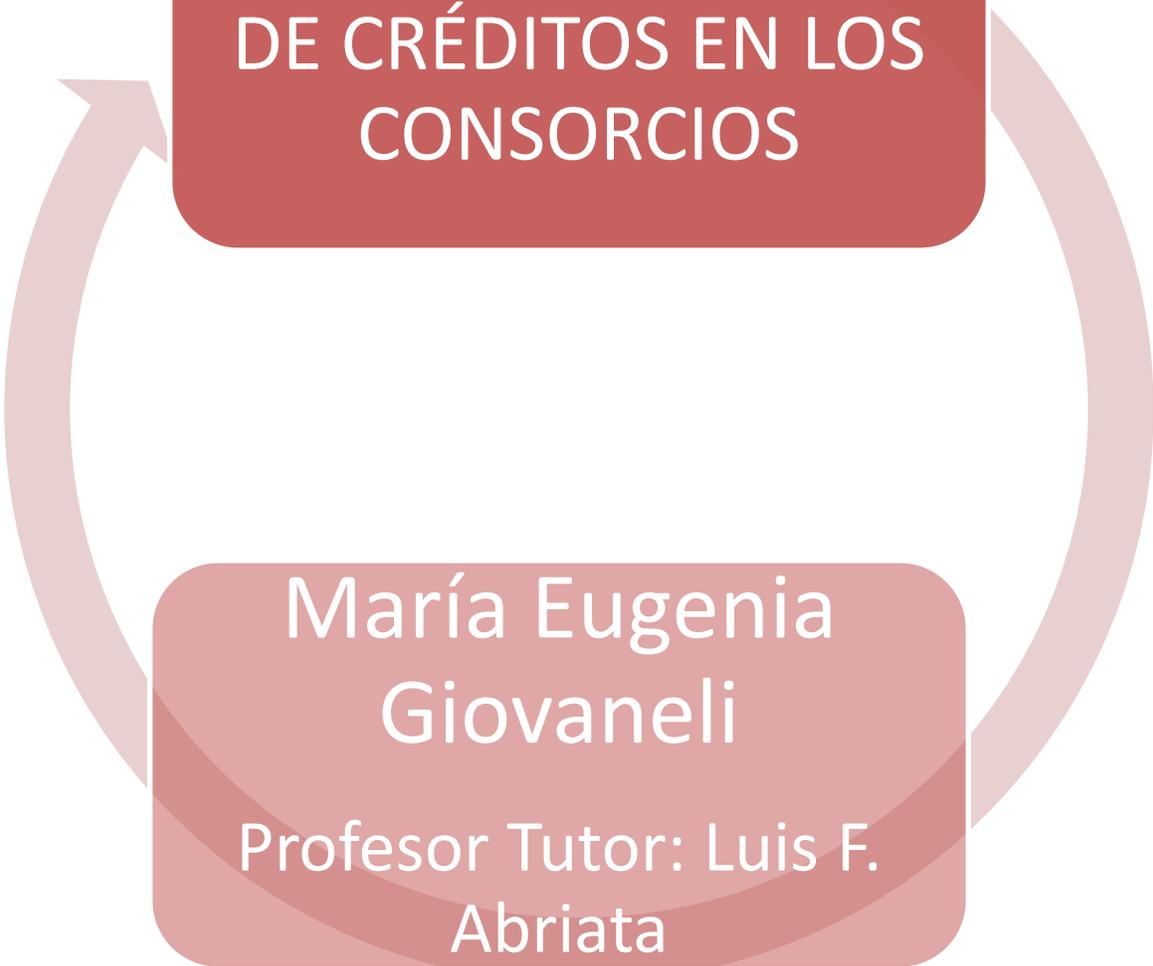


UNIVERSIDAD F.A.S.T.A. FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, CARRERA DE  
CONTADOR PÚBLICO



AUDITORIA INTEGRAL  
DE CRÉDITOS EN LOS  
CONSORCIOS

María Eugenia  
Giovaneli

Profesor Tutor: Luis F.  
Abriata

**Seminario de Graduación**  
**Departamento de Metodología de la Investigación**  
Diciembre de 2012

# María Eugenia Giovaneli

Universidad F.A.S.T.A, Facultad de Ciencias Económicas, Contador Público.- Año 2012

---

Autor	María Eugenia Giovaneli
Título	Auditoría Integral de créditos en los consorcios
Idioma	Castellano
Universidad	Universidad F.A.S.T.A.
Facultad	Ciencias Económicas
Área de conocimiento	Auditoría
Carrera	Contador Público
Dirección disciplinaria	C.P.N. Luis F. Abriata
Dirección metodológica	Seminario de Graduación: Profesora: Dra. Laura Cipriano
	Departamento de Metodología de la Universidad F.A.S.T.A. Profesora: Dra. Laura Cipriano
Palabras claves	Auditoría integral- Créditos- Consorcios- Administración de consorcios.
Fecha de defensa	11 de Diciembre de 2012



### Resumen

---

En el presente trabajo se pretende desarrollar una auditoria integral en el ámbito de la propiedad horizontal. Se abordarán aspectos contables, financieros, legales y operativos de los créditos de los consorcios con el objetivo de brindar sugerencias relacionadas con la gestión de éste rubro que resulta de vital importancia para el normal desenvolvimiento del consorcio, ya que la existencia misma de estos entes, depende de un adecuado control de los créditos morosos y de una concientización generalizada acerca de la importancia del cumplimiento puntual y sistemático del pago de expensas

A simple vista se puede observar cómo ha aumentado la cantidad de edificios ubicados en la ciudad de Mar del Plata, generando así un crecimiento del sector vinculado con la propiedad horizontal. Actualmente, el sector consorcial ha tomado más relevancia que años atrás. Esto se debe no sólo a que los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal constituyen una herramienta de ahorro, sino que en ellos habitan gran parte de la población de las ciudades.

En el marco del proceso inflacionario por el que atraviesa el país, es lógico que muchos consorcistas encuentren enormes dificultades para pagar sus expensas. Esto genera un aumento de la morosidad en el pago de los gastos de mantenimiento de los edificios que pone en peligro la subsistencia de servicios esenciales a la vida y a la convivencia consorcial. He aquí la razón por la que resulta de vital importancia que el administrador lleve a cabo una gestión apropiada de los morosos de un consorcio.

“¿Cómo se gestionan los créditos en la ciudad de Mar del Plata?” Es la problemática a la que dirigiremos nuestro estudio. Nos concentraremos en verificar el cumplimiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, sensor de control del rubro créditos. Con ese objetivo, censaremos una muestra de edificios ubicados en una zona representativa de la ciudad, para encuestar tanto a consorcistas como a administradores con la finalidad de obtener respuestas relacionadas con nuestra problemática.

Una vez ejecutadas las encuestas, las respuestas han sido organizadas en tablas y gráficos con la intención de facilitar su posterior análisis. Luego del exámen de los resultados, éstos han sido analizados e interpretados para obtener conclusiones. La conclusión más relevante a la que

hemos arribado se relaciona con el incumplimiento del reglamento de copropiedad y administración en los edificios de la ciudad.

Palabras claves:

- Auditoria Integral
- Créditos
- Consorcios
- Administraciones de consorcios

### **Abstract**

---

In this project we are going to develop a comprehensive audit in the condominium field. We are going to deal with accounting, financial, legal and operative aspects of the credits of community committee with the object to give advises related to the management of this heading which is of vital importance for the ordinary development of the Community Committee. Their existence depends on an accurate control of the default credits, and it also depends on the awareness of the punctual and methodical fulfillment of the maintenance fees payment .

At first glance you can see how it has increased the number of buildings in the city of Mar del Plata, generating sector growth linked to the condo. Currently, the Community committee has taken more relevance than years ago. This is due not only to buildings subjected to horizontal property which represent a tool of saving, but in those buildings many people of the urban population live.

In the context of inflation process in which the country is affected, it is logical that many venturers find enormous difficulty to pay their expense. This leads to an increase in defaults in the payment of the costs of building maintenance that endangers the survival of essential services to life and coexistence consortium.

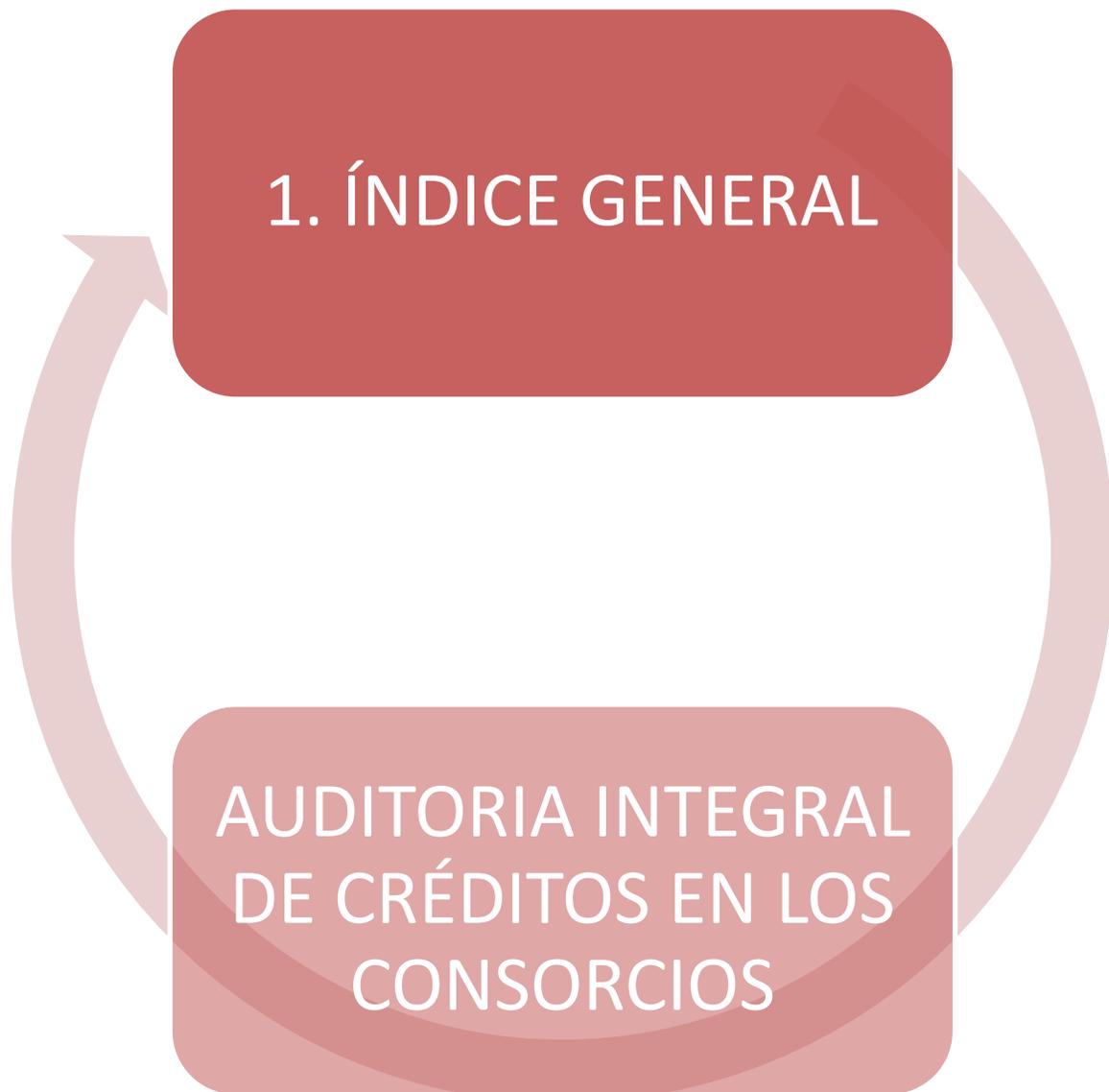
This is the reason why it is vitally important that the administrator performs proper management of a consortium defaulters.

How claims are handled in the city of Mar del Plata? It is the issue to which we will follow our study. We will concentrate on verifying compliance with the Joint Ownership Rules and Administration, which is responsible to control the field of credits. For this purpose, we will take a sample census of buildings placed in a representative area of the city, to survey both venturers and administrators in order to get answers about our problems.

Once executed the surveys, the responses have been organized in tables and graphs with the object to facilitate further analysis. After examining the results, these have been analyzed and interpreted to draw conclusions. The most important conclusion to which we have arrived is related to the breach of the rules of ownership and management in city buildings.

Keywords:

- Comprehensive Audit
- Credits
- Community Committee
- Administration of consortia



## **Índice General**

<b>RESUMEN</b> .....	<b>4</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>5</b>
<b>ÍNDICE GENERAL</b> .....	<b>8</b>
<b>ÁREA:</b> .....	<b>10</b>
<b>TEMA:</b> .....	<b>10</b>
<b>FUNDAMENTACIÓN:</b> .....	<b>10</b>
OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN CON LA INVESTIGACIÓN .....	10
PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN. ....	10
JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO. ....	10
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:</b> .....	<b>12</b>
<b>OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS:</b> .....	<b>13</b>
OBJETIVO GENERAL: .....	13
OBJETIVOS ESPECÍFICOS: .....	13
<b>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</b> .....	<b>13</b>
<b>DISEÑO METODOLÓGICO</b> .....	<b>16</b>
<b>INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS</b> .....	<b>34</b>
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>39</b>
<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS TÉCNICOS:</b> .....	<b>59</b>
<b>DESARROLLO DEL TRABAJO DE CAMPO</b> .....	<b>62</b>
<b>ANÁLISIS DEL TRABAJO DE CAMPO</b> .....	<b>67</b>
<b>SUGERENCIAS</b> .....	<b>71</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>76</b>
BIBLIOGRAFÍA GENERAL.....	76
BIBLIOGRAFÍA ESPECÍFICA .....	76
<b>ANEXO II: POWER POINT PARA LA PRESENTACIÓN Y DEFENSA DE LA TESIS DE GRADUACIÓN</b> .....	<b>80</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	<b>82</b>



**Área:**

---

Corresponde ubicar al tema propuesto en el área de la Auditoria

**Tema:**

---

La Auditoria como herramienta de gestión de los créditos de un consorcio.

**Fundamentación:**

---

**Objetivos que se persiguen con la Investigación**

-Destacar la importancia de una adecuada gestión del rubro créditos en entes regidos por la ley 13.512.

-Brindar sugerencias desde el punto de vista de la auditoria que conduzcan a una mejor administración del rubro créditos en el ámbito de la propiedad horizontal.

**Preguntas de Investigación.**

¿Es de utilidad la auditoría integral de consorcios sobre el rubro créditos? ¿Con qué finalidad se podría utilizar?

¿Resolverá uno de los conflictos más arraigados en el sector?

¿Por qué es necesario abordar la temática bajo estudio desde la mirada de los profesionales en Ciencias Económicas?

¿Qué circunstancias genera una mala gestión del rubro?

**Justificación del estudio.**

En los últimos tiempos la inversión en ladrillos se transformó en el mejor resguardo de la inflación. La gente prefiere invertir en la construcción antes que depositar el dinero en entidades bancarias. Los expertos sostienen que aún los argentinos mantienen latente el

recuerdo del corralito financiero del año 2001.<sup>1</sup> En este sentido, el Ingeniero Carlos E. Wagner, presidente de la Cámara Argentina de la Construcción, afirma que dicho sector ha pasado a constituirse en un bien de ahorro, de modo que el sector privado augura la continuidad de la inversión en obras<sup>2</sup>. Como consecuencia del auge de la construcción, podemos observar a simple vista como ha aumentado la cantidad de edificios ubicados en la ciudad, generando así un crecimiento del sector vinculado con la propiedad horizontal.

Y no sólo los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal constituyen una herramienta de ahorro, sino que en ellos habitan gran parte de la población de las ciudades. El censo Nacional 2010 ha arrojado como resultado que del total de viviendas particulares habitadas en el Partido de General Pueyrredón, el 29% son departamentos.<sup>3</sup>

En el marco del proceso inflacionario por el que atraviesa el país, es lógico que muchos consorcistas encuentren enormes dificultades para pagar sus expensas<sup>4</sup>. Metafóricamente hablando, tal como afirmó el Dr. Costantino<sup>5</sup>, “el consorcio es el país en miniatura”. La situación es sumamente grave, como puede suponerse, porque el aumento de la morosidad en el pago de los gastos de mantenimiento de esos edificios pone en peligro la subsistencia de servicios esenciales a la vida y a la convivencia consorcial. Muchos se han visto afectados primordialmente por la inflación que genera, que tanto las jubilaciones como los sueldos tengan cada vez menos poder adquisitivo, mientras que otros sectores de la población han sido perjudicados por la pérdida de empleo y por la falta de disponibilidad de sus fondos.

Es muy importante recalcar que los porcentajes altos de morosidad en los edificios no inciden únicamente en el incumplimiento del pago o la falta de responsabilidad, sino que afecta los derechos de quienes pagan en término porque origina que el consorcio no

---

<sup>1</sup>Federación de Pymes de la Construcción de la Provincia de Buenos Aires,(2010), “*Crece la venta de Materiales en Mar del Plata*”, en: Revista de la Federación de Pymes de la Construcción de la Provincia

<sup>2</sup>Wagner, Carlos E. (2010), “*Todos los factores son positivos*”; en revista “El Constructor”, Año 109, N° de edición 4877, Buenos Aires: Editorial Arnulphi Contreras.

<sup>3</sup>Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 - Total país y provincias - Resultados Definitivos - Variables seleccionadas, Serie B N° 1

<http://www.ec.gba.gov.ar/Estadistica/censo2010/censoresultdefinitivo.htm>

<sup>4</sup>Huertas, Ana Maria (2011), Presidente de la Asociación Civil de Consorcistas de la Propiedad Horizontal. “*Charla de Propiedad Horizontal*”

<sup>5</sup>Costantino, Juan Antonio. (Julio 2012) en “*Seminario Teórico-Práctico de la Propiedad Horizontal*” realizado en el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Mar del Plata.

pueda cubrir los gastos en obras y mantenimiento, deteriorándose así todo el predio que cada residente eligió para vivir.

He aquí la razón por la que resulta de vital importancia que el administrador lleve a cabo una gestión apropiada de los morosos de un consorcio. Para auxiliar la tarea del administrador, pretendemos difundir una herramienta que, siendo emitida por profesional independiente, *“respaldará la tarea de quien administra correctamente y pondrá en evidencia al mal administrador, advirtiendo a los copropietarios de los riesgos (reales o potenciales) a los que se exponen si continúan en esa senda”*<sup>6</sup>, así como también, otorgará a los copropietarios pautas razonables para evaluar cómo las Administraciones desarrollan la representación del Consorcio de Copropietarios.

Es de destacar que muchas veces altos índices de morosidad exceden la responsabilidad del administrador en cuanto a disponibilidad de fondos. Pero aun así, sigue latente su deber de informar la situación deficitaria para que en asamblea se adopten medidas que traigan aparejadas soluciones a la falta de fondos.

Existen consorcistas que ante ciertos problemas se ponen de acuerdo para dejar de abonar las expensas. Y este es uno de los errores más grandes que pueden cometer, ya que con esta medida ocasionan perjuicios solamente al consorcio. Ante esta arraigada convicción, pensamos a través de este trabajo exponer la importancia del pago puntual y en forma de expensas.

La auditoría integral de consorcios en el rubro créditos brindará información precisa, útil y oportuna respecto de la situación financiera del consorcio, como así también evaluará si la gestión de la Administración se llevó a cabo dentro de los parámetros de economía, eficiencia y eficacia. En el rubro créditos podemos encontrar información susceptible a muchos falseamientos e irregularidades<sup>7</sup>, que si no son detectadas, pueden brindar información inadecuada respecto de la situación patrimonial y financiera del consorcio.

### **Planteamiento del problema:**

---

<sup>6</sup> Baulán, Ricardo (2003); *“Auditoría de Consorcios”*, en: Publicación del C.P.C.E.C.A.B.A.  
<http://www.consejo.org.ar/publicaciones/ue/ue66/consorcios.htm>

<sup>7</sup> Gurovich, Leopoldo I, (2005) *“Auditoría Externa de Consorcios”*, Buenos Aires: Editorial Buyatti.

¿Cómo se gestionan los créditos de los consorcios de la ciudad de Mar del Plata?

## **Objetivos Generales y Específicos:**

---

**Objetivo General:** Presentar las diversas formas con las que, a través de la auditoría integral del rubro créditos, se puede gestionar la morosidad en los consorcios.

### **Objetivos Específicos:**

- Conceptualizar la auditoría integral y categorizarla desde sus tres aspectos;
- Definir el rubro “créditos”;
- Identificar las dificultades y falseamientos del rubro créditos;
- Organizar la planificación de la auditoría contable sobre el rubro analizado;
- Enumerar los sensores necesarios para efectuar la auditoría de cumplimiento legal;
- Analizar, desde la auditoría de gestión, las cinco “E”<sup>8</sup> en el desempeño de los administradores;
- Censar los consorcios ubicados dentro de la zona de análisis;
- Encuestar a los propietarios de los consorcios que conforman la muestra de la investigación;
- Verificar el cumplimiento del sensor de auditoría integral del rubro créditos;
- Sugerir posibles formas de administrar la morosidad de los créditos

## **Tipo de investigación:**

---

1. **Según nivel de profundidad:** Investigación Descriptiva: Busca desarrollar una imagen fiel del fenómeno estudiado a través de sus características. El propósito es describir situaciones: decir cómo es y cómo se manifiesta el fenómeno planteado.
2. **Según finalidad: Investigación Aplicada:** Se caracteriza porque los resultados obtenidos pretenden utilizarse para resolver la situación problemática. Busca el conocer para hacer, para actuar, para construir, para modificar. A diferencia de la investigación

---

<sup>8</sup> El Enfoque de las seis “E” con el cual se examina la gestión de una Administración comprende el análisis de su actuación desde el punto de vista de la economía, eficiencia, eficacia, ética y equidad. Gurovich, Leopoldo (2005) “Auditoría Externa de Consorcios”, editorial Buyatti, página 204.

básica que busca acrecentar los conocimientos teóricos, sin interesarse directamente en sus posibles aplicaciones o consecuencias prácticas.

**3. Según Fuentes: Investigación empírica:** Este tipo de investigación se apoya en informaciones que provienen entre otras, de entrevistas, cuestionarios, encuestas y observaciones. Este tipo de investigación se puede desarrollar junto a la investigación de carácter documental. Ésta última se apoya en fuentes de carácter documental, esto es, en documentos de cualquier especie. Como subtipos de esta investigación encontramos la investigación bibliográfica, la hemerográfica y la archivística; la primera se basa en la consulta de libros, la segunda en artículos o ensayos de revistas y periódicos, y la tercera en documentos que se encuentran en los archivos, como cartas, oficios, circulares, expedientes, etcétera.

**4. Según el periodo de tiempo en que se desarrolla:** Investigación Transversal: ya que estudia fenómenos que se dan en un corto período; apunta a un momento y tiempo definido.

**5. Según la naturaleza de la información que se recoge para responder al problema planteado:** Investigación Cuantitativa: ya que busca aplicar una serie de técnicas específicas con el objeto de recoger, procesar y analizar características que se dan en personas de un grupo determinado.



## **Diseño Metodológico**

---

A continuación se detallara como será el método que seguiremos para obtener la información necesaria para responder al problema que nos hemos planteado.

En referencia al tipo de diseño metodológico, hemos optado por adoptar un diseño experimental, ya que es nuestro interés manipular intencionalmente las variables independientes, para analizar el efecto que se genera en nuestra variable dependiente, la gestión de los créditos de los consorcios de la ciudad de Mar del Plata.

Haciendo referencia al campo de estudio, deberemos definir el universo, la muestra y la unidad de análisis con que trabajaremos.

Conformarán el universo de nuestra investigación los consorcios de copropietarios ubicados en el Macrocentro delimitado por las calles Alberti, Santa Fe, Lamadrid y la Avenida Colón de nuestra ciudad. La razón por la que consideramos como universo de nuestro análisis el barrio Macrocentro, radica en que dicha zona constituye uno de los conglomerados de edificios más grandes que posee nuestra ciudad. Tal justificación es apreciable en una tesis de graduación efectuada en el año 2008<sup>9</sup>. Si bien el análisis se concentraba en determinar la cantidad de edificios que tienen su personal bajo relación de dependencia, es de destacar que hasta visualmente la fracción demarcada es uno de los barrios que contiene mayor cantidad de edificios. Por lo tanto, seleccionamos uno de los barrios con mayor concentración de consorcios de copropietarios que nos permita efectuar el trabajo de campo y obtener información para responder al problema de investigación planteado.

En relación a la unidad de análisis de nuestra investigación, definiremos a cada uno de los elementos integrantes del Universo utilizando la siguiente tabla:

---

<sup>9</sup> Troglío: Karina Silvia A. (2008), “Auditoría Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal”, Argentina, Editora ni edición especificada.

# María Eugenia Giovaneli

Universidad F.A.S.T.A, Facultad de Ciencias Económicas, Contador Público.- Año 2012

MANZANA	DIRECCION	NOMBRE
<b>1: Conformada por calles: Lamadrid, Brown, Arenales y Av. Colón</b>	Lamadrid 2225	No se pudo visualizar denominación.
	Lamadrid 2241	No se pudo visualizar denominación.
	Lamadrid 2271	Gigante II
	Lamadrid 2275	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 1823	Almirante
	Brown 1839	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 1855	Stella Maris I
	Brown 1889	Gulfi IV
	Arenales 2272	Meir XI
	Arenales 2252	Bergantin II
	Arenales 2234	Alberto Daniel
	Av. Colón 1898	Monterrey
	Av. Colón 1870	Queirolo
	Av. Colón 1850	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 1838	No se pudo visualizar denominación.
Av. Colón 1828	Embassy	
Av. Colón 1808	No se pudo visualizar denominación.	
<b>2: Conformado por las calles Lamadrid, Falucho, Arenales y Brown</b>	Lamadrid 2321	Anfio VII
	Lamadrid 2337	Anfio VIII
	Lamadrid 2339	Meirma II

	Lamadrid 2351	No se pudo visualizar denominación.
	Lamadrid 2385	No se pudo visualizar denominación.
	Lamadrid 2389	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 1815	Lanin 3
	Falucho 1855	Neptuno 15
	Falucho 1871	No se pudo visualizar denominación.
	Arenales 2396	Capuava
	Arenales 2370	No se pudo visualizar denominación.
	Arenales 2368	No se pudo visualizar denominación.
	Arenales 2358	No se pudo visualizar denominación.
	Arenales 2348	No se pudo visualizar denominación.
	Arenales 2324	Panoramic
	Brown 1818	Atenas V
<b>3: Conformada por calles Lamadrid, Gascón, Arenales y Falucho</b>	Lamadrid 2425	Brasilia I
	Lamadrid 2453	Sergio
	Gascón 1871	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 1855	Gulfi V
	Gascón 1809	No se pudo visualizar denominación.
	Arenales 2496	No se pudo visualizar denominación.
	Arenales 2478	Adriático III
	Arenales 2464	No se pudo visualizar denominación.

	Arenales 2456	Ñandú III
	Arenales 2430	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 1830	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 1882	Nijocali IX
<b>4: Conformada por las calles Lamadrid, Alberti, Arenales y Gascón.</b>	Lamadrid 2565	Edificio Eg2
	Lamadrid 2575	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 1849	No se pudo visualizar denominación.
<b>5: Conformada por las calles Arenales, Brown, Tucumán y Av. Colón</b>	Arenales 2241	No se pudo visualizar denominación.
	Arenales 2255	Yatay
	Arenales 2275	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 1909	San Patricio III
	Brown 1933	Brown Palace
	Brown 1949	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 1983	Greanino VIII
	Tucumán 2280	Astro
	Tucumán 2260	Angela
	Tucumán 2220	Maral 19
	Av. Colón 1988	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 1966	Domo
	Av. Colón 1954	No se pudo visualizar denominación.
Av. Colón 1930	No se pudo visualizar denominación.	

	Av. Colón 1906	No se pudo visualizar denominación.
<b>6: Conformada por las calles Arenales, Falucho, Tucumán y Brown.</b>	Arenales 2363	Gigante I
	Arenales 2329	Semar XI
	Falucho 1911	Guarino XIV
	Falucho 1925	Adriático 1
	Falucho 1957	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 1985	No se pudo visualizar denominación.
	Tucumán 2360	Panamericano
	Tucumán 2370	Glankea
<b>7: Conformada por las calles Arenales, Gascón, Tucumán y Falucho</b>	Arenales 2487	Maral 7
	Arenales 2483	Olague VIII
	Arenales 2445	Olague XII
	Arenales 2407	Centi
	Gascón 1955	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 1921	No se pudo visualizar denominación.
	Tucumán 2404	Gulfi III
	Tucumán 2432	No se pudo visualizar denominación.
	Tucumán 2454	Alfar Torre
	Tucumán 2492	Futura II
	Falucho 1924	Alborada
<b>8: Conformada por las calles Arenales,</b>	Arenales 2587	No se pudo visualizar denominación.

<b>Alberti, Tucumán y Gascón</b>	Alberti 1919	No se pudo visualizar denominación.
	Tucumán 2550	Prueca I
	Gascón 1994	Alica I
	Gascón 1984	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 1924	Aniversario
	Gascón 1920	Lumiére
<b>9: Conformada por las calles Tucumán, Brown, Buenos Aires y Av. Colón</b>	Tucumán 2249	No se pudo visualizar denominación.
	Tucumán 2261	No se pudo visualizar denominación.
	Tucumán 2287	Ñandu VIII
	Brown 2047	Premier
	Brown 2021	No se pudo visualizar denominación.
	Buenos Aires 2242	No se pudo visualizar denominación.
	Buenos Aires 2270	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 2090	Syba
	Av. Colón 2056	Adela I
	Av. Colón 2038	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 2030	Mirador del Mar
	Av. Colón 2002	California
<b>10: Conformada por las calles Tucumán, Falucho, Buenos Aires y Brown</b>	Falucho 2015	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2027	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2043	No se pudo visualizar denominación.

	Buenos Aires 2326	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2090	No se pudo visualizar denominación.
<b>11: Conformada por las calles Tucumán, Gascón, Buenos Aires y Falucho</b>	Tucumán 2455	Florencia
	Gascón 2085	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2011	No se pudo visualizar denominación.
	Buenos Aires 2406	Nijocali I
	Buenos Aires 2416	Chivilcoy
	Buenos Aires 2432	Ipanema
	Buenos Aires 2488	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2012	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2044	Adela V
	Falucho 2026	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2064	Poseidón
Falucho 2078	Norsel	
<b>12: Conformada por las calles Tucumán, Alberti, Buenos Aires y Gascón</b>	Tucumán 2511	Maral 5
	Tucumán 2531	Maral 2
	Tucumán 2553	No se pudo visualizar denominación.
	Tucumán 2585	No se pudo visualizar denominación.
	Alberti 2051	No se pudo visualizar denominación.
	Alberti 2033	No se pudo visualizar denominación.
Alberti 2023	No se pudo visualizar denominación.	

	Gascón 2064	Alfar 51
	Gascón 2046	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2018	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2016	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2014	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2012	No se pudo visualizar denominación.
<b>13: Conformada por las calles Buenos Aires, Brown, Entre Ríos y Av. Colón</b>	Buenos Aires 2227	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2151	Adela IV
	Entre Ríos 2272	No se pudo visualizar denominación.
	Entre Ríos 2236	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 2184	Lancaster
	Av. Colón 2188	24 de Septiembre
	Av. Colón 2154	Edicon
	Av. Colón 2134	Semar X
	Av. Colón 2114	No se pudo visualizar denominación.
<b>14: Conformada por las calles Buenos Aires, Falucho, Entre Ríos y Brown</b>	Buenos Aires 2335	No se pudo visualizar denominación.
	Buenos Aires 2347	Buenos Aires
	Buenos Aires 2349	No se pudo visualizar denominación.
	Buenos aires 2365	Ariel del Plata
	Falucho 2121	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2129	No se pudo visualizar denominación.

	Entre Ríos 2364	No se pudo visualizar denominación.
	Entre Ríos 2330	Neptuno IV
	Brown 2184	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2160	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2150	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2140	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2130	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2102	Brown
<b>15: Conformada por las calles Buenos Aires, Gascón, Entre Ríos y Falucho</b>	Buenos Aires 2427	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2177	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2169	Ñandú VII
	Entre Ríos 2474	No se pudo visualizar denominación.
	Entre Ríos 2468	Ñandú VI
	Entre Ríos 2456	Ñandú IV
	Entre Ríos 2442	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2120	Jachal II
	Falucho 2156	Neptuno X
	Falucho 2162	Neptuno IX
	Falucho 2184	Meir XIII
<b>16: Conformada por las calles Buenos Aires, Alberti, Entre</b>	Buenos Aires 2525	No se pudo visualizar denominación.
	Entre Ríos 2550	No se pudo visualizar denominación.

<b>Ríos y Gascón</b>	Gascón 2188	Neptuno XX
	Gascón 2142	Cares
	Gascón 2124	Maral 1
	Gascón 2118	No se pudo visualizar denominación.
	Alberti 2182	Marbella
<b>17: Conformada por las calles Entre Ríos, Brown, Corrientes y Av. Colón</b>	Entre Ríos 2259	Meir V
	Entre Ríos 2271	No se pudo visualizar denominación.
	Entre Ríos 2281	Vermida 12
	Brown 2279	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2295	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2220	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2230	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2244	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2238	Maral 22
	Corrientes 2254	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 2296	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 2268	Argel
	Av. Colón 2256	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 2236	Palacio Avenida
Av. Colón 2210	Boston	
<b>18: Conformada por las calles Entre</b>	Entre Ríos 2389	No se pudo visualizar denominación.

<b>Ríos, Falucho, Corrientes y Brown</b>	Entre Ríos 2353	No se pudo visualizar denominación.
	Entre Ríos 2319	Europa
	Entre Ríos 2311	Messidor I
	Falucho 2225	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2356	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2346	Almirante Brown
	Corrientes 2330	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2330	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2308	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2232	Lannes
	Brown 2260	Portofino I
Brown 2270	Rex	
<b>19: Conformada por las calles Entre Ríos, Gascón, Corrientes y Falucho</b>	Entre Ríos 2435	Torre Fiamma II
	Gascón 2279	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2432	Anser VI
	Falucho 2286	Adela II
	Falucho 2272	Anfio IV
	Falucho 2244	Alfar 38
	Falucho 2254	Falucho
Falucho 2210	Torre Fiamma	
<b>20: Conformada por las calles Entre</b>	Entre Ríos 2585	Futura I

<b>Ríos, Alberti, Corrientes y Gascón</b>	Entre Ríos 2561	No se pudo visualizar denominación.
	Entre Ríos 2551	No se pudo visualizar denominación.
	Entre Ríos 2535	No se pudo visualizar denominación.
	Alberti 2293	No se pudo visualizar denominación.
	Alberti 2231	No se pudo visualizar denominación.
	Alberti 2223	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2520	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2536	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2580	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2274	No se pudo visualizar denominación.
Gascón 2202	No se pudo visualizar denominación.	
<b>21: Conformada por las calles Corrientes, Brown, Santa Fe y Av. Colón</b>	Corrientes 2201	Semar III
	Corrientes 2231	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2281	Bariloche
	Brown 2351	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2343	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2337	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2317	No se pudo visualizar denominación.
	Santa Fe 2262	Blanco VII
	Av. Colón 2388	No se pudo visualizar denominación.
Av. Colón 2380	Meir X	

	Av. Colón 2358	Meir XIV
	Av. Colón 2354	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 2336	No se pudo visualizar denominación.
	Av. Colón 2318	No se pudo visualizar denominación.
<b>22: Conformada por las calles Corrientes, Falucho, Santa Fe y Brown.</b>	Corrientes 2307	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2329	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2341	No se pudo visualizar denominación.
	Corrientes 2357	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2351	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2367	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2389	Nijocali XIX
	Santa Fe 2362	No se pudo visualizar denominación.
	Santa Fe 2358	Fiamma III
	Santa Fe 2328	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2322	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2328	Nijocali XXXVIII
	Brown 2344	No se pudo visualizar denominación.
	Brown 2358	Atenas IX
	Brown 2376	VIII
Brown 2388	Jachal XI	
Brown 2393	Blanco VIII	

## María Eugenia Giovaneli

Universidad F.A.S.T.A, Facultad de Ciencias Económicas, Contador Público.- Año 2012

---

<b>23: Conformada por las calles Corrientes, Gascón, Santa Fe y Falucho</b>	Gascón 2323	Atenas XV
	Gascón 2327	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2385	No se pudo visualizar denominación.
	Santa Fe 2450	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2364	Gulfi II
	Falucho 2374	No se pudo visualizar denominación.
	Falucho 2394	No se pudo visualizar denominación.

<b>24: Conformada por las calles Corrientes, Alberti, Santa Fe y Gascón</b>	Corrientes 2571	Gulfi VIII
	Corrientes 2569	Mont Blanc V
	Corrientes 2539	Jachal XIV
	Corrientes 2531	No se pudo visualizar denominación.
	Alberti 2359	Torre Gulfi III
	Alberti 2329	No se pudo visualizar denominación.
	Alberti 2315	No se pudo visualizar denominación.
	Santa Fe 2534	No se pudo visualizar denominación.
	Santa Fe 2570	No se pudo visualizar denominación.
	Santa Fe 2574	No se pudo visualizar denominación.
	Santa Fe 2588	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2308	No se pudo visualizar denominación.
	Gascón 2330	Jachal XII
	Gascón 2356	No se pudo visualizar denominación.
Gascón 2392	Neptuno XIV	

La muestra que utilizaremos para efectuar nuestro análisis, a partir de la cual generalizaremos los resultados a la población delimitada anteriormente, se constituirá a partir de un muestreo aleatorio simple.

Respecto de las variables y los indicadores presentamos la siguiente tabla:

<u>VARIABLES</u>	<u>DEFINICION</u>	<u>INDICADORES</u>
<b><u>Variable dependiente:</u></b>		
<b>Formas de gestión del rubro créditos en los consorcios de la ciudad de Mar del Plata.</b>	La variable está relacionada con los diversos procedimientos para cobrar un crédito que se adopta en los consorcios de la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Índices de morosidad</li> <li>• Gastos de cobranza de créditos</li> <li>• Situación financiera del consorcio.</li> </ul>
<b><u>Variable independiente:</u></b>		
<b>Nivel socioeconómico de los propietarios del consorcio.</b>	Dicha variable comprende la posición económica y social de los consorcistas que los imposibilitan a abonar en tiempo y forma las expensas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cantidad de consorcistas que poseen un ingreso mensual fijo.</li> </ul>
<b>Nivel de detalle descriptivo que posee el reglamento de copropiedad y administración.</b>	Los reglamentos de copropiedad y administración suelen contener, pautas que indican los pasos a seguir ante la mora de los propietarios.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existencia de un sistema de gestión de consorcistas morosos en el reglamento de copropiedad y administración.</li> <li>• Existencia de métodos de seguimiento de deudores paralelos.</li> </ul>

<b>Nivel de responsabilidad del administrador.</b>	La variable hace referencia al grado de compromiso que debe tener un administrador en la gestión de los deudores morosos.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cumplimiento oportuno del ciclo de cobranzas establecido en el reglamento de copropiedad y administración.</li></ul>
--	---	--

En relación a las variables y a los indicadores anteriormente mencionados, proponemos como elemento de recolección de datos a la encuesta, ya que es un instrumento útil para reunir información proveniente de una población uniforme. Este punto, se analizará en mayor detalle en el apartado número 6.

A continuación presentaremos dos modelos de encuesta que hemos confeccionado.



## **Instrumentos de recolección de datos**

---

### **AUDITORIA INTEGRAL DE CRÉDITOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

*Introducción:*

El presente cuestionario se ha confeccionado para obtener información respecto de cómo se lleva a cabo la gestión de los créditos en los consorcios de copropietarios del barrio Macrocentro de la ciudad de Mar del Plata. Su colaboración anónima, permitirá reunir información verídica que sustente nuestro estudio referido a la temática planteada.

*Identificación del cuestionario:*

Fecha y lugar de realización:

Número de Cuestionario:

*Identificación del informante:*

La misma se utilizará con el objetivo de respaldar la información brindada, pero debe ser importante resguardar el anonimato del informante. Como consecuencia, se almacenará en anexo separado la identidad de la persona.

*Identificación del encuestador:*

Cuando la presente, no sea administrada por el informante se deberá especificar los datos necesarios para identificar al encuestador.

*Instrucciones:*

Para completar adecuadamente el cuestionario, no olvide marcar con una cruz la opción que usted considere correcta.

*Preguntas dirigidas a consorcistas:*

1. ¿Conoce el Reglamento de Copropiedad y administración que rige el consorcio al cual usted pertenece?  
 Si  No. (Diríjase a la pregunta número 7)
2. ¿Tiene presente qué establece con relación a los deudores por mora en el pago de expensas?

- Si  No

3. Si respondió afirmativamente la pregunta anterior, mencione sobre qué aspectos relacionados con los deudores trata.

- Constitución en mora del deudor
- Tasa de interés punitorio
- Modo de calcular la deuda
- Momento de iniciación del juicio ejecutivo de expensas
- Momento de iniciación extrajudicial de cobro de expensas

4. Usted piensa que, su reglamento de copropiedad y administración...

- Describe rigurosamente el proceso de gestión de cobranza de créditos
- Describe vagamente el proceso de gestión de cobranza de créditos.

5. ¿Opina que el administrador de su consorcio ejecuta fielmente el proceso de cobro de expensas morosas establecido en el reglamento de copropiedad y administración?

- Si  No

6. ¿El administrador de su consorcio lleva a cabo métodos de gestión de créditos adicionales al expuesto en el reglamento?

- Si  No

7. ¿El administrador presenta informes de gestión de los créditos del consorcio?

- Si  No, (Pase a la pregunta número 11)

8. Si respondió afirmativamente en la anterior pregunta, ¿Cree que los gastos de cobranza que rinde el administrador ratifican la gestión de créditos que llevo a cabo?

- Si  No

9. ¿Cree que los deudores que presenta en los informes son auténticos?

- Si  No

10. ¿Si respondió negativamente, porque piensa usted que no son auténticos las deudas que expone?

\_\_\_\_\_

11. ¿Cómo consideraría usted que es la situación financiera de su consorcio?

- Superavitaria  
 Deficitaria

12. ¿Considera que su administrador lleva una gestión de deudores en tiempo y forma?

- Si  No

13. ¿Puede afirmarnos que usted tiene una renta mensual fija?

- Si  No

14. ¿Se preocupa por abonar en tiempo y forma las expensas?

- Si  No

15. ¿Alguna vez se atraso en el pago de expensas?

- Si  No

16. ¿Ante un incumplimiento del administrador, consideraría dejar de abonar las expensas?

- Si  No

Preguntas dirigidas a Administradores:

1. En su tarea de gestión y seguimiento de deudores morosos de expensas, ¿Con cuánta frecuencia acata las pautas establecidas en el Reglamento de copropiedad y administración del consorcio al cuál representa?

- Siempre  Rara vez  
 Casi siempre  Nunca

2. Dentro del conjunto de consorcios bajo su administración, ¿nos podría decir que cantidad de edificios poseen cuenta bancaria a su nombre?

- Todos
- Más de la mitad
- La mitad
- Menos de la mitad
- Ninguno

3. ¿Utiliza el anatocismo como método de cálculo de deudas de expensas?

- Si
- No

4. ¿Es una práctica frecuente la re liquidación de deudores?

- SI
- No



## **Marco Teórico**

---

En referencia al tema planteado y en particular, a la problemática que nos ocupa, estimamos pertinente describir el estado de la cuestión. A continuación, se aludirá a los principales trabajos de referencia, publicaciones actualizadas, artículos de revistas especializadas en la materia -de los autores más notables-, como así mismo de artículos de interés, notas periodísticas, recomendaciones, etc. Uno de los autores más reconocidos en la temática que nos ocupa es el Dr. Juan Antonio Costantino. En *"Propiedad Horizontal – Análisis exegético. Jurisprudencia temática. Legislación aplicable. Índice alfabético de voces"*, (2002) Argentina: Ed. Juris expone conceptos técnicos relativos a la temática, acompañándolos de jurisprudencia relacionada. Mientras que en *"Ley 13.512. Régimen legal de la propiedad horizontal. Análisis exegético"*, (1996), Argentina: Editorial Juris, realiza un estudio minucioso del régimen legal de la propiedad horizontal, realizando comentarios a cada uno de los artículos que lo componen.

Otro de los autores marplatenses es el Dr. Alberto Anibal Gabás. En *"Manual Teórico Práctico de Propiedad Horizontal"*, Argentina, Editorial Hammurabi.(1991) nos brinda un estudio de la ley 13.512, especificando aspectos prácticos y jurisprudenciales que han dado lugar al examen de diferentes vacíos legales que no contempla la ley de referencia.

En *"Auditoría Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal Regidos por la ley 13.512. Guía de pautas, normas y procedimientos"*, Argentina: Editorial Osmar D. Buyatti.(2005) de Leopoldo I. Gurovich podemos descubrir una guía práctica para desarrollar auditoría externa de la Administración de Propiedad Horizontal. Advirtiéndole que para auditar un ente es determinante tomar conocimiento del mismo, de su actividad y de su marco legal; lleva a cabo una descripción minuciosa de dichos aspectos acompañándolos de referencia jurisprudencial. El tema central es constituido por la auditoría de cuentas del consorcio con referencia a la Resolución Técnica N° 7. Por último, el autor, propone a los profesionales en Ciencias Económicas el desarrollo de la auditoría integral en un campo que aun no ha sido totalmente abordado, brindando transparencia, desde el enfoque del auditor.

Carlos E. Leonhard en 2004, *Contabilidad Tradicional Vs Contabilidad de Consorcios*, (Editorial Osmar D. Buyatti) plantea una controversia entre la contabilidad tradicional y la contabilidad de consorcios. Hace referencia al porque de dicha controversia, siendo su objetivo, estimular a los profesionales en ciencias económicas a analizar el sector de la propiedad horizontal y quitar

todo mito respecto de la improcedencia de aplicar normas contables generalmente aceptadas en la Administración de Consorcios.

El Dr. Osvaldo Loisi<sup>10</sup>, nos presenta un libro creado sobre la base de los seminarios de Administración de consorcios que dicta la Fundación Liga del Consorcista. Como consecuencia, es un manual práctico que comprende de forma global los aspectos necesarios para comprender la propiedad horizontal. Está destinado a toda la comunidad consorcial con el objetivo de brindar información necesaria para que tanto administradores, propietarios, encargados e interesados puedan vislumbrar correctamente la problemática consorcial.

Una obra que abarca diferentes temáticas del instituto de propiedad horizontal es la de Miriam Smayevsky y Marcela Penna.<sup>11</sup> Entre las temáticas destacadas podemos mencionar: las finanzas del consorcio, aspectos contables, tributarios y laborales. El objetivo de los autores, es tratar aspectos de la propiedad horizontal desde una óptica actual, considerando que desde fines del año 2011 el poder ejecutivo tiene la misión de elaborar un proyecto de reforma del Código Civil, que tendrá efectos sobre la ley 13.512 que data del año 1948 y que en la actualidad, resulta totalmente insuficiente frente a la multiplicidad de conflictos que se presentan en la materia analizada.

Hallamos un manual específicamente dirigido a los administradores de Consorcios que tiene por objetivo orientar el desarrollo de dicha profesión, efectuando un análisis del régimen legal de la propiedad horizontal escrito por Orlando Taleva Salvat.

Dentro de las publicaciones que hemos relevado se encuentra: "*La Auditoria de Consorcios*"<sup>12</sup>. El artículo explica cuales son, generalmente, las causas que motivan a los propietarios a solicitar un servicio de auditoría de consorcios a los profesionales en Ciencias Económicas. A partir de ello, expone un mensaje para los profesionales impulsándolos a actuar prevaleciendo ante todo la responsabilidad profesional.

Viviana Grinberg ha publicado tres artículos relevantes en el tema que nos ocupa. Estos son: "*Auditorías, ¿si o no?*"<sup>13</sup>, "*Auditorías de expensas (Parte III): ¿Caja negativa?*"<sup>14</sup> y "*Auditorias*

---

<sup>10</sup> "*Todo sobre consorcios. Aspectos legales, contables, Edilicios y Humanos de la Propiedad Horizontal*", (2009) Argentina: Editado por la Fundación Liga del Consorcista.

<sup>11</sup> "*Propiedad Horizontal*", Argentina: Editorial La ley

<sup>12</sup> Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA)  
<http://www.consejo.org.ar/publicaciones/ue/ue66/consorcios.htm>

<sup>13</sup>

[http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional\\_0358a.asp#axzz1aOgepu00](http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional_0358a.asp#axzz1aOgepu00)

<sup>14</sup>

[http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional\\_0322a.asp#axzz1aOgepu00](http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional_0322a.asp#axzz1aOgepu00)

*de consorcios (Parte II)*<sup>15</sup>. La primera publicación se emite a raíz del proyecto de ley del legislador porteño Roberto Destéfano que, entre otras cosas, propone como obligatorio que la rendición anual de cuentas que deben efectuar y presentar los administradores, sea auditada contablemente por un contador matriculado. Concluye que la auditoria de consorcios es un derecho que tienen todos los propietarios de inmuebles regidos bajo el régimen de propiedad horizontal. Finaliza su opinión, sosteniendo que solicitar una auditoria no es un gasto sino de una inversión en tranquilidad. Mientras que en la segunda, hace mención a la inexistencia de saldos negativos en la caja del consorcio. Realiza una conceptualización de los criterios de lo devengado y de lo percibido y explica como habitualmente utilizan los administradores dichos conceptos. Concluye afirmando que no existe un criterio uniforme por parte de los administradores para informar los ingresos y egresos del consorcio de un periodo. De esta forma se generan figuras erróneas, como los saldos negativos en la caja del consorcio, producto de la mala exposición de información. En *“Auditorias de consorcios (Parte II)”* la autora afirma que en la mayoría de los edificios se aprueban las rendiciones de cuentas presentadas por la Administración sin una revisión de las cuentas. Sostiene que es importante verificar la actuación de la Administración, ya que si bien el administrador es el representante legal del consorcio, son los copropietarios los responsables por las consecuencias de una mala administración. Conceptualiza a la auditoria de expensas como algo más que controlar la existencia de los comprobantes. Existen situaciones que no se detectan con solamente verificar que el comprobante exista.

En el año 2011, se publicó: *“Administradores de Consorcios. Ejecución de expensas. Tasa de Interés”*<sup>16</sup>. Allí, se exponen diversos criterios adoptados por la jurisprudencia para fijar la tasa de interés aplicable en deudas provenientes de expensas comunes. El autor afirma que en materia de expensas debe tenerse un criterio de equilibrio entre los intereses del consorcio y los derechos del deudor. Es que, a partir de la demora en la satisfacción del cobro de las expensas que se ejecutan puede entrar en crisis el bien común si no se adecua el interés punitivo a una tasa que satisfaga debidamente esa postergación impuesta por el deudor, preservándose así los intereses del consorcio.

---

15

[http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional\\_0303a.asp#axzz1aOgepu00](http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional_0303a.asp#axzz1aOgepu00)

<sup>16</sup> Kleidermacher, Gabriel; (2011), en: <http://gkleidermacher.blogspot.com/2011/01/area-administradores-de-consorcios.html>

En “*Intereses sobre Intereses; Capitalización de Intereses; Anatocismo*” escrito por Alberto Calva Mercado en 2009<sup>17</sup> se efectúa un análisis de los distintas formas de calcular interés sobre un capital y teniendo en cuenta lo que la legislación civil permite al respecto, declara cual sería la forma conveniente de computar los intereses generados por la mora en el pago de las expensas comunes.

Entre las revistas especializadas encontramos al Boletín pequeñas noticias y a la revista de la CÁMARA DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL de la Provincia de Buenos Aires.

Podemos observar un tratamiento acerca de la legalidad del cobro de intereses sobre intereses y la conveniencia de aplicar dicho concepto para ejercer mayor presión sobre los deudores por expensas.<sup>18</sup> Asimismo se detalla un resumen respecto del pensamiento de diferentes autores en relación al tema: Morosidad.<sup>19</sup> También se describe cual es el proceso que tiene que llevar a cabo el consorcio para constatar el crédito que posee de un propietario que está sometido al proceso reglado por la ley 24522 de Concursos y Quiebras.<sup>20</sup>

Dentro de las tesis que hemos relevamos encontramos la tesis de Karina Silvia Troglio (2008), “*Auditoría Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal*”. En la presente tesis de graduación, la autora ha analizado qué es una auditoría externa de Consorcios y si los consorcistas de la ciudad de Mar del Plata tienen conocimientos relativos a dicha práctica. Interpreta cómo deben prepararse los profesionales en Ciencias Económicas ante ésta situación.

---

<sup>17</sup>[http://www.losconsorcistas.com.ar/archivos/anatocismo\\_o\\_interes\\_sobre\\_interes.shtml](http://www.losconsorcistas.com.ar/archivos/anatocismo_o_interes_sobre_interes.shtml)

<sup>18</sup>Boletín pequeñas noticias, (2008), “¿Dónde está escrito? Anatocismo”, en: [http://www.pequenasnoticias.com.ar/Donde\\_Esta\\_Escrito/Donde\\_esta\\_escrito\\_1101.asp#axzz1bwFYo7Bh](http://www.pequenasnoticias.com.ar/Donde_Esta_Escrito/Donde_esta_escrito_1101.asp#axzz1bwFYo7Bh)

<sup>19</sup>Boletín pequeñas noticias (2009), “Morosidad” en: <http://www.pequenasnoticias.com.ar/Administracion/Administracion0105.asp#axzz1bwFYo7Bh>

<sup>20</sup> Marzano Marta A. y Tellechea, Juan R. (2010), “*Verificación de Créditos por expensas comunes en el Concurso Preventivo*”, en Revista de la CÁMARA DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL de la Provincia de Buenos Aires, (2010), Edición N° 23, editorial: Del Plata, la imprenta.

Hemos podido participar de seminarios dictados por la Asociación Civil de Consorcionistas de la Propiedad Horizontal. Procederemos a citar aquellas que se encuentran relacionadas con nuestra temática. *“Liquidaciones de expensas: ¿Cómo entenderlas?.Análisis teórico-práctico”*<sup>21</sup>. Aquí se ha tratado el tema de liquidación de expensas, abarcando aspectos relacionados con: concepto, elementos esenciales y formales, juicio de ejecución de expensas, y efectos que generaría la sanción del proyecto de ley de Registro Público de Administradores.

El contador José Luis Stella ha brindado tres charlas que nos gustaría destacar. Una en la que expone conceptos básicos de auditoría: Concepto, Clases, Ventajas, Objetivos, Principios, Metodología y ha informado a los propietarios de inmuebles de Propiedad Horizontal como deben solicitar una auditoría, que tienen que tener en cuenta y cuando es necesario que contraten el servicio de auditoría.<sup>22</sup> La segunda se denominó *“Charla de liquidación de expensas”*<sup>23</sup> y se ha disertado sobre qué son y qué debería contener una liquidación de expensas y cómo gestionar la morosidad en el pago de expensas. Ha efectuado un análisis comparativo entre lo que actualmente se presenta en un detalle de expensas y lo que aspira implementar el actual proyecto de ley que trata sobre la creación del registro público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires. Y la última charla se realizó en el marco del *“Seminario de Propiedad Horizontal”* Organizada por la Asociación Civil de Consorcionistas de Propiedad Horizontal junto a la coordinación general del Dr. Juan A. Costantino, en mayo 2012. En la misma, se trataron temas relacionados con las liquidaciones de expensas y la auditoría de consorcios en general.

Luego de brindar un panorama acerca del estado de la cuestión que nos ocupa, entendemos que es necesario dar cuenta de las fuentes teóricas y las herramientas técnicas con las que intentaremos abordar el problema planteado.

---

<sup>21</sup> : Giovanelli, María Eugenia, *“Liquidaciones de expensas: ¿Cómo entenderlas?.Análisis teórico-práctico”*, con la colaboración de María Valentina Torres de Ruiz, Charla-Debate, Organizada por la Asociación Civil de Consorcionistas de Propiedad Horizontal, Centro Cultural Osvaldo Soriano, Mar del Plata, Abril de 2012.

<sup>22</sup> *“Charla de auditoría de Consorcios de Propiedad Horizontal”* Organizada por la Asociación Civil de Consorcionistas de Propiedad Horizontal y la Dirección General de Relaciones con las ONG’s del Partido. De General. Pueyrredón, Mar del Plata, Junio de 2010.

<sup>23</sup> Stella, José Luis, *“Charla de liquidación de expensas”* Organizada por la Asociación Civil de Consorcionistas de Propiedad Horizontal y la Dirección General de Relaciones con las ONG’s del Partido de General Pueyrredón, Mar del Plata, Octubre 2011.

Nos respaldaremos en el enfoque otorgado por Horacio López Santiso en *“Un nuevo enfoque sobre la auditoría y sus normas”*, informe Nro.1 del Área de Auditoría del Centro de Estudios Científicos y Técnicos (CECYT) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. (1976). En dicho informe el autor utilizando la teoría de sistemas y profundizando el estudio de la función de control nos brinda un concepto de auditoría.

El autor, sostiene que *“la aplicación de la teoría general de sistemas es un intento de superar los males del “especialismo” que, en el caso particular de todo lo relativo a economía y administración, han sido notables.”*

Antes de avanzar, sería conveniente detallar ciertos puntos en torno a la teoría de sistemas. Podría afirmarse que surgió como una reacción frente al modo analítico de pensar. La ciencia había avanzado buscando deducir la explicación del todo a partir de las explicaciones de sus partes. Por el contrario, la teoría de sistemas involucra un modo sintético de pensar: algo que se debe explicar es analizado como parte de un sistema más amplio y expuesto en términos de su papel en ese sistema.

Podemos afirmar que la Teoría General de Sistemas nace con la obra de Ludwing von Bertalanffy publicada en la década de los años 50. Uno de los más relevantes expositores fue Rusell L. Ackoff, en cuyas obras se manifiesta la visión sistémica y de las cuales podemos extraer la definición de sistema<sup>24</sup>: *“...es un conjunto de elementos interrelacionados”*.

Es factible considerar al consorcio como un tipo de organización que puede ser comprendido por un conjunto de partes en constante interacción, constituyendo un todo sinérgico, orientado hacia determinados propósitos y en permanente relación de interdependencia con el ambiente externo. Un consorcio está formado por cada uno de los propietarios de unidades funcionales que comparten en condominio las partes estructurales comunes integrantes del inmueble en el que se encuentran las unidades funcionales. Cada integrante del consorcio, ejerce su derecho de condominio sobre partes estructurales comunes y por otro lado, ejerce su derecho de propiedad que pesa sobre cada unidad exclusiva. Es así como cada uno se interrelaciona con el resto, son

---

<sup>24</sup> Rusell L. Ackoff: *“La ciencia en la edad de los sistemas”*: Más allá de la ingeniería industrial, la investigación operativa y la ciencia de la administración”, en Revista Research, Nueva York, Mayo 1973.

mutuamente dependientes, ya que las decisiones adoptadas por uno de ellos probablemente afecten el comportamiento de los demás. La interacción entre los propietarios genera que el consorcio como un “todo”, adopte características propias, que no pueden ser comprendidas mediante la investigación del comportamiento de los diversos propietarios, sino que se hace necesario tener una visión global del sistema, debido al efecto sinérgico que se ha generado entre las distintas partes. El consorcio actúa a través de sus órganos: la asamblea, la administración y el consejo de propietarios y tiene como objetivo cumplir las finalidades para las cuales la ley 13.512 le ha otorgado personalidad jurídica. Dicho ente, existe en un ambiente dinámico que comprende otros sistemas, como ser el sistema legal, el sistema contable, económico y financiero, el sector de empresas constructoras, las asociaciones de propietarios y de administradores, etc. El funcionamiento de esta organización, no puede comprenderse sin considerar las demandas y limitaciones impuestas por el ambiente que la rodea.

De esta manera, considerando que el consorcio es un sistema, y como tal un conjunto de elementos que se vinculan entre sí, es necesario la coordinación de cada una de las partes, actividad que se logra a través de la acción de administración. Según Johnson, Kast y Rosenzweig<sup>25</sup> existen cuatro funciones básicas que comprenden a la administración: planear, organizar, controlar y comunicar. Particularmente, en los consorcios, la acción de administrar es llevada a cabo por sus tres órganos concomitantemente. Entre las funciones de administrar, la más significativa para este trabajo es la función de control, ya que a partir de ella abordaremos la labor de auditoría.

En términos de Henri Fayol, autor reconocido de la Teoría Clásica de Administración, el Control puede ser definido como aquella función de administración que tiene por objetivo verificar que todo suceda de acuerdo con las reglas establecidas y las órdenes dadas. Su finalidad es buscar en el sistema las debilidades y los errores que se presenten para rectificarlos y evitar su repetición.<sup>26</sup>

Siguiendo a Johnson, Kast y Rosenzweig podemos enumerar 4 elementos del control. “Ellos se presentan siempre en la misma secuencia y con la interrelación que se describe en la figura n°1.

---

<sup>25</sup> “Teoría, integración y administración de sistemas” Editorial Linusa Willey S.A, Mexico 1970. Pag. 25

<sup>26</sup> Fayol, Henry, “Administration Industrielle et Generale” 1916.

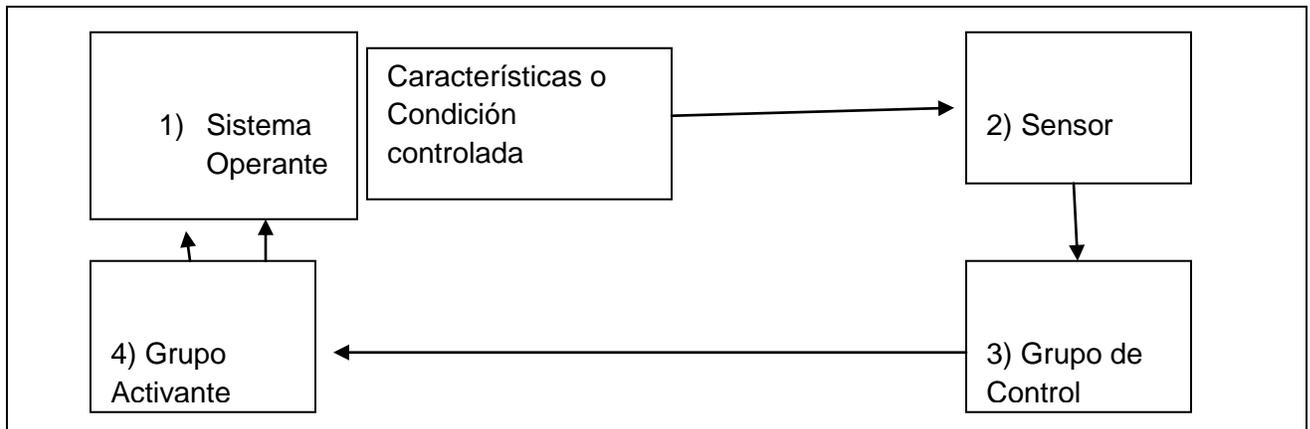


Ilustración 1: Elementos de control según Johnson, Kast y Rosenzweig

Los cuatro elementos del control de un sistema son:

- 1) Característica o condición del sistema operante que deberá ser medida.
- 2) Artefacto o método sensor para medir las características o condiciones controladas.
- 3) Grupo, Unidad o equipo de control que compara los datos medidos con el rendimiento planeado, determina la necesidad de corrección y pone en acción la información que permitirá corregir el funcionamiento del sistema.
- 4) Grupo o mecanismo activador, que es capaz de producir un cambio en el sistema, o sea realizar la acción correctiva.

El hecho que cada elemento de control funcione de manera interrelacionada constituye uno de los ingredientes necesarios para la existencia de un sistema, pudiendo así afirmar que el control es un sistema en sí mismo.

La auditoria es una función de control, porque su acción se dirige a influenciar un sistema. Al constituir un control, la auditoria es un sistema de control. En consecuencia, podríamos definir los elementos de control de la auditoria que formara parte de nuestro trabajo:

- 1) Característica o condición del sistema operante: créditos del consorcio
- 2) Sensor: el Reglamento de Copropiedad y Administración, ya que la vida del consorcio se rige por ésta ley.
- 3) Grupo de Control: Profesional en Ciencias Económicas.

4) Grupo activante: A partir del informe realizado por el profesional, serán los consorcistas quienes tienen que adoptar una decisión en base a los resultados de la labor de auditoría.

Adoptando el enfoque que efectúa López Santiso, afirmaríamos que cada tipo de auditoría podría asimilarse a un subsistema que comprende el control de determinados aspectos de un ente, diríamos que cada una (auditoría de estados contables, interna, de gestión, legal, laboral, impositiva) conforma al sistema de auditoría integral. En consecuencia, la auditoría integral de las organizaciones comprendería el control de distintos aspectos organizacionales, obteniendo una visión global de las mismas, otorgando al profesional actuante mayores herramientas y seguridades a la hora de emitir su opinión y recomendaciones.

Pero lo que nos interesaría es definir qué es la Auditoría Integral, a dichos efectos mencionaremos al Dr. Jaime I. Wolinsky, quien nos ofrece la siguiente definición: *“Es el examen integral de la gestión de un ente, en todos sus aspectos y en todos sus niveles. Tomando en consideración los elementos humanos, materiales y económicos utilizados, la organización de los mismos y los controles establecidos, para lograr alcanzar las metas y objetivos con economía, eficiencia y eficacia. La acción busca determinar los defectos y proponer mejoras, establecer las causas de los desvíos y proponer correcciones, encontrar el origen de los problemas y proponer soluciones.”*<sup>27</sup>

Resulta imprescindible que el auditor que ejerza la función de auditoría integral, posea la aptitud para observar las situaciones de manera global, total; así podrá efectuar sugerencias o recomendaciones que consideren todas las posibles herramientas con que cuente el ente para resolver los desvíos y errores encontrados.

Es factible que el auditor al adoptar una visión global del ente, deba ampliar el alcance y profundidad de su tarea, ya que deberá tener en cuenta aspectos específicos del ente, situación que generará la necesidad de recurrir a especialistas en otras disciplinas que colaboren con él para hacer de la auditoría una herramienta de control exitosa.

Específicamente dentro de nuestro trabajo adoptaremos la postura del Dr. Leopoldo Gurovich en su libro “Auditoría Externa de consorcios”, en el cuál propone la utilización de

---

<sup>27</sup> “Manual de auditoría integral y ambiental”- Editorial Osmar Buyatti –Argentina 1998

un enfoque integral de auditoría externa de consorcios, empleando un criterio sistémico. Dicho enfoque comprende:

- 1) El análisis de la información financiera y del cumplimiento del marco legal, reglamentario y político que regula la actividad del ente.
- 2) El exámen del grado con que los recursos disponibles son manejados con economía y eficiencia razonables.
- 3) El exámen para determinar el cumplimiento o desvió que ha logrado la administración respecto de los objetivos y metas que se impuso. (eficacia)
- 4) Las observaciones pertinentes para evaluar la responsabilidad del ente, respecto de la ética, la equidad y la ecología.

Este modelo mencionado, obliga a tener bien claros los distintos tipos de auditorías que la integran, estos son: auditoría financiera, auditoría legal y auditoría de gestión. (Página 193)

Sobre estos tres tipos de auditoría abordaremos nuestro análisis de los créditos de un consorcio. Pero antes de detenernos en cada uno de ellos, deberemos definir a que consideramos créditos de los consorcios. Para eso, nos remitiremos al artículo 8 de la ley 13.512, en donde se hace referencia a una de las principales obligaciones de los propietarios de inmuebles regidos bajo la ley anteriormente citada: *“Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.”* Es una obligación inherente a la calidad de propietario, abonar en tiempo y forma, las expensas comunes, indispensables para la subsistencia y funcionamiento del edificio.

Desde la óptica contable, podemos considerar que el ente realiza erogaciones por cuenta y orden de los consorcistas, por lo que cada desembolso, es un derecho que el ente posee contra los consorcistas para percibir el reintegro del dinero utilizado para mantener

y conservar al edificio. En términos de la Resolución Técnica número 9<sup>28</sup>, podemos afirmar que dichos desembolsos constituyen créditos para el consorcio. Por lo tanto, debido a que los gastos inherentes al mantenimiento del funcionamiento del régimen de propiedad horizontal son, en su mayoría mensuales; durante el transcurso del mes el consorcio fusionará todas las erogaciones realizadas en una masa de créditos a cobrar. A fin de mes, al momento de liquidar las expensas, de acuerdo al porcentual de superficie asignado a cada unidad en el Reglamento de Copropiedad, se precisará cuanto deberá restituir cada propietario. Los dos momentos se verán representados contablemente por las cuentas “Expensas a distribuir” y “Cuentas Corrientes Consorcistas”. Ambas deberán seguir el principio contable de “partida doble” establecido por Fray Luca Pacioli.<sup>29</sup> y aprobado durante la 7ª Asamblea Nacional de Graduados en Ciencias Económicas, que se celebró en Mar del Plata en 1965 como uno de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados”.

Habitualmente ocurre que por diversas situaciones, intencionales o no intencionales, los consorcistas no cumplen su obligación de abonar en tiempo y forma las expensas. Esta situación provoca que el consorcio realice gastos que no son totalmente reembolsados por los consorcistas, en este caso, el ciclo financiero del consorcio se ve interrumpido por la mora en el pago de expensas por parte de los propietarios, originándose los “créditos morosos”. Pretendemos en este trabajo circunscribir el proceso de auditoría integral a los créditos por expensas impagas que posee el consorcio.

Sostiene el Dr. Gurovich que *“la base de la auditoría integral debe ser la auditoría contable”*. La auditoría de la información contable del consorcio debe incluir el análisis del riesgo de auditoría, inherente, de falta de control y de no detección de los distintos componentes de la rendición de cuentas. En una labor de auditoría, el auditor ofrece un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad, expresado en el informe de auditoría como certeza razonable de que la información sujeta a auditoría está libre de informaciones erróneas significativas. Por tal motivo, resulta imprescindible analizar las dificultades y falseamientos del rubro, a los efectos de prestar atención a las áreas sensibles del rubro con el fin de reducir al mínimo el riesgo de auditoría.

---

<sup>28</sup> Emitida por la F.A.C.P.C.E. en 1987

<sup>29</sup> Monje franciscano de la orden Toscana que escribió *“suma aritmética, geometría, proportioni et proportionalita”*, en 1494; en el cual se dedicaba el capítulo 11 a la contabilidad, exponiéndose los principios de la partida doble. Constituyó uno de los acontecimientos más trascendentes en las prácticas y la historia de la contabilidad, ya que rompe con lo pasado y sigue persistiendo.

### Dificultades:

- Calculo de interés de la mora, ya sea por la tasa o por el tipo de interés
- Imputaciones de pago fuera de término
- Dificil reconocimiento de depósitos bancarios, cuando el consorcio no posea cuenta bancaria a su nombre y los consorcistas depositen en una cuenta a nombre del administrador.

### Falseamientos del rubro

- Eliminación de interés a determinadas unidades morosas
- Anatocismo, cuando no sea un procedimiento avalado en el reglamento de copropiedad y administración

Resulta indispensable para llevar a cabo la labor de auditoría que nos proponemos, no perder de vista al sensor, sobre el cual, como profesionales vamos a realizar la medición del rubro pertinente, éste es el reglamento de copropiedad y administración. Todo reglamento de copropiedad y administración determina la forma en que debe llevarse a cabo la gestión de los créditos morosos del consorcio. Establece pautas financieras como la forma de calcular el interés punitorio, el tipo de interés, la tasa de interés; establece pautas de cumplimiento legal como la determinación de la mora, la constitución en mora, la validez o no del anatocismo; establece pautas de gestión como la cantidad de meses de mora necesarios para el inicio del cobro ejecutivo de expensas.

En base a esta situación formulamos el enfoque integral de auditoría, necesario para atender el correcto cumplimiento del sensor que es el reglamento de copropiedad. De esta manera, podríamos enunciar 3 tipos de auditorías que podríamos decir que son subsistemas de la auditoria integral. Según nuestro enfoque estos son:

- Auditoría contable
- Auditoría de cumplimiento legal
- Auditoría de gestión

Sostenemos que es importante analizar no solo si se cumple el reglamento de copropiedad o no, si no también examinar el correcto cumplimiento en términos financieros, económicos, eficientes, eficaces y legales.

### **Auditoría contable**

Dentro de lo que denominamos auditoría contable, proponemos el siguiente plan de auditoría:

1. Obtener un conocimiento apropiado de la estructura del consorcio, sus órganos, las normas legales que le son aplicables, las condiciones económicas propias.
2. Identificar el objeto del examen. En nuestro trabajo el objeto del examen de auditoría se circunscribe al rubro créditos. Resulta imprescindible reconocer las afirmaciones del rubro:
  - Existencia: Constatar que la suma de créditos expuestas por el administrador sea verdadera, es decir, sea real.
  - Propiedad: demostrar que efectivamente los créditos incluidos en la rendición pertenezcan al consorcio.
  - Integridad: Comprobar que todos los créditos del consorcio originados en el periodo al cual pertenece la rendición de cuentas estén debidamente registrados en tiempo y forma.
  - Valuación: Verificar la correcta valorización de los créditos, de acuerdo a las normas contables
  - Exposición: Verificar la correcta exposición de los créditos, de acuerdo a las normas contables.
3. Evaluar la significación de lo que se debe examinar, teniendo en cuenta su naturaleza, la importancia de los posibles errores o irregularidades y el riesgo involucrado.

El dinero juega un papel fundamental en la vida de un consorcio, por lo tanto los posibles riesgos de errores o irregularidades son elevados. Generalmente éste tipo de riesgos se ven influenciados por la falta de control interno que existe en las administraciones. Es conveniente establecer los niveles de significatividad y riesgos para poder planear adecuadamente la auditoría.

4. Planificar en forma adecuada el trabajo de auditoría
5. Reunir los elementos de juicio válidos y suficientes que permitan respaldar su informe a través de la aplicación de los siguientes procedimientos de auditoría:
  - a. Evaluación del control interno: verificar si existen instrucciones escritas respecto de las tareas de intimación a deudores morosos de los empleados de la oficina del administrador. Observar el sistema de autorización de cobro de expensas e imputación de recibos de pago.
  - b. Obtención de confirmaciones directas de terceros: siendo este el procedimiento más relevante del rubro, nos permitiríamos en primer lugar circularizar al asesor legal del consorcio. A través de una nota por escrito, solicitamos al abogado que se encarga de tramitar el cobro ejecutivo de expensas en sede judicial y el cobro extrajudicial de deudores morosos, que nos informe el estado del cobro de dichas deudas. En segundo lugar, sería importante enviar notificaciones a ciertos consorcistas morosos recordando su obligación de abonar. A través de este procedimiento podrían acercarse a resolver ciertas diferencias que pudieran surgir entre el resumen de cuenta del consorcista y su situación real. Estas diferencias normalmente se originan en la falta de imputación en tiempo y forma de los depósitos que realizan en el banco los consorcistas, cuando la cuenta bancaria que posee el consorcio no es propia, sino que se trata de una cuenta a nombre del administrador en la que depositan “en masa” más de un consorcio. Existe allí una problemática para identificar cada uno de los depósitos de los consorcistas y por esta razón resulta imprescindible que cada uno notifique en la oficina del administrador la fecha, monto y sucursal del depósito realizado. Sostenemos que en el momento en que la administración envía una nota por mora de expensas, esta situación suele resolverse ya que el consorcista se presenta en la administración notificando depósitos que realizó anteriormente pero que estaban sin identificar. Así logramos aunar la situación real del consorcista con el resumen de cuenta que se visualiza en el sistema informático del administrador.
  - c. Comprobaciones matemáticas y Revisiones conceptuales: ambos dos procedimientos relevantes para analizar la razonabilidad del importe de los créditos. Es muy importante comprobar que la deuda final expuesta en la liquidación confeccionada por el administrador sea correcta matemáticamente hablando, es decir, que la deuda del deudor

moroso sea el resultado de sumar capital e intereses menos pagos parciales que sean procedentes. Así mismo deberíamos constatar que el cálculo de intereses no se realice sobre intereses, sino simplemente sobre el capital adeudado, así como también confirmar que todos los pagos realizados por el consorcista se hayan imputado de forma tal de cancelar intereses primero antes que el capital.

- d. Examen de documentos importantes: este procedimiento comprendería la lectura del libro de actas, que nos permitiría conocer las decisiones adoptadas por los propietarios en asamblea relacionadas con la aceptación de un convenio de pago de un deudor moroso, la decisión de disminuir la tasa de interés que se aplica a las expensas en mora, etc.
- e. Preguntas al administrador: indagando al administrador sobre causas relativas a la situación de un determinado deudor, las gestiones que llevo a cabo para cobrar ciertos créditos y disponer de dinero liquido.
- f. Obtencion de una confirmacion escrita de la administración del edificio de las explicaciones e informaciones suministradas: Es una forma de adquirir una prueba por escrito de toda aquella información que nos proporcione el administrador. Esta prueba formaría parte de los papeles de trabajo de nuestra labor de auditoría.

El auditor debe realizar su tarea dentro del principio de economía aplicable a todo control. O sea, para que su labor sea económicamente útil debe culminar en un lapso y a un costo razonables. Esas limitaciones de tiempo y de costo deben ser valuadas por el auditor a fin de determinar si no representan un inconveniente para la realización adecuada de la tarea. Considerando el principio de economía, en la aplicación de los procedimientos de auditoría, el auditor debe tener en cuenta que puede actuar sobre las bases selectivas, determinadas según su criterio exclusivamente o apoyándolo con el uso de métodos estadísticos.

- 6. Controlar la ejecución de lo planificado con el fin de verificar el cumplimiento de los objetivos fijados y, en su caso, realizar en forma oportuna las modificaciones necesarias.
- 7. Evaluar la validez y suficiencia de los elementos de juicio examinados para respaldar el juicio del auditor sobre las afirmaciones particulares contenidas en los estados contables.
- 8. Sobre la base de los elementos de juicio obtenidos, el auditor debe formarse una opinión acerca de la razonabilidad de la información que contiene el rubro créditos expuesto en la

rendición de cuentas del administrador, o concluir que no le ha sido posible la formación de tal juicio.

9. Emitir su informe teniendo en cuenta las disposiciones legales, reglamentarias y profesionales que fueran de aplicación.

### **Auditoría de cumplimiento legal:**

En relación a la auditoría de cumplimiento legal, la conceptualizaríamos como *“la comprobación del examen de las operaciones financieras, administrativas, económicas y de otra índole de una entidad, para establecer que ellas se han realizado conforme a las normas legales, reglamentarias, estatutarias y de procedimientos que le son aplicables”*.<sup>30</sup>

Cuando planificamos y ejecutamos procedimientos de auditoría y cuando evaluamos e informamos los resultados consecuentes, los auditores, debemos reconocer que el incumplimiento por parte del consorcio de leyes y reglamentos puede afectar significativamente el valor sus créditos.

Actualmente, en la ciudad de Mar del Plata, es importante verificar:

1. El cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración. En cuanto a la tasa de interés punitivo, la forma de calcular la deuda, la forma de constituir en mora al deudor.
2. *Contemplar la existencia o no de anatocismo, esto es la capitalización de los intereses, de modo que sumándose tales intereses al capital originario pasan a reeditar nuevos intereses. Tener presente que la ley 23.928, en su artículo 11 modifica el artículo 623 del código Civil, cuya redacción afirma que “No se deben intereses de los intereses, sino por convención expresa que autorice su acumulación al capital con la periodicidad que acuerden las partes; o cuando liquidada la deuda judicialmente con los intereses, el juez mandase pagar la suma que resultare y el deudor fuese moroso en hacerlo. Serán válidos los acuerdos de capitalización de intereses que se basen en la evolución periódica de la tasa de interés de plaza.”* Por lo que adherimos a la postura que sostiene que si en el reglamento de copropiedad y administración se establecen los intereses sobre intereses, debiera entenderse que ha existido un acuerdo entre partes en el momento de firmarse la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional entre el comprador y el consorcio.

---

<sup>30</sup> Gurovich, Leopoldo; “Auditoría externa de consorcios”

3. En vistas de la vital función que cumplen las expensas comunes en el régimen de propiedad horizontal se utilizan tasas muy elevadas de interés. No es admisible aplicar las mismas pautas que regulan los intereses de otro tipo de crédito, por la trascendental función que cumplen en el sostenimiento de la vida del consorcio de propiedad horizontal. Por tal razón se suelen admitir tasas de interés de carácter punitivo superiores a las usuales, para asegurar el fiel cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada uno de los integrantes del régimen. Generalmente la tasa de interés está determinada en el reglamento de copropiedad y administración, pero a lo largo de los años y durante las diferentes situaciones económicas de la Argentina, se han fijado nuevas tasa de interés en asamblea de copropietarios. Hay que recordar que en sede judicial, se acepta la tasa de interés dispuesta en el reglamento, salvo que la misma exceda el 2,5% mensual que jurisprudencialmente suele aceptarse como tasa máxima de interés. Pero, cada juez adopta el criterio que de acuerdo a las circunstancias estime pertinente.

Por lo tanto, siendo auditores y revisando el cumplimiento legal de los créditos de un consorcio, es muy importante conocer el reglamento de copropiedad y administración vigente.

### **Auditoria de Gestión**

El administrador de consorcios tiene la responsabilidad de rendir cuentas al consorcio como consecuencia del contrato de mandato que existe entre ambos órganos. Al entregarle y confiarle los recursos, el consorcio autoriza su utilización y espera de ello un manejo sabio y prudente de los recursos. Esto significa que cada adquisición que efectuó la administración sea necesaria, que se concrete con precios y calidades favorables, siempre velando por la seguridad y confort de los propietarios. La auditoría de gestión según Gurovich es el examen de la economía y eficiencia de las operaciones realizadas por la administración de consorcios, la eficacia en el cumplimiento de los objetivos propuestos y el respeto que posee por la ética y la equidad, evaluación que tiene como objetivo principal mejorar el empleo de recursos mediante la reducción de costos.

En este segmento de nuestra auditoria integral vamos a explorar las cinco "E" con relación a la gestión de los créditos por parte del administrador.

Una gestión desarrollada dentro de parámetros de economía implica la adquisición de recursos en cantidades y calidades en tiempo y forma y al menor costo. Analizando la gestión del administrador sobre los créditos del consorcio analizaríamos la forma en la que se ha procedido a cobrar el crédito y obtener el dinero líquido de vital importancia para solventar aquellos gastos necesarios para el funcionamiento del consorcio. En estos términos, la cobranza del crédito debe ser oportuna, esto implica no dejar acrecentar demasiado la deuda del propietario moroso, evitando así que no pueda abonarla. Sería conveniente analizar que el administrador haya efectuado solo aquellas erogaciones que una buena gestión de créditos requiera, por ejemplo evitar llevar a cabo un procedimiento de cobranza oneroso cuando a través de un procedimiento más simple y asequible puede llegarse al mismo objetivo.

En términos de eficacia y eficiencia, en el primer caso, diríamos que el administrador cumplió su objetivo que es el cobro del crédito, mientras que en el segundo caso, diríamos que el administrador cumplió su objetivo de cobrar el crédito y lo hizo con la mejor utilización de recursos disponibles, es decir, sin generar gastos de cobranza de mas. La relación entre el esfuerzo que requirió la cobranza del crédito y el crédito mismo son proporcionales. Por lo tanto, la eficacia sería una medida normativa del alcance de resultados, mientras que la eficiencia se presenta como la relación entre los recursos aplicados y el producto final obtenido. Esto nos explica que una gestión de cobro de expensas que se adecua a la eficacia y a la eficiencia ha sido avalada por la comunidad de consorcistas que se vieron satisfechos por la cobranza realizada y por la forma en que se llegó a obtener ese dinero.

Desde el punto de la Ética, es importante considerar que el administrador actúe privilegiando los intereses del consorcio por sobre sus propios intereses. Esto implicaría por ejemplo, que el administrador no deje acrecentar la deuda de expensas antes de ejecutar cualquier gestión, con la intención de obtener un beneficio propio con dicha situación. Dejar acrecentar el crédito del consorcio, implica que este no disponga de liquidez para afrontar aquellos gastos de mantenimiento y funcionamiento.

Por último, para finalizar el análisis de las cinco "E", el administrador actúa con equidad cuando en la práctica se verifica que cada una de las deudas del consorcio se gestiona de la misma manera. Esto implica que no existen unidades morosas que tienen un

tratamiento distinto a las demás. Existe plena equidad en la gestión de créditos, cuando todos se someten al mismo mecanismo de cobro.

Es muy importante el análisis de las cinco “E”, ya que nos servirá para evaluar como es la gestión del administrador. Cabe destacar que si el administrador no desarrolla un método de cobranza de créditos que desde el punto de vista de nuestro análisis de las cinco “E” sea satisfactorio, muy probablemente origine un estado financiero deficitario en el consorcio que se ve agravado con el tiempo. Recordemos que toda deuda de expensas implica la existencia de gastos del consorcio que no han sido reembolsados. Situación que genera la inexistencia de fondos líquidos necesarios para realizar gastos imprescindibles para la vida del consorcio. Este panorama se agrava mes a mes, en donde aquellos gastos no reembolsados se suman transformándose en pasivos para el consorcio, y se crea un desencadenamiento en el ciclo financiero.



**Glosario de Términos Técnicos:**

---

- **Afirmación de auditoría:** Enunciación contenida en la información sujeta a la auditoría que se pretende verificar a través del procedimiento.
- **Economía:** Obtención de recursos en cantidades y calidades adecuados, de manera oportuna y al menor costo.<sup>31</sup>
- **Eficacia:** medida normativa del alcance de resultados. *está relacionada con el logro de los objetivos/resultados propuestos, es decir con la realización de actividades que permitan alcanzar las metas establecidas. La eficacia es la medida en que alcanzamos el objetivo o resultado*<sup>32</sup>
- **Eficiencia:** medida normativa de la utilización de los recursos en el proceso de obtención de resultados. Se presenta como la relación entre los recursos aplicados y el producto final obtenido: es la razón entre el esfuerzo y el resultado, entre gastos e ingresos, entre costo y beneficio. Sintetizando se podría afirmar que es la mejor utilización de los recursos disponibles.<sup>33</sup>
- **Evidencia de auditoría:** elemento de juicio obtenido como resultado del proceso de auditoría que permite respaldar la validez de las afirmaciones contenidas en los estados contables.
- **Procedimientos de cumplimiento:** práctica que tiene como objetivo proporcionar evidencia sobre la existencia de los controles claves y sobre su aplicación efectiva y uniforme. Aseguran o confirman la comprensión de los sistemas del ente, particularmente de los controles clave dentro de los sistemas y corroboran su efectividad.
- **Procedimientos sustantivos:** método de auditoría que proporciona evidencia directa sobre la validez de las transacciones y saldos incluidos en los registros contables o estados financieros y, por consiguiente, sobre la validez de las afirmaciones.

---

<sup>31</sup> Gurovich, Leopoldo, *“Auditoría Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal”*, Editorial Buyatti, 2005.

<sup>32</sup> Chiavenato, Idalberto, *“Introducción a la Teoría General de la Administración”*, Editorial McGraw-Hill, Colombia 1995.

<sup>33</sup> Chiavenato, Idalberto, *“Introducción a la Teoría General de la Administración”*, Editorial McGraw-Hill, Colombia 1995.

- Riesgo de Auditoria: contingencia de emitir un informe de auditoría incorrecto por no haber detectado errores o irregularidades significativas que modificarían el sentido de la opinión vertida por el auditor.<sup>34</sup>
- Riesgo de control: es la posibilidad de que los sistemas de control del ente auditado estén incapacitados para detectar o evitar errores o irregularidades significativas en forma oportuna. El mismo se encuentra fuera de control por parte de los auditores, pero luego de las recomendaciones que efectuó en su informe final, es factible mejorar los niveles de riesgo.<sup>35</sup>
- Riesgo de no detección: eventualidad de que los procedimientos de auditoría seleccionados no detecten errores o irregularidades existentes en los estados contables. El mismo, es totalmente controlable por parte del auditor y depende exclusivamente de la forma en que diseñe y lleve a cabo los procedimientos de auditoría.<sup>36</sup>
- Riesgo inherente: susceptibilidad de los estados financieros a la existencia de errores o irregularidades significativas. Dicho riesgo esta fuera de control por parte del auditor. Difícilmente se puedan tomar acciones que tiendan a eliminarlo, ya que es propio de la operatoria del ente.<sup>37</sup>
- Significatividad: magnitud o naturaleza de un error en la información contable, que considerando las circunstancias existentes, ya sea individualmente o en combinación con otros errores, hace posible que se inflencie el juicio de un auditor que observa dicha información equivocada.

---

<sup>34</sup> Slosse, Carlos A. y Otros "Auditoria: *Un nuevo enfoque empresarial*", Ediciones Macchi, Buenos Aires, Reimpreso: Enero de 2000. Capitulo 7

<sup>35</sup> Slosse, Carlos A. y Otros "Auditoria: *Un nuevo enfoque empresarial*", Ediciones Macchi, Buenos Aires, Reimpreso: Enero de 2000. Capitulo 7

<sup>36</sup> Slosse, Carlos A. y Otros "Auditoria: *Un nuevo enfoque empresarial*", Ediciones Macchi, Buenos Aires, Reimpreso: Enero de 2000. Capitulo 7

<sup>37</sup> Slosse, Carlos A. y Otros "Auditoria: *Un nuevo enfoque empresarial*", Ediciones Macchi, Buenos Aires, Reimpreso: Enero de 2000. Capitulo 7



## **Desarrollo del Trabajo de Campo**

---

A continuación haremos referencia a cómo se llevó a cabo la recolección de datos empíricos para el análisis del problema que nos hemos planteado.

En el apartado número 3 hemos definido el universo, la muestra y la unidad de análisis con que trabajamos. Recordando un poco lo mencionado, el universo de nuestra investigación son los consorcios de copropietarios ubicados en el Macrocentro delimitado por las calles Alberti, Santa Fe, Lamadrid y la Avenida Colón de nuestra ciudad. La razón por la que consideramos como universo de nuestro análisis el barrio Macrocentro, ya han sido expuestas en el apartado mencionado.

En consecuencia, hemos decidido empadronar cada uno de los edificios que se encuentran en la zona delimitada. Dicha labor se ha realizado fraccionando la región de análisis en manzanas, a tal efecto se ha utilizado un croquis que se anexa al final del presente apartado. Para realizar esta actividad, personalmente se ha asistido al barrio mencionado y se ha tomado datos de los edificios como ser su dirección exacta y su denominación. Al distribuir los edificios en manzanas se puede recolectar información de una manera más ordenada y práctica. De esta forma se ha definido a cada una de las unidades de análisis de nuestro universo.

La muestra que utilizamos para efectuar nuestro análisis, a partir de la cual generalizamos los resultados a la población delimitada anteriormente, se constituyó a partir de un muestreo aleatorio simple, utilizando el azar. Así, nos aseguramos que todos los individuos de la población tengan las mismas posibilidades de ser incluidos en la muestra, con el objetivo de constituir una muestra representativa en calidad y en características. El proceso de selección al azar finalizó cuando se obtuvieron cincuenta unidades de análisis que conformaron la muestra de la investigación y que representa el 17% del universo.

En relación a las variables y a los indicadores mencionados en el apartado del diseño metodológico, utilizamos como elemento de recolección de datos a la encuesta, ya que es un instrumento útil para reunir información proveniente de una población uniforme.

Dado que los consorcios son personas jurídicas o ideales dirigimos la recolección de datos a dos de sus órganos vitales con la intención de obtener información de fuentes

diversas. Esto significa que de cada edificio de la muestra escogido al azar identificamos a su administrador y a su consejo de propietarios para que nos brinden la información necesaria. Por lo tanto, hemos diseñado dos instrumentos de recolección de datos; uno dirigido a los consorcistas y otro dirigido a los administradores de consorcios, que se adjuntaron en el anexo I: "Instrumentos de relevamiento de datos". Las encuestas han sido sometidas a una prueba piloto antes de ser utilizados como instrumento de recolección de datos. En dicha prueba piloto, se analizó si la confección de los elementos seleccionados nos permite obtener información fructífera para nuestra investigación.

En cuanto a la administración de los instrumentos se definió que ambos sean encausados por un encuestador, el cual realizó las preguntas a los sujetos de las unidades de la muestra representativa. Asimismo, también se considera la situación de auto-administración del instrumento por parte de los informantes, a los cuales se les remitió el instrumento vía e-mail, en donde se especificaron las pautas necesarias para completar todos los campos del instrumento correctamente. En este punto, sería necesario aclarar que luego de la selección al azar de los edificios de la muestra hemos cotejado con una base de datos brindada por la Asociación de Consorcistas de la Propiedad Horizontal, la dirección de correo electrónico de aquellos consejos de administración que forman parte de dicha asociación. Es así como se ha distribuido el instrumento de manera más rápida y segura entre los encuestados.

Una vez recolectadas las encuestas completas con datos recogidos por el encuestador y aquellas que han sido editadas por los propios miembros de la muestra, se procedió a analizar las respuestas y a describir los resultados obtenidos. Para cumplir este objetivo, se han tabulado cada una de las respuestas para luego construir los gráficos que hemos utilizado para interpretar las respuestas de una manera más sencilla.



# María Eugenia Giovaneli

Universidad F.A.S.T.A, Facultad de Ciencias Económicas, Contador Público.- Año 2012

## ANEXO II: "CROQUIS DE MANZANAS CENSADAS"

SANTA FE					
	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	
CORRIENTES	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	
ENTRE RIOS	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	
BUENOS AIRES	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	
TUCUMAN	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	
ARENALES	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	
GRAL. LAMADRID					

ALBERTI  
GASCON  
FALUCHO  
ALTE. BROWN  
AV. COLON



## **Análisis del trabajo de campo**

---

A continuación, dado el trabajo de campo realizado, procederemos a exponer las conclusiones que hemos confeccionado a partir de los resultados obtenidos.

Hemos detectado que los consorcistas no manifiestan un alto conocimiento del Reglamento de copropiedad y administración, y esto se puede observar en respuestas que nos han brindado los encuestados a las primeras cuatro preguntas realizadas.

El 54,2% de las personas encuestadas afirma no conocer el reglamento de copropiedad y administración, mientras que el 45,8% sostiene que si lo conoce. De este último porcentaje, podemos atestiguar que el 47,3 % tiene conocimiento de las pautas que establece su reglamento con relación a la gestión de los deudores morosos.

Según han opinado aquellos consorcistas que conocen que dicen el reglamento acerca de la gestión de morosos, los temas más destacados que figuran en la normativa del consorcio son: la tasa de interés punitivo que debería cobrar el consorcio por la mora y el periodo de mora que debe acumular un deudor para que se le inicie el juicio ejecutivo de expensas. Es importante que temas tan relevantes como la constitución en mora, el modo de calcular la deuda y el momento de iniciación de la cobranza extrajudicial no son aspectos que resalten en las mentes de los encuestados. Asimismo, también nos han declarado que en su opinión el reglamento que rige la vida de sus consorcios describe vagamente la gestión de cobranza que debe seguir el administrador. También hemos relevado información acerca de la opinión que manifiestan los consorcistas con relación a la gestión de su administrador. Solo el 34,6% afirma que el administrador realiza el seguimiento de los deudores en el tiempo y en la forma que lo establece el reglamento. Así mismo, más de la mitad, precisamente el 61,5% sostiene que el administrador ejecuta procedimientos adicionales a los descriptos por el reglamento.

Del total de encuestados podemos enunciar que en la mayoría de los consorcios que hemos relevado, el administrador presenta informes de su gestión. Según el 59 % de los integrantes de la muestra los gastos que presenta el administrador no ratifican la gestión de deudores que ha realizado, mientras que el 41% sostiene que la ratifican. Aquí podemos contemplar que los consorcistas no están conformes con los gastos que efectúa

el administrador para realizar el seguimiento y posterior cobranza de los deudores de expensas. Esta insatisfacción puede reflejarse en la siguiente reflexión que hemos recabo en el trabajo de campo: “El 55,1% de los consorcistas cree que los deudores que presenta el administrador no son auténticos”. Entre las causas por las que sostienen que no son auténticos pudimos capturar las siguientes: relacionadas con la ética del administrador, relacionados con la falta de información y relacionados con la falta de claridad en las expensas. Sería importante destacar que el 61,7% de consorcistas opina que el administrador no gestiona en tiempo y forma los deudores del consorcio, siendo esto una de las causas de la existencia de altos índices de morosidad en los consorcios de la zona.

Respecto a las características de los consorcistas que ocasionan altos índices de morosidad podemos mencionar que el 65,8% de los consorcistas posee una renta mensual fija. Situación que genera que ante eventuales aumentos en las expensas, los consorcistas se vean cada vez mas imposibilitados de sostener el pago puntual de expensas que detentan aumentos significativos mes a mes. Pero es importante destacar que el 85% se preocupa por abonar en tiempo y forma las expensas. Pero también, notamos que la mitad de los encuestados alguna vez se ha atrasado en el pago de las expensas.

El 61,7% de consorcistas dejarían de abonar las expensas ante incumplimientos del administrador. Es muy relevante este dato, ya que justificamos una de las finalidades de nuestro estudio: generalizar una conciencia acerca de la importancia que tiene el rubro créditos en el consorcio, y que ante eventuales incorrectos seguimientos por parte del administrador así como también decisiones conjuntas de no abonar las expensas por parte de los consorcistas, generan perjuicios únicamente para el consorcio, ya que éste no dispondrá de los fondos necesarios para realizar los gastos que demanden su mantenimiento y conservación.

En el otro extremo de nuestro trabajo de campo, se encuentran las opiniones de los administradores de los consorcios de la muestra. El 60% afirma que cumple casi siempre los pasos del reglamento para gestionar la cobranza de los deudores morosos, el 30% afirma que rara vez lo hace y solo el 10% manifiesta que lo cumple siempre.

A partir de la encuesta realizada a los administradores, podemos afirmar que menos de la mitad de los consorcios no poseen cuenta corriente bancaria propia, que el 80% de los

administradores utiliza el anatocismo como método para calcular la deuda de los morosos por expensas y que más de la mitad de los administradores no re liquida deudores. Debe entenderse la re liquidación de deudores como aquel método en el cual se adiciona a la liquidación de gastos que conforma la expensa, el monto total de deudores del mes anterior. Este procedimiento se utiliza para paliar la situación deficitaria del consorcio provocada por la erogación de gastos realizada y no integrada por los consorcistas. Un aspecto a destacar es que una de las preguntas de la encuestas dirigida a conocer la situación financiera de los consorcios de mar del plata ha tenido gran cantidad de respuestas de los consorcistas que han caracterizado como deficitaria la situación de su consorcio.



## **Sugerencias**

---

En esta etapa de nuestro trabajo, tenemos como objetivo exponer las posibles recomendaciones que como profesionales podemos emitir ante la situación planteada en el problema del estudio.

La mayoría de los consorcistas consideran que la situación financiera de su consorcio es deficitaria, entonces podemos notar que el problema planteado, la gestión de créditos en la propiedad horizontal, se puede resolver teniendo en cuenta dos aspectos: los administradores y los consorcistas.

Nosotros proponemos la auditoria integral como herramienta de gestión de los créditos, pero de acuerdo a las respuestas que hemos relevado de nuestro trabajo de campo, sostenemos que se debe acompañar con dos herramientas adicionales: la cuenta bancaria propia y la re liquidación de deudores.

La auditoria integral de créditos analiza cómo se lleva a cabo la gestión de créditos por parte del administrador de consorcios. Observa como los aspectos contables, financieros, económicos, legales, eficientes y eficaces de los créditos son ejecutados por el administrador. Esta herramienta de control que tiene como sensor el reglamento de copropiedad y administración, nos propone a los profesionales como agente de control para detectar posibles anomalías en el sistema de créditos y comunicar a los administradores, agentes de cambio, las posibles soluciones a las anomalías para que puedan resolverlas. Sería importante destacar, que del relevamiento de datos que efectuamos a partir de las encuestas propuestas, sólo el 10% de los administradores cumplen el reglamento de copropiedad y administración y un 60% afirma que lo cumple casi siempre. Los reglamentos de copropiedad y administración constituyen un instrumento confeccionado por Escribano Público y que la mayoría de ellos tienen una redacción similar, salvo excepciones particulares. Por ende, es de público conocimiento que en el segmento del reglamento en el que se hace referencia a la mora en las expensas se determina una cantidad de meses de mora como requisito para iniciar el cobro ejecutivo de expensas. Suelen establecer dos o tres meses de mora, aunque en la realidad dicho periodo no se respete y se acumulen entre 12 y 18 meses antes de iniciar el procedimiento judicial. Por lo tanto, podemos verificar que en la realidad no da un

cumplimiento exacto y concreto del Reglamento de copropiedad y administración, el principal sensor de auditoría en la propiedad horizontal.

Más de la mitad de los administradores encuestados utilizan el anatocismo como método de cálculo de deuda de expensas. Muchos argumentaron que la utilizan como una forma de penalizar la mora en el pago de expensas. Pero creemos que es mucho más eficiente una rigurosa gestión de deudores que utilizar una técnica que no es completamente admitida en sede judicial. Una adecuada gestión de deudores podría consistir:

- 1º. Nota enviada por la administración reconociendo la mora en el pago de expensas
- 2º. Nota de la administración intimando a abonar la deuda en un plazo cierto de tiempo o en su defecto notificación sobre el traslado de la deuda al abogado del consorcio con la intención del cobro extrajudicial.
- 3º. Nota del letrado del consorcio fijando cita de encuentro con el deudor para gestionar el cobro extrajudicial.
- 4º. Si no existen respuestas a las notas mencionadas, se enviara una carta a documento notificando la iniciación del juicio ejecutivo de expensas.

Es este, a nuestro entender, que debería ser el proceso de gestión de deudores en una administración, siempre y cuando se respete los tiempos y forma establecidos en el reglamento de copropiedad y administración.

Es necesario que los consorcistas, a través de la asamblea, decidan incorporar como instrumento de control una cuenta corriente bancaria propia. Teniendo una cuenta corriente a nombre del consorcio a la cual se dirigen todos los pagos de expensas de los consorcistas y la cual tiene una chequera con la que obligatoriamente se pagan todos los gastos del consorcio, se solucionan muchos problemas de imputación, diferimiento y encubrimiento de pagos de expensas, así como también se conoce la fecha y el importe en que el administrador realiza las erogaciones del consorcio. Sostenemos que puede ser un instrumento de control fundamental e indispensable para desarrollar correctamente una auditoria integral del rubro créditos.

Hablando específicamente de aspectos financieros del rubro créditos, sería muy beneficioso llevar a cabo el proceso de re liquidación de deudores de expensas. Este

procedimiento se encuentra presente en la mayoría de los reglamentos de copropiedad y administración pero no tiene mucha aplicación práctica por parte de los administradores. Consiste en incorporar a la liquidación de expensas el monto total de deudores de la liquidación de expensas anterior con el objetivo de no diferir financieramente el pago de los gastos del consorcio hasta el momento del cobro del crédito. Aunque a muchos consorcistas no les agrada esta herramienta, porque están siendo solidariamente responsables de aquellas personas que no abonan las expensas, sostenemos que es un mecanismo necesario para defender la situación financiera del consorcio ante posibles retrasos de los consorcistas.

Es importante para nosotros, que a través de nuestro estudio, se pueda tomar conciencia de la importancia que tiene el rubro créditos en los consorcios. Suele ser un aspecto de la administración de consorcios que solo se atiende cuando llega una resolución judicial de algún crédito al que se le inicio juicio hace 15 años o incluso para algunos consorcistas abonar las expensas es un artilugio con el que enfrentan los incumplimientos del administrador.

Para finalizar deseamos terminar nuestro trabajo dirigiéndonos a aquellos auditores que deseen explorar el ámbito de la propiedad horizontal. Todo trabajo de auditoría tiene como finalidad obtener elementos de juicios validos y suficientes para formar una opinión sobre la veracidad de las afirmaciones contenidas en la información contable auditada. Proponemos dos posibles pruebas de razonabilidad para obtener elementos de juicio acerca de la gestión de créditos efectuada por el administrador. Sería posible desarrollar circularización de deudores y procedimientos de corte de pagos de expensas. La circularización de deudores se realizaría con el objetivo de verificar si el administrador efectivamente ha intimado a abonar a los deudores de acuerdo al tiempo y forma establecidos en el reglamento de copropiedad y administración. Sería importante muestrear todos aquellos consorcistas morosos, y a través de procedimientos al azar elegir una muestra representativa de los deudores con la finalidad de enviar una nota confirmando el monto de expensas adeudado y aquellos reclamos que el administrador ha manifestado en rendiciones de cuenta.

Asimismo, sería prudente acompañar la circularización de deudores con los procedimientos de corte de pagos de expensas. A través de esta prueba de auditoría, nos concentraríamos en vincular los pagos de expensas a un periodo de tiempo determinado

a través de la revisión de documentos como los recibos de expensas o de instrumentos como el extracto bancario. Es imprescindible para esta prueba que los recibos de expensas estén pre numerados correlativamente para poder aunar pagos de expensas con periodo de tiempo y poder determinar si el administrador ha imputado correctamente los pagos de los consorcistas en el periodo de tiempo que corresponde.



## **Bibliografía**

---

### **Bibliografía General**

- Chiavenato, Idalberto, (1995), *“Introducción a la Teoría General de la Administración”*, Colombia, Editorial McGraw-Hill.
- Fowler Newton, Enrique; (1995) *“Auditoria Aplicada”*, Buenos Aires, Editorial Macchi.
- Horacio López Santiso; (1976) *“Un nuevo enfoque sobre la auditoria y sus normas”*, Informe Nro.1 del Área de Auditoria del Centro de Estudios Científicos y Técnicos (CECYT) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.
- *Informe N° 5, (2001), “Manual de Auditoría”*, Área de Auditoría - Centro de Estudios Científicos y Técnicos (CECYT) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, 9ª Edición.
- Slosse, Carlos A. y Otros (2000), *“Auditoria: Un nuevo enfoque empresarial”*, Buenos Aires, Ediciones Macchi.
- Wolinnsky, Jaime I, (1998), *“Manual de Auditoria Integral y Ambiental”*- Argentina, Editorial Osmar Buyatti.

### **Bibliografía Especifica**

- Boletín pequeñas noticias, (2008), *“¿Dónde está escrito? Anatocismo”*, en: [http://www.pequenasnoticias.com.ar/Donde\\_Esta\\_Escrito/Donde\\_esta\\_escrito\\_1101.asp#axzz1bwFYo7Bh](http://www.pequenasnoticias.com.ar/Donde_Esta_Escrito/Donde_esta_escrito_1101.asp#axzz1bwFYo7Bh)
- Boletín pequeñas noticias (2009), *“Morosidad”* en: <http://www.pequenasnoticias.com.ar/Administracion/Administracion0105.asp#axzz1bwFYo7Bh>
- Calva Mercado, Alberto, (2009) *“Intereses sobre Intereses; Capitalización de Intereses; Anatocismo”*, en: [http://www.losconsorcistas.com.ar/archivos/anatocismo\\_o\\_interes\\_sobre\\_interes.shtml](http://www.losconsorcistas.com.ar/archivos/anatocismo_o_interes_sobre_interes.shtml)
- Consejo de Profesionales en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA): *“La Auditoria de Consorcios”* en: <http://www.consejo.org.ar/publicaciones/ue/ue66/consorcios.htm>

- Costantino, Juan Antonio (2002), *"Propiedad Horizontal – Análisis exegético. Jurisprudencia temática. Legislación aplicable. Índice alfabético de voces"*, Argentina: Ed. Juris
- Costantino, Juan Antonio (1996), "Ley 13.512. Régimen legal de la propiedad horizontal. Análisis exegético", Argentina: Editorial Juris.
- Gabás, Alberto Aníbal (1991), *"Manual Teórico Práctico de Propiedad Horizontal"*, Argentina, Editorial Hammurabi.
- Grinberg, Viviana, (2002), "Auditorías, ¿si o no?" en: [http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional\\_0358a.asp#a\\_xzz1aOgepu00](http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional_0358a.asp#a_xzz1aOgepu00)
- Grinberg, (2002), "Auditorías de consorcios (Parte II)" en: [http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional\\_0303a.asp#a\\_xzz1aOgepu00](http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional_0303a.asp#a_xzz1aOgepu00)
- Grinberg, (2002), "Auditorías de expensas (Parte III): ¿Caja negativa?" [http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional\\_0322a.asp#a\\_xzz1aOgepu00](http://www.pequenasnoticias.com.ar/GestionProfesional/GestionProfesional_0322a.asp#a_xzz1aOgepu00)
- Gurovich, Leopoldo I. (2005), *"Auditoría Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal Regidos por la ley 13.512. Guía de pautas, normas y procedimientos"*, Argentina: Editorial Osmar D. Buyatti.
- Leonhard, Carlos E. (2004), *Contabilidad Tradicional Vs Contabilidad de Consorcios*, Argentina: Editorial Osmar D. Buyatti.
- Loisi, Osvaldo (2009), *"Todo sobre consorcios. Aspectos legales, contables, Edilicios y Humanos de la Propiedad Horizontal"*, Argentina: Editado por la Fundación Liga del Consorcista.
- Kleidermacher, Gabriel (2011), *"Administradores de Consorcios. Ejecución de expensas. Tasa de Interés"* en: <http://gkleidermacher.blogspot.com/2011/01/area-administradores-de-consorcios.html>
- Marzano Marta A. y Tellechea, Juan R. (2010) *"Verificación de Créditos por expensas comunes en el Concurso Preventivo"*, en Revista de la CÁMARA DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL de la Provincia de Buenos Aires, año 2010, Edición N° 23, editorial: Del Plata, la imprenta.
- Stella, José Luis, (2010), *"Charla de auditoría de Consorcios de Propiedad Horizontal"* en Publicaciones de Asociación Civil Argentina de Consorcistas.

- Smayevsky, Miriam y Penna, Marcela A. (2011), "*Propiedad Horizontal*", Argentina: Editorial La Ley
- Taleva Salvat, Orlando (2000), "*Guía Práctica del Administrador de Consorcios*", Argentina: Editorial Valleta.



**María Eugenia Giovaneli**

**Universidad F.A.S.T.A, Facultad de Ciencias Económicas, Contador Público.- Año 2012**

---

**Anexo II: Power Point para la presentación y defensa de la tesis de graduación**

---



## **Agradecimientos**

---

Una de las aspiraciones de mi tesis de graduación ha sido que éste trabajo sea una herramienta que pueda ser utilizada en la sociedad. Éste deseo se ve reflejado en la siguiente frase de Ralph Waldo Emerson: “Una de las compensaciones más bonitas de esta vida es que ningún hombre puede ayudar sinceramente a otro sin que se ayude el mismo”. Es por eso, que pretendo que éste trabajo no sólo sea una contribución a mi formación profesional, sino que también sea un instrumento con el cuál colabore en el desarrollo de la propiedad horizontal en la ciudad de Mar del Plata.

Quisiera plasmar en éste apartado mi más profundo y sincero agradecimiento a todas aquellas personas que con su ayuda han colaborado en la realización del presente trabajo.

Quiero agradecer a la Universidad F.A.S.T.A. por brindarme el entorno necesario para que pueda desenvolver mis estudios con una sólida formación profesional basada en conocimientos y habilidades imprescindibles para desarrollarme profesionalmente y personalmente.

Especial reconocimiento merece el interés mostrado por mi trabajo y las sugerencias recibidas de la profesora Dra. Laura Cipriano y el profesor CPN. Luis Abriata, por la orientación, el seguimiento y la supervisión continúa, pero sobre todo por la motivación y el apoyo de ambos recibido.

También me gustaría agradecer la ayuda recibida del Dr. Juan A. Costantino y la Asociación de Consorcionistas de la propiedad horizontal, en especial a la Sra. Ana María Huertas, presidenta de dicha asociación, por su colaboración en el suministro de los datos necesarios para la realización de la parte empírica de esta investigación.

Un agradecimiento muy especial merece la comprensión, paciencia y apoyo incondicional recibidos de mi familia, pareja y amigas.

A todos ellos, muchas gracias.