

**IMPORTANCIA DEL CONTADOR PÚBLICO EN LA ADMINISTRACIÓN DE
LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ALEJANDRA SAAVEDRA CAICEDO
CRUZ ELENA RUIZ**

MONOGRAFIA DE GRADO

ASESORA

CANDY LORENA CHAMORRO GONZÁLEZ

**CONTADURÍA PÚBLICA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS Y
CONTABLES
UNIVERSIDAD CATÓLICA LUIS ÁMIGO
MEDELLÍN**

Tabla de Contenido

1.	Planteamiento del problema.....	4
1.2	Pregunta Problema.....	5
1.3	Objetivos de la investigación.....	6
1.4	Justificación.....	7
1.5	Limitaciones.....	8
2.	Marco Teórico.....	9
2.1	Antecedentes de Investigación.....	9
2.2	Fundamentos teóricos de la propiedad horizontal.....	13
2.3	Características de la propiedad horizontal.....	15
2.4	Tipos de propiedad horizontal.....	18
2.5	Directrices para la administración de la propiedad horizontal.....	20
2.6	Función del contador público dentro de una organización.....	22
2.7	Ética del contador público dentro de una organización.....	24
3.	Metodología.....	27
3.1	Enfoque.....	27
3.3	Método.....	28
3.4	Diseño de la investigación.....	28
3.5	Población.....	29
3.6	Recolección de información.....	29
3.7	Procedimientos.....	29
3.8	Hipótesis.....	30
3.9	Técnicas de recolección de datos.....	30
3.10	Procedimiento para cumplimiento de objetivos.....	31
3.11	Técnicas para el procesamiento de la información.....	31
4.	Resultados de la investigación.....	34
4.1	Información socio demográfica.....	35
4.2	El rol del contador público en la administración de la propiedad horizontal... ..	37
4.3	Las anomalías en las cuales se puede incurrir por la inexistencia del contador público en la administración.....	43
4.4	Ventajas y desventajas del profesional contable en la propiedad horizontal... ..	47
	Conclusiones.....	53
	Referencias.....	55

Listado de Figuras.

Figura 1. Características de la propiedad horizontal.....	17
Figura 2. Tipos de propiedad horizontal.....	20
Figura 3. Año de experiencia de los contadores.....	36
Figura 4. Edad de los contadores	37
Figura 5. Determinar el rol del contador público en la PH.....	42
Figura 6. Anomalías por la inexistencia del contador público en la administración de una propiedad horizontal.	46
Figura 7. Ventajas y desventajas del profesional contable en una propiedad	50

Listado de Tablas.

Tabla 1: Procedimiento para cumplimiento de objetivos.	31
Tabla 2: Para llevar a cabo los objetivos.	32
Tabla 3. Preguntas socio demográficas.....	35

1. Planteamiento del problema.

El crecimiento inmobiliario que se presenta a nivel nacional tiende a que muchas de sus construcciones sean clasificadas como Propiedad Horizontal PH, lo que ha generado nuevas oportunidades laborales para los contadores públicos no solo en la contabilidad sino también en la administración o la revisoría fiscal, en este sentido la propiedad horizontal se define como: Es el conjunto de propietarios de dominio particular, su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. (Artículo 32, capítulo IX De la Propiedad horizontal como persona jurídica de la Ley 675 de 2001).

El planteamiento del problema de la presente investigación es que en muchas de estas copropiedades la administración no tiene en cuenta el papel y la importancia del contador público e inclusive en muchas no existe el contador como tal y en otras los administradores creen cumplir esa función sumándole la baja remuneración, que según el Colegio de Contadores Públicos de Colombia (CONPUCOL) el contador público debe cumplir muchas funciones (crear estados financieros, realizar auditorías, declarar impuestos, preparar nominas entre otros). Sin embargo, la labor profesional que realiza el Contador Público en la PH, no es acorde con su remuneración, en pocas palabras, esto hace referencia a que su trabajo no está siendo recompensado de acuerdo a las funciones y responsabilidades que debe cargar en el ejercicio de la profesión (*). Y lamentablemente para los contadores no existe una regulación específica que hable de su salario; en este sentido se analiza que deberían existir diferentes lineamientos que permitan a los profesionales guiarse de cómo y cuánto cobrar adecuadamente, basándose lo que dijo el Instituto nacional de contadores públicos (INCP).

En la ley 675 de 2001 se contempla que una de las funciones de la administración en la PH, es llevar bajo su subordinación la contabilidad del edificio o conjunto, pero para esto es necesario que la administración contrate bajo su criterio quien le va a ayudar cumplir con dichas funciones y esto se logra si se contrata al profesional idóneo, es allí donde entra a jugar el papel de los contadores, del profesional contable para la PH.

El papel del contador es tan vital que son los encargados de manejar la trazabilidad más importantes en la PH que es el manejo del dinero de terceros. Aunque el manejo de

los estados financieros no es responsabilidad del profesional contable, como depositario de la confianza pública, está bajo su responsabilidad la información contenida en estos y que dicha información cumpla con los requisitos establecidos por la ley. Otra razón por la que es importante el contador en la PH es la interpretación y el análisis de la información que digita en el software.

Por otro lado, también hay que recalcar que los administradores de estas PH preparan el presupuesto juntamente con el contador que trabaje con él, para presentarlo ante el concejo de la administración en donde se puede hacer modificaciones y luego de allí se lleva como presupuesto para su votación en la asamblea general de propietarios para su respectiva aprobación.

Al no tener un contador en el manejo de la contabilidad se puede evidenciar errores como: mal manejo de la contabilidad que podría traer consigo consecuencias graves tanto para el administrador como para la PH, ya que no tiene un conocimiento más amplio y detallado sobre temas relacionados con la profesión; asimismo se reflejará un desconocimiento en las normas que tienen relación tanto directa e indirectamente con la profesión. En este sentido, se concluye que el mal manejo de la contabilidad hace que pueda pagar más impuesto, que la DIAN sancione a la PH o que entre en insolvencia, entre otras.

Todo lo mencionado anteriormente, revela la pertinencia del contador público dentro de la administración de la PH y evidencia los efectos negativos que traen consigo a la profesión y al contador que podría ser sancionado dependiendo la gravedad; ya sea por omisión, suspensión o cancelación. Cualquiera de las causales produce grandes consecuencias en el futuro del contador público que ejecute el error ético.

1.2 Pregunta Problema.

De acuerdo a los argumentos anteriores surge la siguiente pregunta:

¿Cuál es la importancia del contador público en la administración de la propiedad horizontal?

1.3 Objetivos de la investigación.

Objetivo General

Describir a importancia del contador público en la administración de la propiedad horizontal

Objetivos Específicos.

- Determinar el rol del contador público en la administración de la propiedad horizontal.
- Identificar las anomalías en las cuales se puede incurrir por la inexistencia del contador público en la administración de la propiedad horizontal.
- Reconocer las ventajas y desventajas del profesional contable en la propiedad horizontal.

1.4 Justificación.

La presente investigación describirá la importancia del contador público en la administración de la propiedad horizontal y que pasa cuando el profesional contable no desempeña sus funciones, dando a conocer esas anomalías que se pueden incurrir por la inexistencia del mismo y como esta afecta a la copropiedad, al igual, dará a conocer la problemática que se está presentado en la actualidad con respecto a la baja remuneración que obtienen en el ejercicio profesional de este tipo de propiedades.

El desarrollo de este trabajo es de suma importancia, puesto que permitirá a los contadores tomar conciencia del rol que tiene dentro de una organización, que su ejercer va más allá de unos registros, que hay que ejercer la profesión con principios éticos y que los administradores vean más allá de un presupuesto al momento de contratar al Contador Público.

De igual modo, también es importante ya que evidencia vacíos en la norma que afectan directamente la profesión contable, puesto que se tiene una idea errada sobre las obligaciones y responsabilidades que debe asumir no solo ante la propiedad horizontal, sino ante los entes gubernamentales.

No solamente es de gran prioridad para los profesionales contables, también lo es para las universidades ya que en los mercados actuales no solo se está calificando al profesional sino también el buen nombre de la universidad de donde egresa, ubicándola dentro de un rango de calidad, pues se cuestiona la oferta académica, sus competencias profesionales, acreditaciones institucionales y valores en el contexto social y cultural.

No obstante, es pertinente para los estudiantes por que les permite tener presente la problemática que existe en las propiedades horizontales en un contexto general con respecto al área contable, de manera que los ayude a obtener conocimiento sobre su función profesional en dicho sector y alternativas para ejercer en esta área la profesión contable ya que es un sector muy poco conocido y así ellos puedan visualizar las ventajas y desventajas del contador público en una propiedad horizontal.

Y por último pero no menos importante es de gran relevancia para los propios investigadores ya que les permite conocer, entender, comprender y analizar con criterio y conocimiento crítico todo lo afecta o no a la profesión y al contador en su ejercicio profesional.

1.5 Limitaciones.

- **Limitación de tiempo.**

Esta limitación se presenta debido a que un año no es suficiente para que la presente investigación alcance sus objetivos con una visión más amplia, además porque el tema a abordar requiere de la disponibilidad de tiempo para poder visitar varias propiedades horizontales y entrevistar de antemano muchos contadores que trabajan o hayan trabajado en esta propiedad, ya que esto nos serviría como base fundamental para desarrollarla.

- **Limitación de información.**

No se cuenta con la suficiente información donde se mencione y se detalle con claridad la importancia del rol del contador en la administración de las propiedades horizontales, por consiguiente, se visualiza una limitación en la revisión de la literatura correspondiente a la investigación.

- **Limitación financiera.**

Esta limitación se presenta debido a que no hay suficientes recursos monetarios para que la presente investigación no solo se haga en una propiedad horizontal sino en varias, logrando así tener ideas y una visión más y clara y concisa de lo que realmente se quiere llegar a detallar con la investigación.

2. Marco Teórico.

2.1 Antecedentes de Investigación.

Analizando el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, que no es nuevo, sino que está en constante crecimiento y cambio, un régimen donde se evidencia vacíos normativos que reflejan la falta de control y claridad en aspectos que regulan las Propiedades Horizontales como forma especial de dominio en Colombia y que obliga la intervención de las altas cortes. Tomando información de fuentes primarias de entrevistas a ciudadanos y profesionales relacionados con la PH e interpretaciones ya elaboradas por teóricos, investigadores, leyes tesis, monografías, entre otros, donde se tendrá en cuenta aspectos como lo son: el objetivo de la investigación, la metodología, el resultado de la investigación entre otros, se dará una conclusiones con respecto a la investigación basándonos en todo lo anteriormente mencionado y cuál es el aporte a la misma. Para llevar a cabo esta investigación se tuvieron en cuenta los siguientes autores:

Ruiz (2014) en la Monografía “Análisis del Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia” plateo como objetivo general analizar el desarrollo del régimen de propiedad horizontal en la legislación nacional con el fin de determinar los aspectos relevantes en su aplicación en el diario acontecer de las copropiedades. Con base en el objeto de la investigación, la metodología aplicada está basada en la descripción del fenómeno, a través del análisis documental del material jurídico y doctrinal existente en torno al tema de la propiedad horizontal, basado en fuentes primarias referentes a los datos obtenidos a través de entrevistas a ciudadanos y profesionales que tienen relación con el régimen de propiedad horizontal y fuentes secundarias provenientes de interpretaciones ya elaboradas por teóricos, doctrinantes, leyes tesis, monografías, textos, diccionarios, artículos, revistas y demás documentos que se basan en la propiedad horizontal como elemento de estudio.

Los resultado permitieron identificar que el régimen de propiedad horizontal, no es reciente en el país, se encuentra en constante cambio y crecimiento lo cual obliga a los ciudadanos a remitirse por analogía a otra normatividad a fin de cubrir esos vacíos, por lo que, la Corte Constitucional ha guiado a la ciudadanía a través de sus jurisprudencia. Se evidencia dentro del trabajo realizado se encuentra la inexistencia de organismos de control que ejerzan una veeduría respeto al ejercicio profesional de la administración de propiedad horizontal. Con el ejercicio de acercamiento a la comunidad interesada en la

propiedad horizontal fue posible determinar la necesidad de información especializada en torno a temas como: Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, régimen de bienes, órganos de dirección, recursos de la propiedad horizontal, y normatividad que regule la convivencia en esta forma especial de dominio.

Lo anterior conlleva analizar para el desarrollo del presente trabajo que el régimen de propiedades horizontales en Colombia se enfocan en el papel del administrador, desplazando la importancia del contador público como mano derecha del administrador para cumplir con lo establecido en la normatividad existente, de igual forma se ve el desconocimiento de las funciones y trabajo del contador público.

Concejo técnico de la contaduría pública (CTCP) (2008) en el documento: orientación profesional, “Ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal” que reemplaza en su totalidad las orientaciones profesionales N° 003 (29 de septiembre de 2001), N° 007 (30 de septiembre de 2003) y N° 010 (diciembre de 2005) que recoge las opiniones expresadas en las consultas que hasta la fecha se han absuelto. El objetivo principal de este documento es orientar sobre el ejercicio de la profesión contable en entidades de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas comprendidas en el régimen establecido por la Ley 675 de agosto de 2001 y específicamente, indicar los procesos y procedimientos que deben seguirse para el manejo de la contabilidad y la presentación de informes en estas mismas entidades, todos ellos enmarcados en la regulación contable vigente a la fecha, señalando que en la actividad de estos entes económicos las opciones expresadas por los contadores públicos y revisores fiscales (cuando ellos se requieran) deben ser valorados y tenidos en cuenta por propietarios y administradores como criterios profesionales, en tanto tales opiniones se funden en los principios de contabilidad general aceptación y la normatividad aplicable.

La metodología que se desarrollo fue el análisis normativo, definiciones de términos contables, para dar un concepto profesional por parte de asesores contables y jurídicos integrantes del Concejo técnico de la Contaduría Pública. Basándonos en los párrafos anteriores este pronunciamiento hace claridad en conceptos específicos que ayudaran a los administradores en los criterios que maneja el contador público en su ejercicio profesional, ayudando también para que el administrador valore cuantitativamente el trabajo del contador público en el momento de la interpretación de la información contable por su complejidad y por la responsabilidad que tiene el contador principalmente en sí mismo debido a que tiene que cumplir con el código ético expresado en la ley 43 de

1993 y las obligaciones que él tiene y con la empresa cumplir con las normativas vigentes.

Pineda (2015) en la investigación “Organización, apoyo y ejecución de los procesos contables y tributarios en el club del comercio propiedad horizontal de Ocaña, Norte de Santander”, planteo como objetivo general Organizar, apoyar y ejecutar los procesos contables y tributarios, en el Club del Comercio Propiedad Horizontal de Ocaña, Norte de Santander. Con base a la investigación el resultado fue El aporte como profesional en las ciencias contables y administrativas para el Club del Comercio Propiedad Horizontal, ha sido tomada de gran importancia para el equipo de trabajo en esta área, en lo cual se aportó los conocimientos, la técnica y la habilidad para la organización, el apoyo, la elaboración, el registro, la ejecución e interpretación de todos los procesos contables y administrativos de la empresa. Principalmente en el desarrollo de la práctica profesional el mayor aporte y de gran relevancia fue la puesta en marcha del sistema contable Helisa Propiedad Horizontal; logrando actualizar e ingresar la información contable al sistema teniendo en cuenta el periodo contable del 2014 hasta la fecha. El área contable y administrativa está más organizada, con la implementación de una técnica de archivar por documentos (comprobante de ingresos, comprobantes de egreso y notas contables), se dejó todas las AZ ordenadas por mes y por año respectivamente con todos sus comprobantes y notas contables sin faltar ningún documento, para así mantener una buena organización y una buena imagen ya que con esto se facilitara la ubicación y disponibilidad de dichos documentos a la hora de que se necesitaran consultarlos.

Finalmente se aporta para el club un valor agregado como profesional contable, el cual ayudó en todas y cada una de las actividades que se realizaron para que fueran satisfactorias, debido a que se logró cumplir con los objetivos planteados, logrando así el desempeño en el campo laboral y conociendo de cerca cual es la realidad a la que se debe enfrentar como futuros profesionales y el manejo contable que se tiene en el Club del Comercio Propiedad Horizontal. Con base a lo anterior es el contador es importante en una propiedad horizontal pues analiza e interpreta de una manera clara, concisa y fácil toda la información que se registra día a día el software, además, porque basándose en la información ayuda a tomar las decisiones y así saber la situación y movimientos financieros de la empresa; ya que para tomar dichas decisiones hay que medir y analizar los resultados.

CONPUCOL (2017) En el artículo llamado “el rol de los contadores públicos en las propiedades horizontales” planteo que la labor profesional que realiza el Contador Público en la PH, no es acorde con su remuneración, debido a que infortunadamente nuestra profesión no cuenta con una estandarización de tarifas, y esta remuneración va ligada a los presupuestos aprobados por las asambleas; a la fecha no he tenido respuesta por parte de ningún organismo de las PH de dónde sugieran establecer el valor a pagar los honorarios de un Contador Público.

Con respecto a lo anterior la remuneración es un derecho de todo profesional, en el ámbito de la profesión contable la remuneración debería ser de acuerdo a la complejidad del trabajo que este hace y no fijarse tanto en la experiencia porque puede o no garantizar que el profesional cumpla o no sus funciones.

Gómez & Arango (2018) en el trabajo de grado titulado “descripción del proceso de implementación de las normas de información financiera (NIF) en un grupo de propiedades horizontales de la ciudad de Cali”, planteo como objetivo general “describir el proceso de implementación de las normas de información financiera (NIF) en un grupo de treinta y nueve (39) propiedades horizontales de la ciudad de Cali. Con base al objetivo de investigación la metodología que se utilizó el tipo de estudio descriptivo debido a que en el grupo de las treinta y nueve (39) propiedades horizontales en la ciudad de Cali se llevó a cabo una encuesta a los administradores encargados de la implementación de las NIF, esto con el fin de obtener mayor información en los avances, los comentarios y las conclusiones que tienen sobre el proceso de la implementación de la norma. Obtuvo que los contadores públicos que se encargan de llevar la contabilidad de las propiedades horizontales deban de preparar los estados financieros bajo los estándares internacionales y deben tener las bases para realizar estos informes financieros. La contabilidad, en su práctica, es considerada una destreza que tienen los profesionales en esta área para registrar, monetizar, clasificar y abreviar la información contable de manera cuantitativa y cualitativa generando informes para los diferentes usuarios de la información. Los contadores públicos que ejecutan a diario los movimientos contables en las empresas pueden evidenciar la importancia de tratar, de manera adecuada, cada uno de los rubros que conforman la información interna y externa, ya que incide en la economía global y genera un impacto socio-económico.

Por tal razón los contadores son importantes en la administración de una propiedad horizontal debido a que el buen manejo de la misma trae grandes oportunidades para

mejorar la situación financiera a través de un aumento en cuanto a las políticas contables y así mejorar la eficiencia y así lograr grandes beneficios tanto para la empresa como para el contador ya que lo hace ser más competente.

2.2 Fundamentos teóricos de la propiedad horizontal.

Para saber más de la propiedad horizontal, no basta solo con definirla. Para eso en este nuevo capítulo, se tendrá en cuenta todo lo relacionado con los fundamentos teóricos de la teoría de la propiedad, teniendo en cuenta aportes de autores, para las ideas y argumentos tengan un soporte y además se dará a conocer como se constituye, requisitos legales, reglamentos entre otras.

Para empezar Castaño (2014) habla de algunos hechos históricos que nos darán una idea del comienzo del concepto de la Propiedad Horizontal en Colombia, donde a finales de los años 40 con los enfrentamientos entre conservadores y liberales, obligan a los campesinos a migrar hacia las grandes ciudades para refugiarse, por la necesidad de vivienda, las familias empiezan a convivir en grandes casas o inquilinatos, con las diferencias entre inquilinos se presentan conflictos de convivencia.

Debido al aumento de la población migrante del campo a las ciudades, estas se quedan pequeñas, por esta situación crece las edificaciones, lo que obliga al Gobierno Nacional a intervenir regulando la propiedad sobre inmuebles divididos en departamentos o pisos de dominio exclusivo de los propietarios, surge la Ley de 182 de 1948 que regula el dominio que era exclusivo de los propietarios, que a la vez, eran propietarios de zonas de uso común del mismo inmueble, legalizo a los inquilinos y a los inmuebles de uso multifamiliar.

Aproximadamente 50 años después el Congreso de la Republica hizo una reforma a esta ley sin derogarla, esta ley fue la Ley 16 de 1985, las dos leyes se reglamentaron con el decreto 1364 de 1986, lo más relevante es que se da el nombre de persona jurídica, sin ánimo de lucro y los propietarios se convirtieron en dueños de los bienes de uso común, los cuales se transferían como patrimonio de la persona jurídica. Con esta reforma se establecieron deberes de los propietarios, normas de convivencias y algunas directrices de dirección.

Ya para 1998 sale una nueva ley, la Ley 428 de 1998 que regulo los derechos y obligaciones de los propietarios, por otro lado clasifico las unidades según su uso,

residencial, comercial, industrial, turísticas, entre otros, y reglamentando el uso de las áreas sociales y comunes.

El Congreso Nacional expide la Ley 675 de 2001 que deroga las leyes anteriores así como los decretos reglamentarios, unificando conceptos y brindando herramientas basadas en normas donde prime el bien común de la copropiedad y no el bien particular.

Una propiedad horizontal se constituye con la elaboración de una escritura pública, para luego ser inscrita en la oficina de registros de instrumentos públicos, todo esto es bajo la normatividad colombiana. Según la ley 675 del 2001 artículo 4: “un edificio se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Público. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica, a que se refiere esta ley”. (Pág. 5).

La ley también dice que debe consignar el reglamento de una propiedad horizontal, según el artículo 5 de la misma ley, está a su vez deberá contener: nombre completo e identificación del propietario y el nombre distintivo del edificio o del conjunto, determinación del o de los terrenos donde se levantar el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando los o el título de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular, de acuerdo a los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad o la persona que haga sus veces, entre otros requisitos.

El artículo 6 de la anterior ley menciona que se deberá realizar la entrega de un informe detallado de los siguientes documentos: Localización, linderos, nomenclatura, área de cada una de las áreas independientes que serán objeto de exclusiva o de particular y señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Cabe recalcar que dentro de una propiedad horizontal no hay un único dueño que sea el dueño absoluto de la misma, siempre va a existir varias personas que serán dueñas de uno o varios inmuebles que hace parte del edificio. También es de gran relevancia saber que los espacios comunes, es decir, aquellas donde los propietarios ejercen el mismo derecho como lo son las canchas deportivas, ascensores, salas de fiesta, parqueadero, pasillo entre otros no puede tener un solo propietario ya que todos los involucrados tienen los mismos derechos (Abogados 2017).

Basándonos en lo que dijo Guzmán A (2015) una propiedad horizontal es una institución legal, por consiguiente está al servicio sociedad, fijando así reglas, normas y parámetros que le permita fomentar la sana convivencia de sus copropietarios. Para garantizar esta sana convivencia tiene que existir alguien que la garantice; por tal razón un requisito legal es que este tipo de propiedad debe estar constituida por una persona jurídica que pasa ser sin ánimo de lucro.

Una propiedad horizontal va más allá de unos edificios y leyes, dado que estas solo constituyen una parte de la misma. Una propiedad horizontal está regulada por un régimen normativo especial cuyo objetivo radica en regular una forma de dominio en los que radican derechos de propiedad de propiedad exclusiva sobre los bienes privados y derechos de copropiedad sobre terrenos y demás bienes comunes, para así garantizar la seguridad, la sana convivencia.

2.3 Características de la propiedad horizontal.

Como principal característica de una propiedad horizontal es que comúnmente es conocida como una mezcla entre propiedad individual y también como propiedad colectiva. Así, las partes que son de uso privado como lo son las oficinas y los departamentos hacen parte de la propiedad individual; todo lo contrario sucede con los terrenos, muros externos, halls de entrada, sistemas, escaleras, ascensores E.t.c, que a su vez hacen parte de la propiedad colectiva (Dutti,2011).

Cabe recalcar que la normatividad que surge no es clara y deja una gran brecha que dejaba que pensionados, amas de casa o personas que querían desarrollar una actividad fueran administradores desconociendo todas las responsabilidades que conlleva ser administrador y representante legal de una copropiedad que contempla la normatividad lo que causa que el gobierno colombiano dedique tiempo para ampliar los conceptos como en la ley 675 de 2001, para obtener una armonía y generar un orden y control en los denominados conjuntos residenciales.

Mientras que Díaz, Ramírez & Zambrano (2017) menciona que una propiedad horizontal es una forma de dominio especial, en donde radican derechos sobre bienes inmuebles ubicados en edificaciones de uno o varios pisos. Al igual que el anterior autor, concuerdan que una propiedad parte de dos conceptos, el primero corresponde al derecho de propiedad exclusivo de un espacio en como lo son los apartamentos, casas, parqueaderos privados y el otro concepto es la propiedad colectiva la cual se refiere a los

lugares, espacios que son compartidos, es decir, son espacios o áreas comunes como lo son parqueaderos públicos, ascensores, jardines, pasillos entre otros.

Colman (2017) menciona otras características como lo son: que son propiedades con cerramientos, al igual que los dos autores anteriores concuerda que una propiedad horizontal se compone de partes comunes y privadas, donde existe un reglamento donde se estipula los órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario.

Dentro de estas nociones una propiedad horizontal está compuesta por dos características que mencionan varios autores como Colman (2017), Díaz, Ramírez & Zambrano (2017), Dutti (2011), donde uno es la propiedad privada o individual que son los de uso exclusivo de los propietarios como son los apartamentos, casas, oficinas, cuartos útiles y parqueaderos, y la propiedad colectiva o de uso común como espacios o lugares compartidos que son para el disfrute y uso de todos como es el terreno, los jardines, parqueaderos públicos, ascensores, pasillos; todo esto reglamentado donde se estipulan los derechos y obligaciones, órganos de dirección, régimen disciplinario, limitaciones y restricciones a los derechos particulares.

Esto plasmado desde la ley 675 de 2001 donde en su artículo 1.Objetivo...

“...forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.” pág. 1.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL



LEY 675 DE 2001

“... forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.”

PROPIEDAD PRIVADA

Propiedad privada o individual que son los de uso exclusivo de los propietarios como son los apartamentos, casas, oficinas, cuartos útiles y parqueaderos.



PROPIEDAD COLECTIVA

Propiedad colectiva o de uso común como espacios o lugares compartidos que son para el disfrute y uso de todos como es el terreno, los jardines, parqueaderos públicos, ascensores, pasillos.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Donde se estipulan los derechos y obligaciones, órganos de dirección, régimen disciplinario, limitaciones y restricciones a los derechos particulares.



Estas nociones de propiedad horizontal, no solo están descritas por la ley, si no también por autores como: Colman (2017), Díaz, Ramirez y Zambrano (2017) y Dutti (2011).

Figura 1. Características de la propiedad horizontal
Fuente: Autores (2020).

2.4 Tipos de propiedad horizontal.

En este nuevo capítulo se llevara a cabo los tipos de propiedad horizontal con sus respectivas definiciones basándose en lo que dicen estos autores: Franco (2015) expresa que según el Ministerio de Comercio Industria y Turismo junto con el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, que definen copropiedades de uso residencial o mixto como: conjuntos, edificios, parques industriales, parques empresariales, unidades inmobiliarias cerradas, centros comerciales y zonas francas (operador).

Ahora bien la ley 675 de 2001 que es quien reglamenta las propiedades horizontales en Colombia dice en su artículo 3 define:

“Edificios: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un numero plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general...”

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

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

“Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentra destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad...”

“Edificio o conjuntos de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria y oficinas, de conformidad...”

Al igual que Guzmán (2015) las define de la misma forma:

Edificio. Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas

de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

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

Edificio o conjunto de uso residencial. Inmuebles cuyos bienes de potestad particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. Como se ha mencionado su destinación.

Edificio o conjunto de uso comercial. Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

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

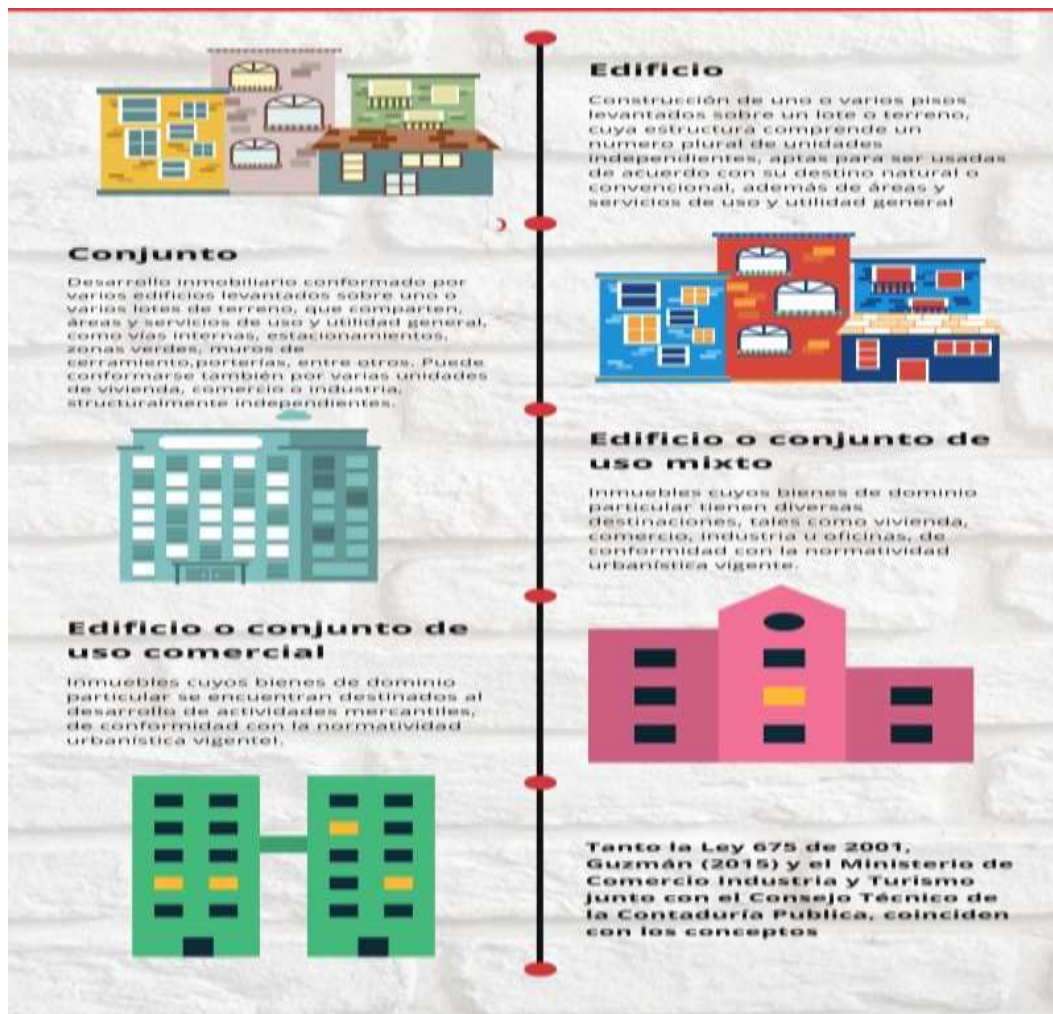


Figura 2. Tipos de propiedad horizontal

Fuente: Autores (2020).

2.5 Directrices para la administración de la propiedad horizontal.

Basándose en lo que dijo Castaño (2014) el administrador debe ser una persona capacitada para conocer a cabalidad las leyes, decretos y normas a las que están sujetas la propiedad horizontal en Colombia como la Ley 675 de 2001 régimen de propiedad horizontal, plan de ordenamiento territorial, el código de policía, reglamentación tributaria para las propiedades horizontales, manejo de personal, manejo de zonas comunes, tener conocimiento en relaciones interpersonales, manejo de conflictos. En pocas palabras un administrador de propiedad horizontal debe tener unos valores agregados que le permitan ejercer su cargo con compromiso y con responsabilidad.

Al igual que la presentación de estados financieros, el presupuesto a ejecutar, continuidad o cambio de administración o de empresas prestadoras de servicios a la propiedad, aprobación de reglamento de convivencia entre otros temas. Al ser la asamblea general el máximo órgano de decisión se debe cumplir con unos lineamientos establecidos en los reglamentos de propiedad horizontal. "...la asamblea general sesionara con un numero plural de personas que representen, por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomara decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión..." (Cuatro 8 Park 2017) pág. 157.

Según lo que dicen Díaz, Ramírez & Zambrano (2017) un administrador de una propiedad horizontal actúa como representante legal de dicha copropiedad, el encargado de manejar los asuntos tanto interno como los externos, al igual que debe garantizar el buen manejo y uso de los recursos y rendir cuentas ante la asamblea general de copropietarios y esto se hace por medio de la citación ordinaria la cual se realiza una vez al año por disposiciones legales o extraordinaria, donde se decide sobre temas específicos y/o puntuales que involucra de una manera directa a todos sus propietarios.

Todas las decisiones que se toman en las asambleas ya sean ordinarias o extraordinarias sin excepción alguna debe ser aprobadas como mínimo el 51% de la asamblea general, la cual representa el Quórum, es un término la cual hace referencia al número de individuos necesarios para que un cuerpo deliberadamente tome ciertas decisiones, acuerdos o también es conocido como proporción de votos necesarios para que haya acuerdo.

Basándonos en lo que dice (Abogados 2017) la confianza que se le tiene al administrador no es solamente basándose en la buena fe de los propietarios, sino que la misma ley lo ha establecido funciones y responsabilidades para este importante cargo y la ley 675 dice que el administrador de una propiedad horizontal es la representación de la persona jurídica y es elegido en la asamblea de propietarios.

La ley 675 del 2001 dice que ser administrador es un cargo que conlleva ciertos deberes y responsabilidades. Ante la implementación de esta ley, para ser administrador de una propiedad horizontal no hay una profesión específica, ya que se puede encontrar a personas de cualquier profesión u oficio.

Y para finalizar este capítulo, se puede decir que el administrador como representante legal de una propiedad horizontal debe estar capacitado para el cargo ya que es un puesto demasiado importante que conlleva a una gran responsabilidad tanto laboral como profesional.

2.6 Función del contador público dentro de una organización.

Para hablar de las funciones del contador público dentro de las propiedades horizontales debemos remitirnos a la Ley 675 de 2001, en donde en el artículo 51 nos habla de las funciones del administrador, en el numeral 5. “llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto” y más adelante en el numeral 14. “las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.”

En el numeral 19 “contratar y mantener bajo directa dependencia y responsabilidad laborar de la persona jurídica los empleados necesarios para el funcionamiento del conjunto residencial.”

Por lo anterior mencionado tanto la ley como el reglamento de propiedad horizontal deja vacíos y es de interpretación que se deben relacionar con otras normas, la contratación de un contador público que es quien posee la idoneidad profesional para llevar la contabilidad según las normas generalmente aceptadas en Colombia, prepara los estados financieros y es quien certifica, dictamina y da su opinión, dando fe pública con su firma y número de tarjeta profesional, esto como lo señala la Ley 43 de 1990 en el capítulo primero, de la profesión de contador público.

Dentro de una propiedad horizontal existe un reglamento que orienta mas no es claro ni especifica quien debe llevar la contabilidad, lo que deja a consideración al administrador la contratación del profesional que se encargue de la labor, este se basa en conocimientos ambiguos de normas o leyes, pero no evalúa realmente las funciones, obligaciones y responsabilidades que conlleva este cargo; algunos profesionales contables conocedores de las normas aplican con ética sus funciones pero deben estar en constante actualización porque la contaduría pública en Colombia es cambiante y se debe apoyar de conceptos emitidos por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública o de sentencias que emiten las altas cortes.

Podemos nombrar algunas funciones como siempre estar actualizándose en cuestión normativa, cumplir con ellas, vigilar, controlar, definir y actuar con sujeción a las normas. Los contadores públicos deben apoyarse en las propiedades horizontales del trabajo del Revisor Fiscal, en el caso que lo tuviera, pues este es quien audita el trabajo del contador y puede observar detalles que pueden ser mejorados con el ánimo de cumplir con lo establecido por las normas y servir de apoyo a la administración de las propiedades horizontales (Asamblea Extraordinaria 2019).

Prosiguiendo con el tema, INCP (2018) no dice que un contador público no es un profesional cualquiera, en su actuar de la profesión pesan diversas responsabilidades (administrativas, fiscales, penales, sociales) que lo regulan y lo sancionan, lo cual hace referencia la gran importancia que tiene la profesión para con los diferentes agentes de la sociedad.

Considerar el valor del contador es muy complejo y no hay una forma precisa de saberlo. Una de las funciones del contador es la de velar por los intereses de la sociedad en general ya que su actuar siempre tiene que estar enfocado en pro de la misma y es tan importante que una compañía sin el área de la contabilidad sería impensable la gestión de la misma.

Una de las funciones del contador es la de cumplir con la ley 43 de 1990, la cual reglamenta la profesión del contador público. Según Interseguridad (2018) las funciones del contador en una organización son:

1. Diligenciar y mantener actualizado los libros de contabilidad.
2. Mantener la información contable al día con todo los soportes a través de digitación en software (preferiblemente que sea de la entidad).
3. Elaborar y presentar los estados financieros con sus correspondientes notas y con la periodicidad acordada en el contrato.
4. Preparar las declaraciones tributarias nacionales y territoriales, con sus respectivos anexos.
5. Elaboración de la información exógena con destino a las autoridades tributarias.

6. Expedir las certificaciones que se requieran, con fundamento en los libros de contabilidad.

Lo anterior lo resumiría:

La propiedad horizontal al constituirse en una persona jurídica sin ánimo de lucro, debe cumplir con unos ordenamientos jurídicos, que lo obliga a llevar una contabilidad con el propósito de informar y rendir cuentas a los copropietarios y así tener un control de las expensas que reciben para dar cumplimiento a lo establecido en la ley y se convierte en un importante aliado para el buen desarrollo de la administración. El contador público que ejerza dentro de una propiedad horizontal debe ser un profesional integro, cumplidor de la normatividad vigente, responsable y en constante actualización para mejorar su labor y siguiendo con convicción los principios éticos de la profesión contable.

Poveda & Osorio (2016) nos dice que las funciones del contador debe estar guiadas por unos valores como lo son la honestidad, responsabilidad e integridad; y unos principios como lo son: la confiabilidad, la independencia y la objetividad.

2.7 Ética del contador público dentro de una organización.

Si bien, la ética del contador público es de gran relevancia dentro de una organización y más para el propio contador, para eso, nos basamos en investigaciones, leyes y opiniones de los siguientes autores:

Poveda & Osorio (2016) nos dicen que la ética del contador público explica el grado de responsabilidad que tienen los contadores públicos en el país, y también de la importancia de cumplir todo los preceptos que se exigen de una labor tan importante, de la cual depende en gran medida, la confianza que los ciudadanos depositan en el contador, en las entidades e instituciones que hacen parte de la sociedad.

También la ética del contador dentro de las organizaciones debe guiar a los profesionales en el ejercer de la profesión o el actuar del profesional, ya que la ética permite que el profesional actúe de manera correcta y fomentando buenas costumbres e incentivar a los demás a que la practiquen.

Dentro de la ética del contador público nos referiremos a la Ley 43 de 1990, donde en el capítulo cuarto del título primero, código de ética profesional, en su artículo 37 nos enumera los principios básicos de ética profesional con sus respectivas definiciones:

1. Integridad: El Contador Público deberá mantener incólume su integridad moral, cualquiera que fuere el campo de su actuación en el ejercicio profesional. Conforme a esto, se espera de él rectitud, probidad, honestidad, dignidad y sinceridad, en cualquier circunstancia.

Dentro de este mismo principio quedan comprendidos otros conceptos afines que, sin requerir una mención o reglamentación expresa, puedan tener relación con las normas de actuación profesional establecidas. Tales conceptos pudieran ser los de conciencia moral, lealtad en los distintos planos, veracidad como reflejo de una realidad incontrastable, justicia y equidad con apoyo en el derecho positivo.

2. Objetividad: La objetividad representa ante todo imparcialidad y actuación sin prejuicios en todos los asuntos que correspondan al campo de acción profesional del Contador Público. Lo anterior es especialmente importante cuando se trata de certificar, dictaminar u opinar sobre los estados financieros de cualquier entidad. Esta cualidad va unida generalmente a los principios de integridad e independencia y suele comentarse conjuntamente con esto.

3. Independencia: En el ejercicio profesional, el Contador Público deberá tener y demostrar absoluta independencia mental y de criterio con respecto a cualquier interés que pudiere considerarse incompatible con los principios de integridad y objetividad, con respecto a los cuales la independencia, por las características peculiares de la profesión contable, debe considerarse esencial y concomitante.

4. Responsabilidad: Sin perjuicio de reconocer que la responsabilidad, como principio de la ética profesional, se encuentra implícitamente comprendida en todas y cada una de las normas de ética y reglas de conducta del Contador Público, es conveniente y justificada su mención expresa como principio para todos los niveles de la actividad contable.

En efecto, de ella fluye la necesidad de la sanción, cuyo reconocimiento en normas de ética, promueve la confianza de los usuarios de los servicios del Contador Público, compromete indiscutiblemente la capacidad calificada, requerida por el bien común de la profesión.

5. Confidencialidad: La relación del Contador Público con el usuario de sus servicios es el elemento primordial en la práctica profesional. Para que dicha relación tenga pleno éxito debe fundarse en un compromiso responsable, leal y auténtico, el cual impone la más estricta reserva profesional.

6. Observaciones de las disposiciones normativas: El Contador Público deberá realizar su trabajo cumpliendo eficazmente las disposiciones profesionales promulgadas por el Estado y por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública aplicando los procedimientos adecuados debidamente establecidos. Además, deberá observar las recomendaciones recibidas de sus clientes o de los funcionarios competentes del ente que requiere sus servicios, siempre que éstos sean compatibles con los principios de integridad, objetividad e independencia, así Como con los demás principios y normas de ética y reglas formales de conducta y actuación aplicables en las circunstancias.
7. Competencia y actualización profesional: El Contador Público sólo deberá contratar trabajos para lo cual él o sus asociados o colaboradores cuenten con las capacidades e idoneidad necesaria para que los servicios comprometidos se realicen en forma eficaz y satisfactoria.
Igualmente, el Contador Público, mientras se mantenga en ejercicio activo, deberá considerarse permanentemente obligado a actualizar los conocimientos necesarios para su actuación profesional y especialmente aquéllos requeridos por el bien común y los imperativos del progreso social y económico.
8. Difusión y colaboración: El Contador Público tiene la obligación de contribuir, de acuerdo con sus posibilidades personales, al desarrollo, superación y dignificación de la profesión, tanto a nivel institucional como en cualquier otro campo, que, como los de la difusión o de la docencia, le sean asequibles.
Cuando quiera que sea llamado a dirigir instituciones para la enseñanza de la Contaduría Pública o a regentar cátedras en las mismas, se someterá a las normas legales y reglamentarias sobre la materia, así como a los principios y normas de la profesión y a la ética profesional. Este principio de colaboración constituye el imperativo social profesional.
9. Respeto entre colegas: El Contador Público debe tener siempre presente que la sinceridad, la buena fe y la lealtad para con sus colegas son condiciones básicas para el ejercicio libre y honesto de la profesión y para convivencia pacífica, amistosa y cordial de sus miembros.
10. Conducta ética: El Contador Público deberá abstenerse de realizar cualquier acto que pueda afectar negativamente la buena reputación o repercutir en alguna forma en descrédito de la profesión, tomando en cuenta que, por la función social que

implica el ejercicio de su profesión, está obligado a sujetar su conducta pública y privada a los más elevados preceptos de la moral universal.

Como breve conclusión, creo que la ética es de suprema importancia dentro de una organización, ya que esta guía al contador en su ejercer de la profesión para que no haga caso omiso a su compromiso y responsabilidad social y también para guiar las decisiones que este tome y sin la ética el contador no es nada ya que sin ella hace caso omiso tanto de su compromiso y responsabilidad, dañando su imagen de dar fe pública, a la profesión y a la comunidad en general.

3. Metodología.

Según Siqueiros (2019) la metodología científica supone regularmente una serie de componentes o pasos a seguir. Con una perspectiva teórica se trata de analizar críticamente métodos, técnicas y estrategias, utilizando estándares vigentes para generar conocimiento dando respuesta a los interrogantes que se han presentado en el desarrollo del objeto de estudio, siguiendo una filosofía implícita de la ciencia, como se hace o debe hacerse, continuando con procesos lógicos que se someterán a indagación, al ejercer un escepticismo fundado por el manejo de la información, conformando una actitud crítica y autocrítica, requiriendo actualización, sin ser un producto terminado, para llegar a conclusiones basadas en evidencias.

3.1 Enfoque.

El enfoque a llevar de la presente investigación es cualitativo, como lo plantea Perez & Moreno (2018) la investigación cualitativa surge de la necesidad de indagar los problemas que interesan a los investigadores con mayor profundidad, “buscando interpretar la realidad de un hecho, fenómeno o acontecimiento desde su propio contexto y desde la perspectiva de las personas que están involucradas, con el objeto de darle sentido y transformar su realidad.” (P, 86).

Como se mencionó en el párrafo anterior el enfoque es cualitativo ya que vamos a describir, analizar, mencionar las características, tipos de una propiedad horizontal, donde se interpretara el objetivo de dicha investigación, además porque la investigación es basada en un problema social que afecta a los contadores, por tal razón nuestro objetivo es describir la importancia del contador público en una propiedad horizontal para dar respuesta a tales objetivos.

3.2 Tipos de alcance.

De acuerdo a Armería & Arias (2019), “los estudios descriptivos permiten analizar un fenómeno a través del estudio de las características y propiedades de este, así como los perfiles de las personas o comunidades donde se manifiesta dicho fenómeno” Pág. 150.

Por tal razón, nuestro objeto de estudio en esta investigación es de carácter descriptivo, donde se describirá las características de una propiedad horizontal, describir cual es el papel o función del contador público en dichas propiedades y las directrices de la administración en dicha propiedad y así tener características e ideas más claras de lo que se quiere llegar en la investigación.

3.3 Método.

Para la presente investigación utilizaremos el método deductivo el cual basa sus cimientos en determinados fundamentos teóricos, hasta llegar a configurar hechos o prácticas particulares, dicho de otra forma, permite pasar de principios generales a hechos particulares buscando la validez del razonamiento señalado que la conclusión a la que se llega es válido, porque puede ser confirmado, donde se considera que la veracidad de las premisas asegura también la veracidad de la conclusión (Prieto, 2017).

Como se mencionó anteriormente, el método a utilizar es deductivo, porque se parte con el objetivo de la investigación que es la de describir la importancia del contador público y para eso se necesitará determinar el rol del contador, la cual es importante saber el papel que él tiene, identificar los problemas que pueden incurrir al no existir un contador y cuáles son las ventajas y desventajas que se tienen si se cuenta con el profesional contable, todo esto se necesitara para cumplir con dicho objetivo y así sacar las conclusiones necesarias a partir de los resultados obtenidos.

3.4 Diseño de la investigación.

Basándonos en Echevarría (2016) El diseño de la investigación es no experimental en donde observamos las variables para ver en qué medida están relacionadas partiendo de una hipótesis que afirman la relación entre las variables, cabe recalcar que estas son observadas sin que se manipulen y descubrir la afectación en el Contador Público dentro de las propiedades horizontales.

3.5 Población.

Para la presente investigación se tomará una población de 10 contadores públicos que estén o hayan trabajado en propiedades horizontales o que tenga conocimiento del tema, a los cuales se le harán una serie de preguntas a través de encuesta, que nos permitirán analizar las variables para dar respuesta a nuestras preguntas y así poder llegar al objetivo planteado en la investigación.

3.6 Recolección de información.

Con el fin de recolectar la información que se necesita para cumplir con el objetivo planteado se recolectara toda la información requerida de esta manera: como fuente primaria se recolectara la información por medio de los contadores que van hacer entrevistados que han trabajado en propiedades horizontales y profesionales que son conocedores del tema e información recolectada a través de los artículos, libros, tesis, investigación, leyes, normas, sitios web y otros materiales escritos que nos apoyaran en la investigación y como fuente secundaria se recolectara la información por medio de las entrevistas y encuestas .

3.7 Procedimientos.

Fase de preparatoria: Consiste en seleccionar la literatura sobre el tema, que nos permitirá identificar las variables de las unidades de análisis y establecer los temas que delimitaran la investigación.

Fase de descriptiva: Consiste en la simplificación de la información a través de las variables conectadas con la situación de los contadores públicos dentro de las propiedades horizontales.

Fase interpretativa: Los investigadores identifican y analizan tendencias, logros, dificultades y vacíos de las investigaciones sobre el rol del contador público en las propiedades horizontales.

Fase metodológica: Los investigadores determina el enfoque y los métodos metodológicos a desarrollar para el logro de los objetivos planteados.

Fase de diseño: El investigador diseña los instrumentos a utilizar.

Fase de aplicación: El investigador realiza la aplicación de sus instrumentos y describe el respectivo análisis.

Fase final: El investigador redacta el capítulo final e integra las descripciones y análisis de las fases anteriores.

3.8 Hipótesis.

H1. Es indispensable la presencia del contador público en la propiedad horizontal con el objetivo de generar una mayor claridad en los procesos financieros y administrativos de dicha propiedad.

H2. No es indispensable la presencia del contador público en la propiedad horizontal puesto que el administrador de dicha propiedad presenta todas las facultades para llevar a cabo los procesos financieros y administrativos.

3.9 Técnicas de recolección de datos.

Para garantizar la calidad de la investigación se van a seguir ciertos procedimientos desde diferentes aspectos como lo son la credibilidad, transferibilidad y confortabilidad.

Procedimiento de credibilidad: Con la intención de generar credibilidad en la investigación, se realizará la aplicación de instrumentos que nos ayudaran analizar aspectos claves como experiencia, valoración salarial, satisfacción, información personal, entre otros, obtenidos directamente de profesionales encuestados, lo que nos permitirá realizar el objetivo de estudio. Este proceso se realizará con la población señalada anteriormente.

Procedimiento de transferibilidad: La presente investigación es transferible a cualquier propiedad horizontal que desee utilizar los resultados para la valoración de su equipo de trabajo, debido a que es aplicable e varios contextos y da una idea general del tratamiento del tema, se brindaran elementos para que cada usuario de la información aquí contenida pueda valorar su transferibilidad:

- Estudio basado en un estudio de caso
- Análisis de la información material recolectada de las encuestas, realizadas a contadores públicos
- Análisis de los componentes de cada uno de las variables, social, económico y laboral, recolectada de la aplicación de los instrumentos de recolección de datos.

Procedimiento de Confortabilidad: Las principales herramientas en esta investigación es las entrevistas que se le aplicará a la población objetivo, con esta información e

identificadas las variables para el análisis puedan ser verificables y cumplan con los criterios mínimos para garantizar la transparencia.

3.10 Procedimiento para cumplimiento de objetivos

A continuación, se mencionarán las estrategias para el cumplimiento de los objetivos, una vez aplicados los procedimientos de verificación de los recursos que requiera la investigación, se evaluarán y se procederá al cumplimiento de los objetivos específicos que a su vez apartan para el cumplimiento del análisis de contenido de las encuestas en su estructura analítico interpretativa en el marco de la toma de decisiones del rol de los contadores públicos en las propiedades horizontales.

Tabla 1: Procedimiento para cumplimiento de objetivos.

Fuente: Autores (2020).

Objetivos específicos	Categoría	Análisis
Determinar el rol del contador público en la administración de la propiedad horizontal.	El rol del contador público.	Hace referencia al papel que tiene el contador en una propiedad horizontal.
Identificar las anomalías en las cuales se puede incurrir por la inexistencia del contador público en la administración.	Anomalías por la inexistencia del contador público.	Es importante saber cuáles son las irregularidades que se pueden presentar en una propiedad horizontal al no contar con el contador público en la administración de la misma y que consecuencias conlleva estas irregularidades.
Reconocer las ventajas y desventajas del profesional contable en la propiedad horizontal.	Ventajas y desventajas	Es de gran relevancia saber cuáles son esas ventajas y desventajas que tiene el contador público en una propiedad horizontal.

3.11 Técnicas para el procesamiento de la información.

Una vez se haya establecido cuál es la importancia del contador público en una propiedad horizontal, el primer instrumento para llevar a cabo este objetivo busca establecer el papel del profesional contable en dichas propiedades, ya teniendo en cuenta su rol es más fácil identificar su importancia, es decir, permite el logro del objetivo número uno.

El rol del contador es fundamental en cualquier empresa o propiedad, ya que él cuenta con conocimiento multidisciplinar que le permite entender el negocio, además, debe tener un enfoque global y estratégico en un ambiente de alta competencia.

También reúne, analiza e interpreta la información, haciendo que los números tengan sentido, es decir, traduce a cifras las actividades de todas las áreas de la empresa, ya que son estas cifras vitales para el proceso de la toma de decisiones de la administración, y da transparencia y solidez a la administración de empresa o propiedad. (Excelsior 2010) pág. 1.

El segundo instrumento busca identificar las anomalías, las irregularidades que se pueden presentar en la administración de una propiedad horizontal si no está el profesional contable, como lo es no llevar un manejo adecuado de la contabilidad, no manejar adecuadamente las normas de contabilidad generalmente aceptadas entre otras.

Y por último, el tercer instrumento busca reconocer esas ventajas y desventajas del profesional contable en una propiedad horizontal, es decir, si le es de utilidad o no, por ejemplo una desventaja sería que la remuneración que recibe el profesional no es acorde a sus funciones y responsabilidades y una ventaja sería las oportunidades de laboral en estos tipos de propiedades entre otras ventajas y desventajas.

Tabla 2: Para llevar a cabo los objetivos.

Fuente: Autores (2020).

Objetivos específicos	Preguntas	Respuestas
Determinar el rol del contador público en la administración de la propiedad horizontal.	¿Es importante el rol del contador en la administración de una propiedad horizontal? SI_ NO_	
	¿Por qué es importante el rol del contador público en la administración de una propiedad horizontal?	

	¿Cuál es el papel del contador en la administración de una propiedad horizontal?	
	¿Cuáles son las facultades que deberá tener un contador en la administración de una propiedad horizontal?	
	¿Es importante la experiencia en la administración de una propiedad horizontal? SI_ NO_	
	¿Por qué es importante la experiencia del contador en la administración de una propiedad horizontal?	
	¿Cuáles son las funciones específicas del contador en la administración de una PH?	
	¿Cuál es el sujeto que contrata al contador en la PH; es decir quiénes son los responsables de elegir al contador?	
Identificar las anomalías en las cuales se puede incurrir por la inexistencia del contador público en la administración.	¿Existen o no anomalías en la administración de una propiedad horizontal por la inexistencia de un contador público? SI_ NO_	
	¿Cuáles serían las posibles anomalías a presentarse?	
	¿Por qué se presentan estas anomalías?	

	¿Por qué son anomalías?	
	¿De qué manera incide estas anomalías en la administración de la PH?	
	¿Qué implicaciones traería esas anomalías a nivel contable?	
Reconocer las ventajas y desventajas del profesional contable en la propiedad horizontal.	¿Cuáles son las ventajas para el profesional contable laboral en una propiedad horizontal?	
	¿Por qué considera que las razones anteriores podrían considerarse ventajas?	
	¿De qué manera influyen estas ventajas en otro campo laboral distinto al de PH?	
	¿Cuáles son las desventajas para el profesional contable laboral en una propiedad horizontal?	
	¿Por qué considera que los aspectos anteriores podrían considerarse desventajas?	
	¿Estas desventajas podrían afectarlo personal y profesionalmente ¿ por qué?	

4. Resultados de la investigación.

En los próximos apartados, se presentaran los resultados que manifiestan los hallazgos obtenidos con el análisis de la matriz de las entrevistas, cada una de ellas se realizó únicamente basado en su trayectoria profesional en las propiedades horizontales.

4.1 Información socio demográfica.

Las entrevistas fueron realizadas a 8 profesionales contables que dieron cuenta de una información sociodemográficas, la cual permitió conocer variables iniciales como fueron: edad, universidad de donde egreso, años de experiencia en propiedad horizontal. En este sentido, la tabla (3) ilustra una breve descripción de cada uno de los entrevistados.

Tabla 3. Preguntas socio demográficas.

Fuente: Autores (2020).

Entrevistado 1	Contadora publica, especialista en gestión y control tributario tiene 38 años y lleva dos años trabajando en la copropiedad donde vive, se graduó hace más de 6 años.
Entrevistado 2	Contador público, especializado en revisoría fiscal de la universidad autónoma latinoamericana, en normas internacionales de la universidad Cataluña, con maestría en administración en la universidad católica Luis Amigo, docente en la área financiera y contable desde hace 6 años, tiene 60 años de edad, se graduó hace 30 años, trabajo 5 años en una propiedad horizontal.
Entrevistado 3	Contador público titulado y egresado de la Universidad de Medellín del año 1996, con 20 años de experiencia en propiedad horizontal y tiene 58 años de edad.
Entrevistado 4	Contadora pública (36 años de edad) tiene una empresa de servicios y asesorías contables y jurídicas en la ciudad de Medellín se llama abc contable y jurídicos S.A.S, asesora propiedad horizontal desde hace 11 años.
Entrevistado 5	Contadora publica (48 años de edad) egresada del politécnico Jorge Isaza Cadavid del año 2001, ejerció su profesión en propiedad horizontal 8 años y también ha prestado sus servicios en empresas del sector hotelero, ganadería, comercial.
Entrevistado 6	Contador Público con 60 años de edad, egresado de la Universidad de Medellín desde 1991, cuenta con 24 años de experiencia en propiedades horizontales.

Entrevistado 7	Contadora Publica con 64 años de edad, egresada de la Universidad de Antioquia en 1983, especializado en auditoria de sistemas, cuenta con 20 años de experiencias en Propiedades Horizontales y actualmente lleva 7 contabilidades y 3 como Revisoría Fiscal.
Entrevistado 8	Contador Público con 37 años de edad, egresado de la Universidad Santa María de Caracas Venezuela en el año, experiencia de Propiedad Horizontal desde el 2011.

De acuerdo a los años de experiencia trabajados en una propiedad horizontal, los resultados demuestran que en total respondieron 8 personas, donde 1 entrevistado está en el rango de 1-5 años de experiencia, 3 entrevistados tiene entre 6-10 años de experiencia, 1 entrevistado está en el rango de 11-15 años de experiencia, 2 entrevistados tienen entre 16-20 años de experiencia y 1 entrevistado tiene 21-25 años de experiencia (Ver Figura 3).

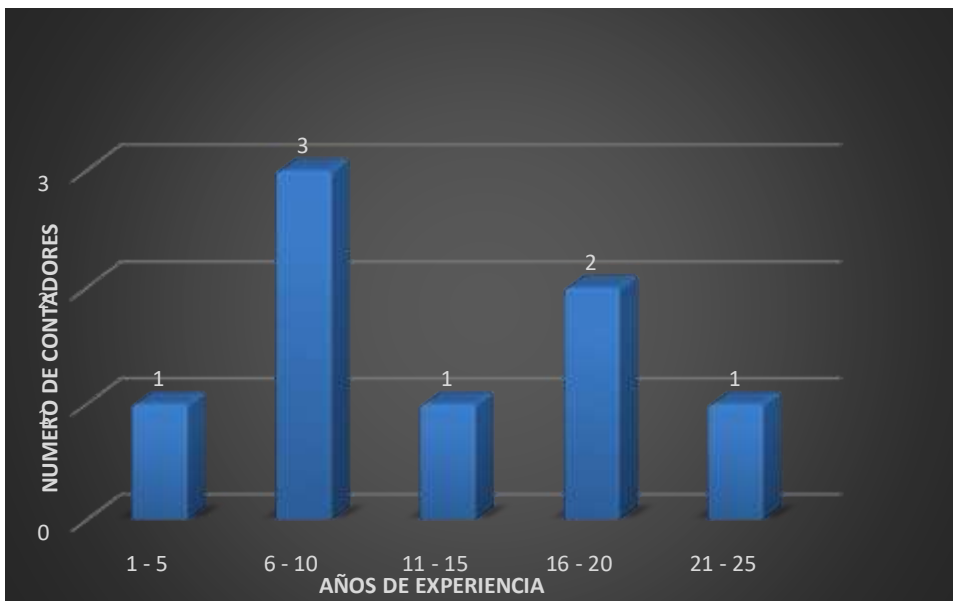


Figura 3. Año de experiencia de los contadores

Fuente: Autores (2020)

Con respecto, a la edad de los entrevistados que trabajan o han trabajado en una propiedad horizontal, los resultados demuestran que 3 entrevistados están en el rango de edad de 30 a 40 años, 1 entrevistado está en el rango de 41- 50 años de edad, 2

entrevistados están en el rango de 51- 60 años de edad y los dos restantes están entre 61-70 años de edad (Ver Figura 4).

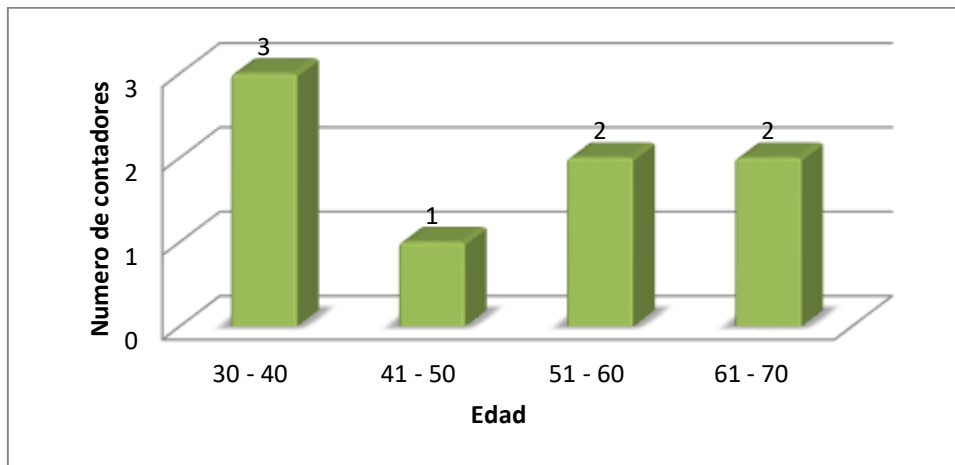


Figura 4. Edad de los contadores

Fuente: Autores (2020).

4.2 El rol del contador público en la administración de la propiedad horizontal.

En este nuevo capítulo se enfoca en conocer el rol del contador público en la administración de la propiedad horizontal, para dar respuesta a este objetivo específico se diseñaron 8 preguntas que dan cuenta de la temática.

Inicialmente las respuestas de la (P1) ilustraron que todos los profesionales son conocedores de la ley 675 la cual estipula todas las normas jurídicas en materia de propiedad horizontal. Por otro lado, fue importante conocer el grado pertinencia que tiene el contador dentro de la administración de las copropiedades (P2) ante ello el *entrevistado 1* respondió que era de gran relevancia ya que vincula todos los aportes contables y financieros con la lineación o planeación que tenga la PH, no solamente contribuye a llevar la contabilidad mensual si no que contribuye al desarrollo el presupuesto anual de la ejecución de la misma, mientras tanto el *entrevistado 2* anexo que el contador público es importante en todas las empresa, es el medico de las compañías que mediante los estados financieros analiza las enfermedades que la misma tiene, además de hacer el análisis.

En cuanto al *entrevistado 3* responde que al ser obligatorio llevar contabilidad (ley 675), la administración de la mano del contador, hace registro transparente de las cuotas de admón. erogaciones estén debidamente organizadas, hacer informes el *entrevistado 4* concuerda con el entrevistado 3, a demás anexo que el contador orienta al administrador registra los hechos económicos ocurridos de forma oportuna de tal manera que le sirva al administrador, al concejo a la asambleas a la toma de decisiones, al igual que la entrevistada 5 concuerda con el anterior y anexo que el contador permite dar un reporte de los estados financieros y permite conocer el estado de varios rubros en cuanto el manejo del dinero recaudado, el manejo de la cartera. El *entrevistado 6* concuerda con la entrevistada 1, 4 y 5, a demás anexo ayuda a la elaboración del fondo de imprevistos, con todo esto el *entrevistado 7* concuerda con el 4 y anexo que la contabilidad tiene que estar a la par con la facturación electrónica y el *entrevistado 8* concuerda con los demás entrevistado y anexa que debe cumplir con la norma de ser agente retenedor.

El papel del contador es muy importante, por lo tanto en la P(3) el *entrevistado 1* responde que adicional a lo contable financiero, ayuda a la toma de decisiones con los elementos y parte de los estados financieros vinculando en la organización esa pronta en la toma de decisiones a través de la estructura y todo el ciclo contable que se ejecuta. Mientras que el *entrevistado 2* dice que presenta los informes a tiempo, el *entrevistado 3* apoya a la administración, el *entrevistado 4* añade que informa a tiempo real cual fue la ejecución de los gastos, cómo va el recaudo de la cartera, como fue el recaudo del efectivo, en cuanto al *entrevistado 5* concuerda con el entrevistado 1 y anexa que no solamente hace la parte operativa, sino también que les puede marcar pautas para la toma de decisiones.

El *entrevistado 6* comenta que la contabilidad es responsabilidad del administrador, el contador analiza rubro por rubro, tener un buen balance que garantice que la propiedad pueda subsistir con las cuotas de administración, es ser un consejero que les diga cómo vamos, si se están haciendo los pagos correctos con respecto a las retenciones en la fuente, el *entrevistado 7* concuerda con el entrevistado 1, 5 y 6 y adicional a eso rende informes a cualquier propietario o persona que lo solicite y por ultimo pero no menos importante el *entrevistado 8* hace el control de la ejecución presupuestal y cumplir con la norma de ser agente retenedor y llevar la contabilidad.

Al saber la importancia del contador en estas copropiedades y el papel que este desempeña, en la P(4) las funciones que desempeñan en una PH donde el *entrevistado 1*

responde que elabora y analiza los estados financieros, el *entrevistado 2* dice que maneja los recursos de la copropiedad y está pendiente de las cuentas por cobrar a los propietarios en cuanto a cuotas de administración, mira si los gastos de la administración en cuanto a las zonas verdes, mientras tanto el *entrevistado 3* concuerda con el entrevistado 1 y adicional a eso nos contesta que hace los registro de las cuentas y declara renta, al igual que el *entrevistado 4* concuerda con los dos anteriores y anexa que asesora, apoya y refuerza las áreas legales y financieras para que se pueda ejercer bien la administración de la PH. En cuanto al *entrevistado 5* aplica la normatividad vigente, calcula correspondiente de las prestaciones sociales y la seguridad social. De igual forma el *entrevistado 6* concuerda con la 1era y la 4ta y adiciona que realiza las respectivas notas a los estados financieros pero lo más importante es reunirse con la administración y decirle como van las cosas en cuanto a la liquidez y la ejecución del presupuesto, el *entrevistado 7* concuerda con los entrevistados anteriores al igual que el *entrevistado 8* con la diferencia que este último adiciona la facturación de las cuotas de admón.

Entrando un poco más en materia con respecto a las funciones en la P(5) con respecto a algunas funciones específicas, el *entrevistado 1* dice que estipula toda la parte operacional, además de vincular la facturación del mes, realiza el proceso de cobro, ejecuta las conciliaciones bancarias, relacionas los estados financieros y si lo hay ejecuta obligaciones tributarias, mientras que el *entrevistado 2* paga las nóminas correspondientes, *el entrevistado 3* registro de las cuentas, presentar los informes financieros, cumplir con los deberes y obligaciones, minimizar el riesgo de las situaciones adversas que se presenten, el *entrevistado 4* concuerda con las anteriores pero no adiciona nada, *el entrevistado 5* concuerda con los anteriores y anexa que hace la respectiva liquidación de la retención en la fuente y de los empleados vinculados a la propiedad en cuanto a las prestaciones sociales y la seguridad social y las observaciones de la norma, el *entrevistado 6* concuerda con la 3era, 4ta y 5ta entrevista y le adiciona que hace las respectivas notas a los estados financieros pero lo más importante es que se reúne con la administración y les dice como van las cosas en cuanto a la liquidez y la ejecución del presupuesto, el *entrevistado 7* dice lo mismo que algunos entrevistados anteriores y el *entrevistado 8* lo mismo, pero le adiciona que hace la facturación de las cuotas de admón.

Para llevar a cabo estas funciones, el contador público debe tener algunas facultades que le permite cumplir con las mimas, por tal razón en la P(6), el *entrevistado 1* responde que van direccionados para la administración en cuanto a la toma de decisiones, el

entrevistado 2 añade que el contador debe trabajar con ética y responsabilidad, llevando los estados financieros de acuerdo a la normatividad de la copropiedad y de la contabilidad en general, al igual que el *entrevistado 3* concuerda con el anterior y adiciona que la ley 43 de 1990 define: que el contador da fe pública que los estados financieros son fidedignos a la realidad económica, mientras que el *entrevistado 4* dice que las facultades van encaminada al ejercer una buena asesoría y acompañamiento, el *entrevistado 5* contesta que estas van encaminada a la parte financiera en cuanto a informe, reportes, cumplimientos de obligaciones fiscales, el *entrevistado 6* concuerda con el entrevistado 3, además, le anexa que el contador no debería tener funciones dentro de la administración, el *entrevistado 7* concuerda con la 1era y le adiciona que informa situaciones que puedan afectar la copropiedad, evaluar la gestión del administrador y por último el *entrevistado 8* responde que tenga acceso a la papelería de manera oportuna, presentación de la retención en la fuente mensual, acceso a las plataforma de la DIAN, tener acceso a los extractos bancarios oportunamente.

En la P(7) se tuvo en cuenta la experiencia, si jugaba un papel importante al momento de comenzar a trabajar en una PH, con respecto a la pregunta el *entrevistado 1* dice que sí, ya que todo tiene que estar unidos con el conocimiento que como contadores se debe tener un vínculo con respecto la competencia y la habilidad, *el entrevistado 2* concuerdan con la anterior y anexa que es importante que el contador debe tener experiencia en cualquier área o trabajo que lo necesite, al igual que el *entrevistado 3* concuerda con las anteriores adicionándoles que conozca la ley 675 y otros estudios que complementen sus funciones, todo lo contrario nos respondió el *entrevistado 4* que dijo que no sería necesario tener una experiencia previa, pero si concuerda con lo que dijo el entrevistado anterior, es que debe tener un conocimiento acerca de la ley que regula estas copropiedades, lo mismo que el *entrevistado 5* concuerda con los anteriores anexándole que sepa elaborar presupuesto, de los montos que tiene que manejar, el *entrevistado 6* concuerda con lo que dijo el entrevistado 4 adicionándole que había diferencia entre un contador sin o con experiencia, lo mismo dice el *entrevistado 7* que concuerda con los dos anteriores que no es necesaria la experiencia y también concuerda con los entrevistados 3 y 4 al decir que tiene que conocer la ley, anexándole que el manejo de las cuentas se manejan como una empresa y el *entrevistado 8* concuerdan con los entrevistados que respondieron que la experiencia cuenta, pero le adiciona que no era

importante ya que el contador va entendiendo los temas paso a paso, si el administrador es un buen apoyo es más fácil.

Y por último, en la P (8) se centra en identificar quienes son los sujetos responsables de contratar al contador público dentro de una PH. En este sentido, el *entrevistado 1* dice que tiene que seguir una varias estructura, presentarse cada mes y referenciar los resultados del mes ante el concejo para que ellos evidencien como está el proceso financiero y contable de la propiedad y adicional existe la figura del revisor fiscal que está muy compenetrada y evidencia los procesos que se ejecutan dentro de la administración, el *entrevistado 2* argumenta que es el administrador, al igual que el *entrevistado 3* la administración, adicionándole que el control lo realiza Principalmente el RF, el contador dentro de su ética, y el consejo de administración, el *entrevistado 4* concuerda con la 2da y 3er entrevistado el administrador, anexándole que es basado según la ley 675, el entrevistado 5 el concejo de administración, el *entrevistado 6* concuerda con la 2da, 3era y 4ta entrevista el administrador añadiéndole que se hace por medio de recomendación y en una reunión de consejo se presenta la hoja de vida, el *entrevistado 7* concuerda con los que mencione anteriormente el representante legal o el administrador y el *entrevistado 8* también concuerda con los anteriores, el administrador, pero le añadió en otro caso fue el consejo de administrador, debe respetarse al administrador quien es lo que dice la ley.

Para concluir este objetivo se puede decir que el contador es importante en una organización, que el papel va más allá de hacer unos registros contables, que todo lo que hace son base para la toma de decisiones, ya que contribuye solo al desarrollo de una empresa u organización sino del país.



Figura 5. Determinar el rol del contador público en la PH

Fuente: Autores (2020)

4.3 Las anomalías en las cuales se puede incurrir por la inexistencia del contador público en la administración.

En esta parte, se llevará a cabo las posibles anomalías que pueden incurrir por la inexistencia del contador público en la administración de una propiedad horizontal, a continuación redactaremos las respuestas que nos dijeron los entrevistados con respecto a unas preguntas.

Inicialmente era necesario dar a conocer las anomalías que se podrían presentar por la inexistencia del contador público dentro de la administración de estas copropiedades (P1) Ante ello, el *entrevistado 1* responde que se podrían presentar debido a la generación de no al tiempo de la información con respecto a los procesamiento de la misma de presentar de manera tarde de la información y de las obligaciones tributarias que hayan lugar, al igual que el *entrevistado 2* concuerda con la anterior en cuanto al no pago correspondiente de las impuestos, el *entrevistado 3* dice que hay riesgo en el manejo de los dineros, puente de filtro para una auditoria, malversación de fondos y que los recursos no lleguen a su objeto, por otro lado el *entrevistado 4* da a conocer que estas anomalías se presenta en la ejecución presupuestal, que no se tenga un resultado de los informes financieros, no se tenga una conciliación de cartera, una conciliación bancaria que le permita saber el movimiento del efectivo en los diferentes meses, el *entrevistado 5* añade que el desconocimiento de las personas que estén allí, cometan errores que pueden traer como consecuencia sanciones por parte de la DIAN, errores en algunos controles que deben de manejar y que los contadores ayudan dándoles recomendaciones de control, mientras tanto el *entrevistado 6* dice que no se tiene una contabilidad certificada, legal, el *entrevistado 7* concuerda con el 4to entrevistado anexándole que los comprobantes no se llevan en consecutivo y que la facturación no coincide y el *entrevistado 8* malos manejos en la parte de los recurso con que cuenta la PH.

Conociendo estas anomalías por la inexistencia del contador en estas copropiedades, en la P (2) se tuvo en cuentas si estas anomalías traerían anomalías con respecto al manejo de la contabilidad, ya que en el objetivo 1 muchos entrevistados dijeron que la experiencia era importante y otros dijeron que no lo era. El *entrevistado 1* dice que no tiene conocimiento al respecto, ya que en su caso no se presentan, el *entrevistado 2* también concuerda con el anterior no sabe, mientras que el *entrevistado 3* responde que generalmente un contador tiene muchas PH a su cargo, lo que limita su tiempo para

atender adecuadamente la contabilidad y eso podría traer anomalías, diferente respuesta nos dio el *entrevistado 4* dice que se puede presentar anomalías debido al desconocimiento de la norma, al igual que el *entrevistado 5* concuerda con el anterior, el *entrevistado 6* da otra perspectiva diferente y dice que lo más recurrente es que los documentos no cumplan con los requisitos de facturación, que no se tenga presupuesto y que no hacer cumplir con la numeración de una cuenta de cobro, al igual que el *entrevistado 7* expresa que el contador no hace las cosas correctamente y tampoco se concilian las consignaciones por identificar y el *entrevistado 8* malos manejos en la parte de los recurso con que cuenta la PH.

En la P(3) se le pregunto a los entrevistados porque se pueden presentar estas anomalías, donde el *entrevistado 1* añade que se presentan, debido a que no hay un contador que referencie todas las normatividades estructura contable financiera de la Propiedad, el *entrevistado 2* responde que debido a que no hay la información necesaria para que la administración tome decisiones, mientras que el *entrevistado 3* dice que el tiempo, el *entrevistado 4* Por inexperiencia, por la no entrega de tiempo de la información, el *entrevistado 5* concuerda con el anterior por desconocimiento, al igual que el *entrevistado 6* falta de conocimiento y también el *entrevistado 7* por desconocimiento anexándole también por ineficiencia del administrador y el *entrevistado 8* expresa que por el exceso de confianza, errores particulares de las personas relacionadas con la información financiera

Estas anomalías traen consecuencias, dentro de las cuales está la administración, por tal razón la P (4) da a conocer cómo incide estas anomalías. Inicialmente el *entrevistado 1* responde que afectan a la toma de decisiones y el proceso de planeación no sería muy acorde, en cuanto el *entrevistado 2* contesta que las responsabilidades tributarias generan sanciones por el no pago de impuesto, en cuanto al *entrevistado 3* agrego que el contador es un apoyo de la administración y es un trabajo conjunto, si uno falla repercute en los otros, el *entrevistado 4* concuerda con el 1er entrevistado, añadiéndole que no se tendría los estados financieros para que el concejo calcule la cuota de administración, las expensas comunes todo lo que se va a realizar en el edificio, el *entrevistado 5* concuerda con el 1er y 4to entrevistado anexando a que esto debe cuando no hay un control adecuado, el *entrevistado 6* da una respuesta un diferente dice que contablemente no, pero uno debe cumplir con lo legal, cuando contratamos con personas que no cumplen con los requisitos de ley, el *entrevistado 7* dependiendo de las consignación por identificar

se evidencia que el administrador no hace bien su gestión de cobro y el entrevistado 8 desacreditación de PH.

Sabiendo las consecuencias que estas anomalías traen en cuanto a la administración, la P(5) da a conocer como incide en cuanto a lo contable, primeramente el *entrevistado 1* responde que no se sabría a ciencia cierta las condiciones financiera de la copropiedad, el *entrevistado 2* añade que en cuanto a las responsabilidades tributarias generan sanciones por el no pago de impuesto, al igual que el *entrevistado 3* concuerda con el anterior, el *entrevistado 4* desinformación, des cumplimiento de la normas establecidas actualmente, mientras que el *entrevistado 5* responde que afecta en la debida distribución de los estados financieros, el *entrevistado 6* que si llegan a hacer una auditoria no se cuente con los documentos legales y genera sanciones, el *entrevistado 7* en ocasiones el administrador no atiende las recomendaciones del contador y eso trae anomalías y el *entrevistado 8* la información contable no coincide con la realidad.

Las consecuencias por el manejo inadecuado de la contabilidad dentro de PH, repercuten en procesos sancionatorios, tanto disciplinarios como judiciales, la P(6) da a conocer esas consecuencias y que casos han tenido al momento de comenzar su trabajo en PH y que acciones han tomado ante los hechos, donde el *entrevistado 1* no tiene conocimiento al respecto ya que no le ha tocado, al igual que el *entrevistado 2* concuerda con el anterior y el *entrevistado 3* concuerda con los anteriores, también el *entrevistado 4* concuerda con los anteriores, el *entrevistado 5* también concuerda con los anteriores no conoce ningún caso específico, todo lo contrario al *entrevistado 6* que si ha conocido casos, al igual que el *entrevistado 7* que también ha conocido casos en una el administrador robaba, la administración y el RF y que en una ocasión la llevaron a la JCCP, siendo RF pero fue por un residente que lo echaron y estaba resentido, pretendía que como RF debería ir a la constructora y el *entrevistado 8* también conoce casos, que conoce uno que se llegó a una conciliación personal entre la administradora y la PH y no paso a mayores.

La P(7) da a conocer cómo los profesional han conocidos casos que se ha presentado anomalías dentro de las PH, principalmente el *entrevistado 1* responde que no tiene conocimiento al respecto, el *entrevistado 2* concuerda con la anterior, el *entrevistado 3* concuerda con las anteriores al igual que el *entrevistado 4* y el *entrevistado 5*, el *entrevistado 6* si ha conocido casos, el *entrevistado 7* expresa que los RF en ocasiones se

sobrepasan en sus funciones, queriendo manejar las cosas a su gusto y el *entrevistado* 8 si conoce.

Finalmente, se sintetiza que es importante la presencia del contador dentro de cualquier empresa u organización ya que son los encargados de manejar la parte contable y financiera que se ven vinculados en los estados financieros de la copropiedad, además de que la contabilidad se lleve debido a las normas generalmente aceptadas y así evitar anomalías y/o sanciones.

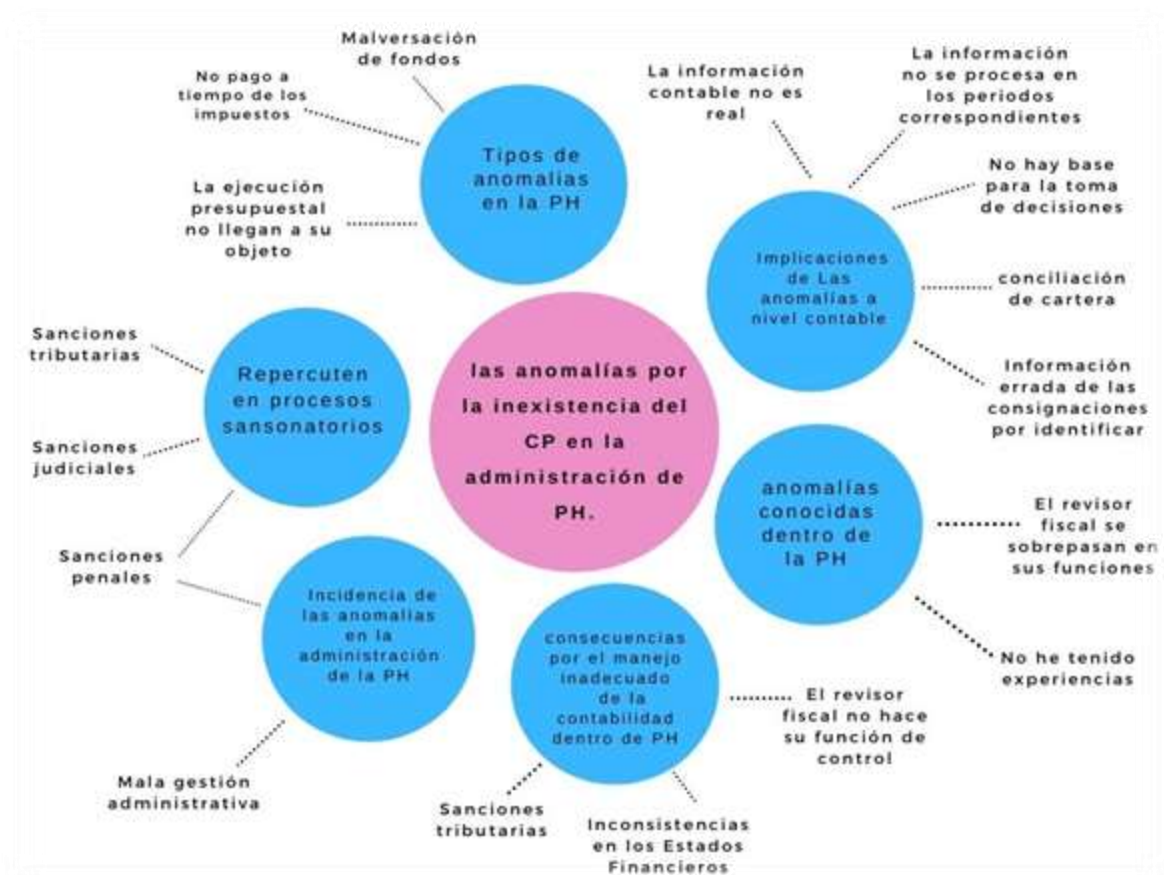


Figura 6. Anomalías por la inexistencia del contador público en la administración de una propiedad horizontal.

Fuente: Autores (2020)

4.4 Ventajas y desventajas del profesional contable en la propiedad horizontal.

Se mencionará cuáles son las ventajas y las desventajas que un contador tiene al trabajar en una propiedad horizontal, para dar respuesta a este objetivo, se llevaron a cabo unas series de preguntas.

En la P(1) Principalmente el *entrevistado 1* menciona con respecto a las ventajas que brindan desde la profesión esa funcionalidad y el conocimiento en función del crecimiento de la misma, generando herramientas que se la hacen al administrador y a toda la copropiedad, herramientas que puedan mejorar las condiciones que tiene en la actualidad que se la hacen al administrador y a toda la propiedad, el *entrevistado 2* expresa que son las experiencias nuevas en campos nuevos. *entrevistado 3* añade que minimiza los riesgos de la malversación de fondos, contar con un buen administrador transparente, contar con un RF quien es un filtro, el *entrevistado 4* dice, ofrecer sus servicios en otras partes, tener una gran cantidad de clientes, conocer contexto unidades diferentes. Mientras que el *entrevistado 5* da a conocer la posibilidad de tener organizado y dar un valor agregado en las PH guiando adecuadamente al administrador y al concejo de administración y un informe muy completo en la asamblea (en a cuanto al servicio). Es un conocimiento adicional Por desconocimiento del concejo o del administrador se les dificulta asimilar las recomendaciones que el contador le da, es ahí donde tenemos que estar más informados de la regulación para que ellos se sientan más seguro en la asesoría que le estamos brindando. El *entrevistado 6* replica que es una posibilidad de prestar un buen servicio, el *entrevistado 7* añade que la parte tributaria, es solamente la presentación de la retención en la fuente y la exógena, al tener muy pocos movimientos todos está al día, si el contador es organizado y el *entrevistado 8* dependiendo del tamaño del conjunto, tributariamente hay menos responsabilidades, hay que estar pendiente de todo.

En cuanto a las desventajas el *entrevistado 1* no conoce, al igual que el *entrevistado 2* y el *entrevistado 3* no ven ninguna desventaja, el *entrevistado 4* concuerda con la 1era, 2da y 3ra entrevista, al igual que el *entrevistado 5*, el *entrevistado 6* no pagar los aportes de la seguridad social, el *entrevistado 7* dice que alguna personas por desconocimiento cuestionan mi trabajo, en las asambleas les gusta ser protagonistas y preguntan cosas locas

y el *entrevistado 8* como desventajas, las asambleas se siente presión por muchas personas.

Estas ventajas y desventajas se pueden proyectar en otros campos distinto a una PH, en esta P(2) el *entrevistado 1* responde que sí, efectivamente, ya que se tiene que estar en una continuación continua y estar segura de lo que aplica cada sector. El *entrevistado 2* no necesariamente, el *entrevistado 3* no existe un valor explícito, esta debe ser congruente con su cargo y relacionada con el tamaño de la PH si el contador que ejerce en una PH es buena y acorde a sus necesidades, abre la puerta para que otros contadores tengan oportunidades laborales.

Mientras que el *entrevistado 4* expresa que sí, debido a que es una empresa normal como cualquier otra, el *entrevistado 5* añade que si, efectivamente que hay que estar en una continua actualización y estar segura de lo que aplica cada sector, el *entrevistado 6* responde que si, el *entrevistado 7* expresa que en alguna personas por desconocimiento cuestionan mi trabajo, en las asambleas les gusta ser protagonistas y preguntan cosas locas y el *entrevistado 8* responde que las asambleas se siente presión por muchas personas

Las condiciones laborales juegan un factor importante para que el contador pueda llevar a cabo sus funciones, en la P(3) da a conocer si las condiciones laborales eran las adecuadas, donde el *entrevistado 1* respondió que sí, el *entrevistado 2* concuerda con el anterior, todo lo contrario nos respondió el *entrevistado 3* que dijo que no, el *entrevistado 4* concuerda con la 1era y 2da entrevista, el *entrevistado 5* concuerda con el entrevistado 3, al igual que el *entrevistado 6* que trabaja desde la casa, las condiciones las proporciona el mismo, el *entrevistado 7* también concuerda con el entrevistado anterior y el *entrevistado 8* depende de los PH, en la actualidad se hace pro outsourcing.

Al saber si las condiciones laborales eran o no las adecuadas, en la P(4) da a conocer si la propiedad donde trabaja o trabajo les brindo las herramientas necesarias para llevar a cabo sus funciones, principalmente el *entrevistado 1* responde que cuenta con los recursos y herramientas necesarias para poder trabajar, además de su espacio donde labora, el *entrevistado 2* también dice que sí, que no tuvo ningún problema en todas le entregaron la información pertinente, el *entrevistado 3* expresa que normalmente no, depende de la experiencia del profesional, las herramientas son intelectuales, el contador debe tener sus herramientas como el software contable que apoyen sus funciones, ya que en la PH tiene unos limitantes en la parte económica que en ocasiones no tienen para tener

una oficina o equipos de cómputos, el *entrevistado 4* responde que solo le brindan el programa contable, el *entrevistado 5* expresa que no, porque ofrece sus servicios con su software y su espacio, el *entrevistado 6* añade que solo le suministran la documentación, lo demás nada ofrecen, el *entrevistado 7* responde que sí, pero depende de los administradores, y el *entrevistado 8* que sí.

Un factor muy importante es la remuneración, por tal razón en la P(5) da a conocer como los entrevistados consideran que es la misma. Inicialmente, el *entrevistado 1* Considera que la remuneración depende en que copropiedad se va a trabajar si esta es pequeña o grande y también la cantidad de responsabilidades que este va a poseer, el *entrevistado 2* añade que no solo es en la copropiedades si no entado el mercado, es muy baja la remuneración. Mientras que el *entrevistado 3* dice que no, el *entrevistado 4* expresa que es variable de acuerdo al presupuesto, el *entrevistado 5* responde que la remuneración es muy baja, debido a que la mayoría maneja un presupuesto muy bajo, el *entrevistado 6* añade que es muy poco reconocido el conocimiento, no pagan ni el mínimo, el *entrevistado 7* no son buenas, el trabajo es igual pero las personas desmeritan lo que se hace, depende también del tamaño de la PH, para que el contador ajuste un sueldo bueno debe tener más de 6 a 7 contabilidades y el *entrevistado 8* es baja en términos generales.

Al saber la consideración de los entrevistados con respecto a la remuneración, la P(6) da a entender cuál debería ser el valor adecuado de la misma, principalmente el *entrevistado 1* responde que como mínimo, el mínimo, el *entrevistado 2* concuerda con el entrevistado anterior, el *entrevistado 3* expresa que si el contador está bien remunerado, dará oportunidad a otros contadores para que ejerzan en las PH, además dice que hay que fortalecer desde los gremios para sacar una tablas que indiquen los valores de la remuneración y presentarlas al congreso, el *entrevistado 4* concuerda con la 1era y 2da entrevista, el *entrevistado 5* añade lo mismo que el anterior entrevistado y los entrevistados 1 y 2, el *entrevistado 6* responde que se parte de medio salario mínimo y que la UdeA tiene unas tarifas pero no se cumplen, mínimo el mínimo, el *entrevistado 7* argumenta que mínimo el mínimo y si son pequeñas la mitad del mínimo y el *entrevistado 8* no opina.

Dentro de las relaciones entre Consejo de Administración y Administrador, se presentan algunos desacuerdos, la P(7) Da a conocer cómo puede contribuir el contador en estas situaciones. Principalmente, el *entrevistado 1* responde que el contador puede

contribuir desde el proceso contable y tributario porque las decisiones la toma el administrador en cabeza del concejo, el *entrevistado 2* expresa que el contador solo se debe encargar de la parte contable, no en solucionar problemas o conflictos, el *entrevistado 3* añade que el concejo sea consciente de que el RF no es un policía, es quien ayuda al manejo y al dallyo administrativo, aportando más argumentos hacia el buen manejo en la parte admón. con sugerencias, el *entrevistado 4* dice que la herramienta de trabajo para arreglar estos conflictos es la contabilidad y la presentación de informe, el *entrevistado 5* responde que es una guía según los conocimientos para la toma de decisiones cuando hay desacuerdo, el *entrevistado 6* dice que hay decisiones en las que el contador no se debe meter, en una reunión de consejo se presentan muchas diferencias, pero el contador no se debe meter, son problemas entre copropietarios, el *entrevistado 7* añade que el contador debe trabajar a la par con el administrador, pero si el administrador desde su parecer, hace un buen trabajo y el *entrevistado 8* expresa que el contador es un asesor en materia contable, no se debe meter en desacuerdos que no estén relacionados.

Y para terminar este capítulo, trabajar en una propiedad horizontal es un campo que lamentablemente es muy poco conocido, pero sigue siendo un trabajo común y corriente como cualquier otro y es una oportunidad para que los contadores hagan presencia en este campo.



Figura 7. Ventajas y desventajas del profesional contable en una propiedad horizontal.

Fuente: Autores (2020)

Como preguntas complementarias, la P(1) da a conocer si los entrevistados consideran que en la formación de los futuros contadores públicos se deberían enseñar las temáticas relacionadas con la administración en la PH, donde el *entrevistado 1* dice que sí, para valorar la profesión, el *entrevistado 2* también dice que sí, para nuevos conocimientos, el *entrevistado 3* expresa que desde la academia y los gremios fortalecer la profesión y valorar su trabajo, el *entrevistado 4* responde que sí, para fortalecer la profesión, el *entrevistado 5* responde que sí, no solo a la propiedad horizontal, también el sector salud, construcción entre otros ya que cada uno maneja una normatividad diferente, dar fines de cada gremio que le pueda ayudar a los futuros contadores a direccionarlos, el *entrevistado 6* añade que no, las universidades tienen diseñados unos pensum que abarcan muchos temas relacionados con la administración de la PH, una copropiedad se maneja como una empresa comercial, la diferencia es que no vende y al no vender no se cobra IVA, el *entrevistado 7* añade que una materia específica no, que como complemento de semestre y el *entrevistado 8* responde que si se debería tocar temas como la facturación por coeficiente, como manejar los software en PH

El apoyo entre colega es un factor importante en el campo laboral, en la P(2) a los entrevistados dieron a conocer si apoya experiencia apoya para que otros profesionales desarrollen la contabilidad en PH, primordialmente el *entrevistado 1* dice que sí, ya que es un trabajo normal, el *entrevistado 2* expresa que sí, aunque eso depende de cada contador o de las oportunidades que se les presenten, el *entrevistado 3* responde que sí, que un trabajo bien ejecutado con informes claros, se adquieren unas habilidades para llevarlas a empresas o al contrario, el *entrevistado 4* añade que sí, apoya, recomienda y trabaja en equipo, el *entrevistado 5* también responde que sí, el *entrevistado 6* argumenta que no, el *entrevistado 7* dice que sí, pero algunos contadores están prevenidos porque dicen que son muchos problemas y muchos jefes y el *entrevistado 8* expresa que sí, no solo como contador sino como RF.

Con respecto a los futuros contadores, la P(3) da a conocer la opinión si los entrevistados consideran si los mismos puedan contemplar su ejercer en una PH, donde el *entrevistado 1* responde que sí, ya que la profesión tiene muchas áreas y campos de acción, obviamente que desde las universidad dan las bases pero cada individuo tiene la capacidad de seguir actualizando y poder evidenciar que en estos campos de acción es más habilidosos y más competente, el *entrevistado 2* expresa que no necesariamente, el contador puede trabajar en cualquier empresa, mientras que el *entrevistado 3* añade que

el contador no debe negarse a prestar este servicio, debería el gremio fomentar la profesión, en PH no es quien para fomentar esto, filtro a través de los gremios que indiquen los valores de su remuneración, el *entrevistado 4* dice que si, es una empresa normal, el *entrevistado 5* dependen de las tendencias del profesional, el *entrevistado 6* argumenta que si al igual el *entrevistado 7* si y el *entrevistado 8* si, se puede tener más contabilidades.

Y por último, la P(4) da a conocer por parte de los entrevistados, de qué forma aporta su trabajo desarrollado en la PH en otros campos en donde labora, primeramente el *entrevistado 1* respondió que son muy integrales y puede combinar ya que le permite partir de la realidad y ponerlo en el contexto académico, el *entrevistado 2* dice que orienta los alumnos en la diferencia de manejar la contabilidad de una propiedad horizontal, como una comparación, el *entrevistado 3* expresa que proyecta las experiencias en las PH, el *entrevistado 4* añade que utilizando las herramientas, las utiliza de base para otros campos, como lo es el presupuesto, el *entrevistado 5* argumenta que sí, aunque cada sector es diferente, el *entrevistado 6* menciona que se toma lo mejor de lo que se trata en los consejos de administración en los demás campos, el *entrevistado 7* expresa que, todo, la parte tributaria es como lo diferente y el *entrevistado 8* expresa que depende del sector en que se preste el servicio de la contabilidad.

Como recomendaciones finales, el *entrevistado 1* dice que la carrera es muy bonita que tiene muchos campos de acción y que permite contribuir al desarrollo y al crecimiento no solo de la empresa sino también del país, el *entrevistado 2* no dio recomendaciones finales, el *entrevistado 3* expone que el trabajo ante otros colegas, defender la profesión, más antes que apoyen la profesión, si se van a dedicar a la contabilidad dentro de la PH hacer valer la presión y la valoración del trabajo, ánimo para continuar en la defensa de la profesión, por otro lado el *entrevistado 4* expresa que la profesión es tan amplia que da la opción de realizarla de manera personal, todo depende de los gustos, de donde quiera emplear, haciendo lo mejor, hay personas que le gusta salir más, ir a reuniones, hay personas que le gusta casos especiales, en fin hay muchos campos en los cuales el contador puede ejercer y decidirse por lo que más nos gusta. Mientras que el *entrevistado 5* añade que siempre estén seguros de lo que van a hacer, siempre estar actualizados al sector donde van a ejercer estos ayuda a abrir muchas puertas, conservar la cultura de estar siempre actualizados de todo lo que se presenta en cada rango, pero es muy enriquecedor, cuando se da una asesoría integral y que el cliente este satisfecho, el *entrevistado 6*

argumenta que hay que trabajar con responsabilidad y mucho amor, no se dejen comprar, tener en cuenta las personas que más saben y siempre hay que ir bien con los colegas, el *entrevistado 7* responde que crear un grupo de estudio, que apoyen, hay que tener cuenta las NIIF y el *entrevistado 8* no hizo recomendaciones finales.

Conclusiones.

Una propiedad horizontal es el conjunto de propietarios de dominio particular, su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. (Artículo 32, capítulo IX De la Propiedad horizontal como persona jurídica de la Ley 675 de 2001).

Es una institución jurídica, es una empresa normal que tienen responsabilidades tributarias y por consiguiente está obligada a llevar contabilidad como lo dice la ley 675 del 2001, además de que esta dice que la misma es responsabilidad de la administración según como lo dice el artículo 5. Para eso se necesita a un profesional capacitado es allí donde entra el contador público que como profesional debe prestar sus servicios tienen la obligación de conocer y aplicar los principios generalmente aceptados en Colombia.

Es de allí que el contador es importante no solo en una propiedad horizontal sino en cualquier empresa, ya que él es el encargado de manejar la parte contable, financiera, económica, entre otras la cual se vincula en los estados financieros de la misma, además de que sirve de guía o es un consejero que le dice a la admón. Como va en el manejo de recursos, todo lo relacionado a las obligaciones tributarias, entre otros.

Toda esta información que se ve reflejada en los estados financieros, sirven como base para la administración a la pronta toma de decisiones, también para que se ejecute el presupuesto anual que es un factor muy importante a tener en cuenta, pero lo más importante que la profesión contribuye al desarrollo no solo de una empresa sino del país.

Ahora bien, de acuerdo a las entrevistas realizadas se permite reflexionar que el papel del contador dentro de una propiedad horizontal es de gran importancia, ya que por ley 675 de 2001 estas copropiedades están obligadas a llevar contabilidad. El contador es el profesional idóneo para llevar a cabo esta responsabilidad, también para que lleve a cabo sus funciones dentro de la misma, que van encaminadas a la mejoramiento y desarrollo

con respecto a su funcionamiento y un factor importante a tener en cuenta es asesorar que todo se esté llevando conforme a la ley y sobre todo que se esté cumpliendo con las obligaciones tanto tributaras como de la copropiedad.

De otro lado, los interrogantes analizados dan a conocer que la inexistencia del contador público en una propiedad horizontal, trae consigo anomalías dentro de la misma las cuales afectan a la administración y a la parte operativa, es decir, lo contable. Con respecto a lo contable no se tendría a cierta ciencia la realidad económica y financiera de la copropiedad y por consiguiente esto afecta a la administración en la toma de decisiones ya que se está tomando como base una información que no es verídica, que no es confiable y que podría traer sanciones a futuros.

Así mismo, se menciona que el campo de las propiedades horizontales es conocido por muchos y otros que no saben tanto al respecto, pero sigue siendo un campo no muy explorado. Es una empresa normal que trae consigo experiencias nuevas, conocimientos nuevos, entre otras, que el contador adquiere cuando presta sus servicios al igual que en otros sectores. Como no todas tienen las mismas responsabilidades y obligaciones el trabajo no es lo mismo al igual que su presupuesto, debido a que muchos manejan un presupuesto muy raso, la remuneración es muy baja la cual es un factor que juega en contra y también muchas de ellas no le dan al contador las herramientas necesarias para desempeñar bien su función, que también es un factor que le juega en contra, pero, sigue siendo un campo donde el contador debería hacer más presencia para hacer valer la profesión.

Finalmente, es importante resaltar que la presente investigación se basó en describir la importancia del contador público en una propiedad horizontal, por tal razón se recomienda hacer un estudio detallado teniendo en cuenta las opiniones de los administradores de propiedad horizontal con el fin de hacer un comparativo de ambas opiniones al respecto, teniendo en cuenta que el presente estudio analizó las percepciones de los contadores públicos

Referencias.

- Abogados (2017). ¿Qué es la propiedad horizontal en Colombia? Recuperado de: <https://www.abogados.com.co/articulos/que-es-la-propiedad-horizontal-en-colombia>
- Alcaldía de Medellín (9 de septiembre del 2012). Decreto 1364. *Por el cual se adopta la Estructura de la Administración Municipal, se definen las funciones de sus organismos y dependencias, se crean y modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones.* Gaceta oficial año XIX. N. 4087. 09, septiembre, 2012.
- Armenias, R & Arias, D (2.019). Estudio descriptivo sobre el uso de la tecnología educativa en el nivel de primaria para acceder a la comunidad del conocimiento. (Artículo de investigación). Centro regional de formación docente e investigación educativa. México.
- Asamblea extraordinaria (AE). Funciones del contador, propiedad horizontal. Recuperado de: <https://votacioneselectronicas.com/funciones-del-contador-propiedad-h/>
- Castaño, D. (2014). Propiedad horizontal en Fusagasugá. (Ensayo). Facultad de estudios a distancias Administración de empresas diplomado finanzas para la toma de decisiones.
- Colegio de Contadores Públicos de Colombia (CONPUCOL). (*) El rol de los contadores públicos en la propiedad horizontal. Recuperado de: <https://conpucol.org/actualidad/publicaciones/el-rol-de-los-contadores-publicos-en-las-propiedades-horizontales>
- Colman, H. (2017). Propiedad horizontal especial (Countries y barrios cerrados). Conjunto inmobiliario, propiedad horizontal especial. 926 (oct - dic 2016).
- Concejo técnico de la contaduría pública (CTCP) (2008). Ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal. Recuperado de: <https://www.cijuf.org.co/CTCP/orientacion/OPPH.pdf>
- Congreso de Colombia (3 de agosto del 2001). Ley 675. *Por lo cual se regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren*

derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. Diario oficial 44.509 del 4 de agosto de 2001.

Congreso de Colombia (19 de diciembre de 1.948). Ley 182. *Por lo cual se regula el régimen de propiedad de pisos y departamento de un solo piso.* Diario oficial 26.905, del diciembre de 1.948

Congreso de Colombia (Diciembre 13 de 1.990). Ley 43. *Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de Contador Público y se dictan otras disposiciones.* Diario Oficial No. 39.602, del 13 de diciembre de 1990. Pág.2.

Congreso de Colombia (8 de enero de 1.985). Ley 16. *Por la cual se por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal. Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.* Diario oficial N° 36838. 23 ENERO, 1985. Pág. 1.

Congreso de Colombia (16 de enero de 1.998). Ley 428. *Por la cual se adiciona y reglamenta lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal.* Diario Oficial No. 43.219, de 21 de enero de 1998.

Cuatro 8 park (2.017). Apartamentos-propiedad horizontal. Reglamento de propiedad horizontal. Artículo 72. Pág. 157.

Díaz A, Ramírez H & Zambrano V. (2017). Estudio financiero aplicativo web para propiedad horizontal. (Proyecto). Universidad católica d Colombia. Bogotá.

Dutti, A. (2011). "Propiedad horizontal". (Monografía). "Análisis de proyecto nacional Simón Bolívar. Bolívar.

Echeverría, D. (2.016). Diseños de investigación cuantitativa en psicología y educación. Argentina DF: UniRio Editora. Pág. 89.

Elizalde, O (2.017) Características que debes considerar para trabajo de un enfoque cuantitativo. Recuperado de: <https://www.lamalditatis.org/post/caracteristicas-del-enfoque-cuantitativo>

- Franco, W (2.015). Copropiedades de uso residencial o mixto (Grupo 1,2 y 3). Recuperado de: <https://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/14070/Pres%20-%20Orientaci%C3%B3n%20T%C3%A9cnica%20No.%2015%20-%20Copropiedades%20de%20uso%20residencial%20o%20mixto%20-.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- Gómez, D. & Arango, C (2018). *Descripción del proceso de implementación de las normas de información financiera (NIF) en un grupo de propiedades horizontales de la ciudad de Cali*. (Trabajo de grado). Pontificia Universidad Javeriana. Santiago de Cali.
- Guzmán, A. (2015). La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos. (Trabajo de grado). Universidad católica de Colombia facultad de derecho. Bogotá.
- Instituto nacional de contadores públicos de Colombia (INCP). (2018) ¿Cómo se determina en la realidad la remuneración de los Contadores Públicos? Recuperado de: <https://www.incp.org.co/se-determina-la-realidad-la-remuneracion-los-contadores-publicos/>
- Perez, D & Moreno, R (2.018) La investigación cualitativa un camino para interpretar los fenómenos sociales. (Investigación). Universidad de oriente puebla. México. Pág. 86
- Pineda, Y. (2015). *Organización, apoyo y ejecución de los procesos contables y tributarios en el club del comercio propiedad horizontal de Ocaña, Norte de Santander*. (Tesis de grado). Universidad Francisco de Paula Santander de Ocaña. Santander.
- Poveda, A & Osorio, A (2016). Importancia del contador público frente a la responsabilidad social empresarial social en Colombia. (Monografía de grado). Corporación universidad libre. Bogotá.
- Prieto, B (2.017). El uso de los métodos deductivo e inductivo para aumentar la eficiencia del procesamiento de adquisición de evidencias digitales. (Artículo). Pontificia Universidad Javeriana. Colombia. Pág. 11.

Ruiz, D (2014). *Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia* (Monografía).
Universidad libre. Bogotá.

Siqueiros, D (2019). Experiencia en metodología, taxonomía y ética científica en la
investigación. (). Universidad Autónoma de Baja California Sur. México. Pág.
187.

Torres, N, Paz, m, Salazar, K, & Federico, G (2019). Métodos de recolección de datos
para una investigación. (Investigación). Universidad Rafael Landiviar. Mexico.
Pág. 2-3.