

EL RIESGO DE FRAUDE EN LAS ADMINISTRACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La vida moderna ha logrado congregarnos en torno a unidades habitacionales, de oficinas o de bodegas, en las cuales nos sentimos más seguros, compartimos gastos y logramos otro tipo de sinergias.

Ello implica que cada copropietario o usuario de un condominio deba responder por su cuota de los gastos e inversiones que demande el correcto funcionamiento y la preservación o mejoramiento de la copropiedad. Esto se traduce en que se debe nombrar un administrador, pagar una cuota de administración y confiar en que esta persona, que puede ser natural o jurídica, haga su trabajo dentro de los parámetros de honestidad, calidad y eficiencia que el cargo exige.

A la mayoría de los copropietarios nos produce una extraña sensación de repulsa el solo pensar en dedicarle tiempo de nuestra jornada; o peor aún, de nuestro descanso, a lidiar con asuntos relacionados con el gobierno

de las unidades en las que habitamos o trabajamos. Es un espectáculo común ver como las administraciones de estas tienen que citar varias veces a asamblea con el fin de obtener el quorum suficiente para deliberar; y no son pocos los casos en los cuales a la segunda citación, con poder para decidir en gran cantidad de temas sin importar el número de asistentes, tampoco va nadie o casi nadie.

Muchos le esquivamos el bulto a la obligación de aportar a la buena marcha de nuestra copropiedad, y decidimos confiar en la gestión de los administradores. Casi nadie se ofrece a ser parte del consejo de administración y luego nos aunamos al grito que todos elevan a lo alto cuando se descubren desaciertos, errores o fraudes cometidos por estas personas en su solitaria labor.

Los principales problemas de control de cara al riesgo de fraude se pueden resumir en los siguientes:

- Falta de un verdadero presupuesto operacional, que pueda ser revisado de manera periódica. Usualmente los presupuestos son aprobados con poca o ninguna discusión de calidad, limitándose a mirar cifras gruesas y casi siempre evitando el compromiso de monitorear su ejecución y beneficio.
- Falta de segregación de funciones en el manejo de dinero en efectivo: es un error fatal que identificamos cada que ocurre un fraude por sustracción de dinero en efectivo, producto del recaudo de cuotas de administración o de actividades realizadas en la copropiedad y por las cuales se cobra, como arriendo de locales o similares. La regla es simple: una misma persona NO puede encargarse de recaudar, consignar y registrar ingresos.
- Debilidades en los registros contables. Pareciera que algunos administradores de copropiedades o bien no se sienten obligados a llevar una contabilidad formal, o no saben cómo hacerlo. En ambos

casos, cuando se presentan problemas de fraude resulta inútil recurrir a los libros contables mal llevados, ya que no reflejarán la realidad de la situación financiera de la copropiedad.

- Falta de una efectiva supervisión a la gestión del administrador. Ya sea que se trate de una persona natural o de una firma de administración, los copropietarios están en la obligación de vigilar y orientar la gestión de administrador. Gran cantidad de los casos de fraude analizados por nuestra Firma, tienen en común el abandono de los copropietarios de su función de “jefes” del administrador, quien en vista de ello obra por su cuenta sin temor a ser supervisado.
- Deficiencias en la labor de la revisoría fiscal que audita los estados financieros. Para no volver sobre el espinoso tema de la verdadera utilidad de la revisoría fiscal tal y como se ejerce en nuestro país, baste decir que en la mayoría de las copropiedades la función de revisoría fiscal la ejercen

personas naturales, buenos contadores públicos cuya labor se puede calificar en función de los honorarios que perciben por ella. Es decir, si la copropiedad decide contratar un revisor fiscal barato, el servicio que va a recibir será de la misma calidad que la cantidad de dinero que está dispuesta a pagar por el mismo.

- Fallas en el cumplimiento de las regulaciones locales y nacionales que competen a las copropiedades. Edward Paul Abbey dijo que “cuanto más corrupta una sociedad, más numerosas las leyes”. Si ello es cierto, podríamos decir que el nuestro es uno de los países con mayor cantidad de leyes por metro cuadrado o por habitante. No es exagerado afirmar que cada día surgen nuevas leyes, reglamentaciones a leyes anteriores, decretos derogando decretos, conceptos e interpretaciones de las docenas de entes burocráticos encargados de crear impuestos para poder sostener semejante aparato. Nos guste o no, mientras esta situación subsista deberemos vivir al tanto de la densa nube de requisitos que

deben cumplir las copropiedades para evitar castigos del Estado. Casi siempre, esta importante y delicada labor se le deja al administrador, sin saber si reúne las condiciones para hacerlo.

Aceptando que esta situación no va a cambiar, al menos deberíamos establecer unos parámetros mínimos de gobierno de nuestras unidades residenciales, de oficinas o de industria, basados en el principio de segregación de funciones, los cuales nos permitimos describir a continuación.

REGISTROS CONTABLES:

1. El departamento de contabilidad debe encargarse de hacer los registros contables;
2. La junta de administración debe hacer revisión y auditoría mensual de los mismos; y
3. La junta de administración debe enviar los estados financieros al menos trimestralmente a todos los copropietarios, con indicación de las principales variaciones y su justificación.

4. En el caso de inversión de excedentes de Tesorería, bien sea provenientes de las actividades normales o de la eventual venta de predios o bienes comunes, la junta se hará cargo de manera directa de la determinación, formalización, custodia y liquidación de estas inversiones y los títulos valores que las acreditan.

DESEMBOLSOS:

1. Si el desembolso es en efectivo y de cierto monto, o en cheque, debe ser autorizado por el presidente de la junta.
2. El departamento contable elabora los cheques y sus respectivos comprobantes de pago.
3. Las personas autorizadas firman los cheques. Siempre deben ser dos firmas y sello.
4. La junta se encarga de hacer las conciliaciones bancarias. Esta actividad NO puede delegarse en la administración.
5. Mensualmente, la junta hará circularización de cuentas por pagar y de cuentas por cobrar, para verificar que todos los ingresos se hayan registrado debidamente y que todos los

pagos por concepto de servicios como vigilancia, aseo o mantenimiento efectivamente se entreguen a los proveedores. Igualmente, debe verificar con cada copropietario sus saldos por pagar a la copropiedad, para detectar posibles apropiaciones indebidas de dinero recibido por este concepto.

PAGOS DE IMPUESTOS Y OBLIGACIONES LABORALES:

1. El departamento de contabilidad prepara los estados financieros, las declaraciones de renta y las eventuales solicitudes de devolución de impuestos;
2. La junta revisará la correcta liquidación y oportuno pago de aportes parafiscales y de impuestos a cargo de la copropiedad.

Como puede apreciarse, no resulta para nada simple la labor de quienes aceptan ser miembros de junta o coadministradores de un conjunto. Consideramos prudente contar con las pólizas de seguro adecuadas a la actividad y tamaño de los mismos, a fin de cubrir los malos manejos, la infidelidad de empleados y la

responsabilidad civil en que incurran estos administradores y miembros de junta, en desarrollo de su importante labor.

asr@asr.com.co

www.asr.com.co