos son acordes con las necesidades del Conjunto y si se ajustan a las disposiciones legales.
17	Actividades de Monitoreo	5 El Consejo de Administración debe revisar si sus reuniones periódicas le permitan garantizar que los objetivos se están cumpliendo y que el control interno se encuentra funcionando adecuadamente. Si cuenta con un Revisor Fiscal, puede apoyarse en él, haciéndolo participe de reuniones periódicas para que informe sobre situaciones que se puedan presentar en los estados financieros.
18		5 El Consejo de Administración debe hacer seguimiento a la implementación de las recomendaciones de los informes del Revisor Fiscal para que de esta manera alcanzar los objetivos establecidos.
19		

Figura 51 Recomendaciones sobre el diagnóstico

Fuente: Elaboración propia

8. Conclusiones

De los resultados de las 200 encuestas realizadas a copropiedades se puede concluir que:

- El nivel de madurez del control interno en los conjuntos encuestados es de calificación “Intermedio”, teniendo en cuenta los niveles de calificación determinados en este trabajo. Esto significa que hay oportunidades de mejora para que los sistemas de control interno sean más robustos y permitan dar una mayor tranquilidad a los copropietarios, quienes son los beneficiarios finales de un adecuado funcionamiento.
- A nivel del elemento “Ambiente de Control” base del control interno, su calificación es “Satisfactorio”. Los puntos de mejora están en el proceso de selección o elección del personal (Administradores, Contadores, Revisor Fiscal y empleados o contratistas directos) dado que estas contrataciones no cuentan con un proceso formalizado de gestión humana, como pruebas psicológicas y psicotécnicas, sesgando la posibilidad de detectar el perfil de riesgo frente a comportamientos poco éticos o de fraude. Este factor se vuelve relevante teniendo en cuenta que una elección incorrecta puede afectar los intereses de todos los copropietarios.
- El elemento de control interno “Evaluación de riesgos” generó una calificación “intermedio”. Se hace necesario que al interior de los conjuntos residenciales se establezca un proceso de gestión de riesgos adaptable a sus necesidades acompañado de procesos de capacitación. De acuerdo con las encuestas, el riesgo de fraude al interior de sus conjuntos sucedería así: Copropietarios: Revisor Fiscal 12% - Consejo de Administración 38%. Estos porcentajes pueden ser ciertos en la medida que el nivel de

madurez del control interno esté en escalas superiores (Avanzado o Satisfactorio), pero los resultados de las encuestas indican que están por debajo de estas calificaciones.

- El elemento de control interno “Actividades de control”, generó una calificación “intermedio”, sin embargo, requiere fortalecer y documentar políticas y procedimientos donde quede estipulado los topes de gasto de las copropiedades. El 34% de los encuestados consideró que no hay topes. Este resultado puede ser por falta de conocimiento de las políticas lo que se sería necesario reforzar con capacitaciones y divulgación.
- Sobre este mismo elemento llamó la atención que los copropietarios desean que los informes financieros se remitieran a ellos en forma trimestral (54%), semestral (32%) y mensual (14%). Esto puede llevar a concluir que los copropietarios no desean esperar informes anuales para rendición de cuentas, sino que desean conocer la información con anterioridad. Enviar esta información, por lo menos semestralmente, ayudaría a ejercer un mejor control sobre el Consejo de Administración y Administradores y podría ayudar a agilizar las Asambleas Anuales.
- Respecto del elemento “Información y comunicación” se requiere contar con políticas y procedimientos escritos y que sean divulgados a las diferentes partes interesadas al interior de los conjuntos. Es importante anotar que los controles se encuentran inmersos dentro de las políticas y procedimientos, por ello la importancia de su documentación formal, así como su divulgación.
- El elemento “Actividades de Monitoreo” cuenta con un grado de madurez “Satisfactorio” el cual puede estar generado por el seguimiento mensual, en la mayoría de casos, del Consejo de Administración. A pesar de ello, hay oportunidades de mejora en la

elaboración de indicadores de cumplimiento que permitan hacer un mejor control a las actividades que realizan los administradores.

- En el cumplimiento a leyes y regulaciones se debe hacer más énfasis a una revisión más profunda para determinar si se cumplen o no: Llamó la atención que el 24% de los revisores fiscales indican que no se cumple y el 38% de Consejo de Administración también indica lo mismo. Este factor es relevante teniendo en cuenta que uno de los objetivos del control interno es el cumplimiento de leyes y regulaciones.
- El estrato socioeconómico en el cual se encuentran ubicadas los conjuntos residenciales en pocas ocasiones se puede evidenciar incidencias significativas en el resultado de las encuestas, solo se pudo determinar que en inversión de tecnología en acceso a la información se lleva a cabo de una forma más básica, sustentada en la no complejidad operativa y administrativas que este tipo de organizaciones tiene.
- Este tipo de organizaciones tiene unas actividades operativas y administrativas claras, pero falta cultura organizacional enfocada a prácticas que den como resultado un efectivo sistema de control interno. documentos exclusivos donde se legitimen los objetivos de la copropiedad, en el corto, mediano y largo plazo.
- Manuales de procedimiento para cada una de las funciones, visibles y accesibles para toda la copropiedad, además que permitan la estandarización de actividades incluidas en los diferentes procesos. mediante este proceso de estandarización y su monitoreo se pueden crear planes de control y mejora continua que mitigue la materialización de riesgos identificados por la administración.
- Se debe implementar un sistema de indicadores de cumplimiento para cada una de las funciones establecidas en la gestión administrativa y operativa, pues según el resultado

de las encuestas el control y evaluación se hace por medio de la observación y no por un sistema creado con parámetros y factores que representen una eficiente contribución al cumplimiento de los objetivos de la copropiedad.

- En general, los resultados arrojados por las 50 copropiedades encuestadas más del 80% puede dar fe de una buena actividad contable, que cumple con las disposiciones de ley, y contribuyen de manera significativa con la consecución de objetivos fijados por la copropiedad.
- Más del 75% de las copropiedades han hecho un uso adecuado de las herramientas de tecnología, que le permiten cumplir con las disposiciones del gobierno contra la mitigación de Covid-19. y contribuye positivamente en la consecución de objetivos propuestos por la copropiedad.
- La responsabilidad de la creación del escenario idóneo para cumplir con los objetivos de la copropiedad es sin duda el administrador, sin embargo, los resultados evidencian la necesidad de tener un mancomunado compromiso en cumplimiento de pagos de las cuotas de administración por parte de los copropietarios y la contribución de veeduría por parte del Consejo de Administración.
- Esta herramienta resulta útil para el trabajo de auditoría en la evaluación e implementación del sistema de control interno; sin embargo, sus beneficios van más allá de unos resultados, pues se otorga la oportunidad de contemplar caminos para la mejora continua en los procesos de las copropiedades.
- El diseño de la herramienta constituye una alternativa de ingresos laborales futuros, ya que, por medio de esta, se puede asesorar a este tipo de organizaciones que según los

resultados de la investigación se evidencia, se encuentran en un estado incipiente en la implementación del sistema de control interno.

9. Recomendaciones

- Creación o actualización de manuales de procedimientos para las actividades que lo requieran y carezcan de este instrumento de estandarización de procesos.
- Creación de una función; puede ser en el Consejo de Administración y/o Copropietarios o en la misma administración, que se enfoque en el capital humano, su valorización, capacitación, y medición de rendimiento a través de sistema de un indicador de cumplimiento.
- Formalizar y sistematizar el sistema de valoración de riesgos, teniendo en cuenta mapa de riesgos, probabilidad de ocurrencia y periodos establecidos de estandarización.
- Formular actas o documentos exclusivos de objetivos propuestos por la copropiedad que contenga, plazos, tiempos, presupuestos y seguimiento o cronograma de cumplimiento; aparte del acta de las asambleas anuales de las copropiedades.
- Generar campañas de comunicación y conciencia con las herramientas de seguridad establecidas en la copropiedad, de la mano de la empresa de seguridad contratada, no sólo para salvaguardar la seguridad del ingreso de las personas, sino también para poner en conocimiento cuáles son esas herramientas disponibles en el control de ingreso de visitantes a las copropiedades.

Referencias

Camacol, (2020). Foro: El futuro de la construcción, perspectivas de la reactivación 2021. Congreso Colombiano de la Construcción 2020.

Congreso de la República de Colombia. (1948, 29 de diciembre). *Ley 182*. Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio. Diario Oficial 26905. Recuperado de: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/30019432>

Congreso de la República de Colombia. (1990, 13 de diciembre). *Ley 43*. Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones. Recuperado de: https://www.mineducacion.gov.co/1759/articles-104547_archivo_pdf.pdf

Congreso de la República de Colombia. (2001, 3 de agosto). *Ley 675*. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial 44509. Recuperado de: https://www.redjurista.com/Documents/ley_675_de_2001_congreso_de_la_republica.aspx#/

Consejo Técnico de la Contaduría pública. Pronunciamiento 4. Normas de auditoría generalmente aceptadas. Recuperado de: <https://cijuf.org.co/CTCP/pronunciamentos/PRONUNC4.pdf>

Consejo Técnico de la Contaduría pública. Pronunciamiento 7. Pronunciamiento sobre Revisoría Fiscal. Recuperado de: <https://cijuf.org.co/CTCP/pronunciamentos/PRONUNC7.pdf>

Del Toro, J., Vizcaino, A., Trabas, E. (2005). *Control interno*. Programa de preparación económica para cuadros. Recuperado de: http://www.sld.cu/galerias/pdf/sitios/infodir/material_consulta_ci.pdf

Deloitte, (2015). Marco de referencia para la implementación, gestión y control de un adecuado Sistema de Control Interno. Recuperado de: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/mx/Documents/risk/COSO-Sesion1.pdf>

Fernández, H. (2014, 19 de mayo). *Modelo COCO*. Recuperado de: <http://modelococo.blogspot.com/2014/05/informe-coco.html>

Granados, V. y Mancilla, M. (2010). Control en la administración para una información financiera confiable. *Revista Contabilidad Y Negocios*, 5(9), 76-84. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/contabilidadyNegocios/article/view/208>

Guzmán, A. (2015). *La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos*. (tesis de pregrado). Recuperado de: <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2283/1/LA%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL%2C%20UN%20ESTUDIO%20COMO%20SOLUCI%C3%93N%20ALTERNATIV.pdf>

Instituto Mexicano de Contadores Públicos 2006 Normas y procedimientos de auditoria y Normas para atestiguar. Vigésima séptima edición. México: IMCP

Instituto Mexicano de Contadores Públicos. (2006). *Normas y procedimientos de auditoria y Normas para atestiguar*. Vigésima séptima edición. México: IMCP.

Ley 87 de 1993. Congreso de la Republica Colombia, “Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado y se dictan otras disposiciones” Recuperado de:
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=300>

Lozano, O. (2018) El especialista en Propiedad Horizontal. *Pr Hopio*, 3.

Martínez, W. (2018). Revisión de las problemáticas en la administración de la propiedad horizontal que se presentan en los conjuntos residenciales en Colombia. Recuperado de: <https://repository.unad.edu.co/handle/10596/20332>

MinCiencias. (2019). *Modelo Estándar de Control Interno (MECI)*. Recuperado de:
https://minciencias.gov.co/quienes_somos/control/control_modelo#:~:text=El%20Modelo%20Est%C3%A1ndar%20de%20Control,y%20la%20contribuci%C3%B3n%20de%20estos

Monsalve, V. (2016). La responsabilidad civil de los administradores de la copropiedad. ¿Solos ante inminentes peligros? *Via Inveniendi Et Iudicandi*, 5(1), 223-239. Recuperado de: <https://revistas.usantotomas.edu.co/index.php/viei/article/view/2968>

Montenegro, D. (2013, 7 de agosto). Centro Urbano Antonio Nariño CUAN. Bogotá Colombia (1952-1958). Historia de la arquitectura moderna. Recuperado de:
<http://unalhistoria3.blogspot.com/2013/08/centro-urbano-antonio-narino-cuan-1952.html>

Navarro, J., y Saavedra, Y. (2016). *La importancia de la responsabilidad social del contador público en su quehacer profesional*. (tesis de pregrado). Recuperado de:

<https://repository.libertadores.edu.co/bitstream/handle/11371/1011/NavarroTorresJorgeArmando.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Olaya, E. (2019). *Tipos de responsabilidades por las que responden los administradores en la Propiedad Horizontal en Cali*. Recuperado de: <https://repository.usc.edu.co/handle/20.500.12421/3530>

Polo, G., Lobatón, D., Aguirre, S., y Villero, S. (2017). Criterios de revisoría fiscal en la evaluación de control interno para prevención y control del fraude. *Panorama Económico*. 24. 205-220. Recuperado de: <https://repository.ucc.edu.co/bitstream/20.500.12494/1003/1/1564-3274-1-SM.pdf>

Rivas, G. (2011) Modelos contemporáneos de control interno. Fundamentos teóricos. *Observatorio Laboral Revista Venezolana*, 4 (8). 115-136. Recuperado de: <http://servicio.bc.uc.edu.ve/faces/revista/lainet/lainetv4n8/art6.pdf>

Roa, R. (1999). *Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia* (Tesis pregrado). Pontifica Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas, Bogotá.

Rojas, L. (2020). Hacia una práctica diferente en la administración de Edificios y Conjuntos Residenciales Cerrados. *Revista de Investigación en Gestión Administrativa y Ciencias de la Información*, 3. 77-85. Recuperado de: <http://revistas.sena.edu.co/index.php/ricga/article/view/2614>

Sánchez, T.; Manco, J. (2017) Del control de Calidad al proceso de Fiscalización. *Contaduría Universidad de Antioquía*. 70. 197-211. Recuperado de: <https://revistas.udea.edu.co/index.php/cont/article/view/331302>

Solano, O. (2007). Diseño de un sistema de información contable y de control interno para la gestión de los edificios y conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Torres, H. (2016). La responsabilidad de los Administradores de propiedad Horizontal en Colombia. (tesis de maestría). Recuperado de:
https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/11263/RESPONSABILIDAD_ADMINISTRADORES_PH.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Torres, I. (2020). Cómo crear un manual de procedimientos en una empresa. *Ive Consultores. Gestión empresarial ISO 9001*. Iveconsultores. Recuperado de:
<https://iveconsultores.com/manual-de-procedimientos-en-una-empresa/>