

AUDITORÍA DE CONSORCIOS

Según la Resolución Técnica N° 37

LEOPOLDO GUROVICH

APLICACION TRIBUTARIA S.A.

APLICACION TRIBUTARIA S.A.

Guido Spano 550
(1824) Lanús Oeste - BUENOS AIRES
Telefax: 4374-5418/6692/8855

E-mail: info@aplicacion.com.ar
Web: <http://www.aplicacion.com.ar>

Gurovich, Leopoldo Isaac.

Auditoría de consorcios / Leopoldo Isaac Gurovich. -
1a ed. . - Lanús Oeste : Aplicación Tributaria, 2015.
368 p. ; 28 x 20 cm.
ISBN 978-987-3812-20-0
1. Consorcios. 2. Auditoría. I. Título.
CDD 657.45
Fecha de catalogación: 15/08/2015

©COPYRIGHT 2015 BY **APLICACION TRIBUTARIA S.A.**

1ª Edición, septiembre de 2015

ISBN 978-987-3812-20-0

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL POR CUALQUIER MEDIO, YA FUERE MECÁNICO,
ELECTRÓNICO, ETCÉTERA, SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL AUTOR Y DEL EDITOR

El presente trabajo ha sido minuciosamente revisado y corregido.
No obstante, ni la Editorial ni el autor se hacen responsables,
bajo ningún concepto, de ningún tipo de perjuicio que
cualquier error y/u omisión puedan ocasionar.

Este libro se terminó de imprimir en septiembre de 2015 en
APLICACIÓN TRIBUTARIA S.A.
Guido Spano 550
Lanús Oeste (1824) Buenos Aires

PRÓLOGO

Luego de mucho tiempo y esfuerzo, se ha publicado mi segundo libro de Auditoría de Consorcios y el cuarto sobre Propiedad Horizontal.

Está vinculado con mi primera obra del 2005 sobre el tema y tiene un enfoque esencialmente práctico, con base en una estructura conceptual de la nueva normativa y el desarrollo de un caso práctico de un Encargo de Aseguramiento Razonable de la administración de un edificio tipo, en este caso de veinticinco unidades, según el encuadre en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, obligatoria en la Ciudad de Buenos Aires desde el 01/07/2014 por Resolución de Presidencia N° 66/2014, del Consejo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El objetivo de este libro es brindar, a aquellos contadores que se inician o tienen poca experiencia en esta tarea, las herramientas básicas y necesarias para desarrollar una auditoría de rendición de cuentas de una administración de un consorcio de copropietarios. Entre los destinatarios también están los administradores, en este caso, para conocer en que puede consistir el examen de la tarea llevada a cabo por su administración.

También considera el nuevo encuadre que da la Resolución Técnica N° 37, que no deja de ser, lo que antes era una “*Auditoría de Rendición de Cuentas*” es decir un servicio por cuenta y orden de un tercero y se destaca la nueva estructura del Informe Profesional.

El nuevo encuadre según la Resolución Técnica N° 37 es que prestamos un Encargo o Servicio de Aseguramiento Razonable con base en una Afirmación (La Rendición de Cuentas) Donde existen tres partes: 1) El Contador, 2) El Administrador/a y 3) La Asamblea de Copropietarios, que son los destinatarios. Se deben identificar los criterios aplicables a la Rendición de Cuentas con base en la liquidación de expensas y movimiento de fondos.

El objetivo de la tarea profesional es incrementar el grado de confianza de los copropietarios en la información que reciben y su transparencia. Al ser un Encargo de Aseguramiento Razonable, la conclusión (opinión) en el Informe del Encargo es positiva, del tipo “...*la Rendición de Cuentas, está preparada, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los criterios...*”.

Hace muchos años que me dedico a la actividad de Propiedad Horizontal, desde la práctica profesional, docente y de investigación todo lo cual está articulado con mi experiencia en esta subespecialidad.

El libro en definitiva es un aporte a este tema de la Propiedad Horizontal, tan apasionante como inabarcable para los profesionales en ciencias económicas, en particular para los contadores públicos, para los administradores y estudiantes.

Buenos Aires, Julio 27 de 2015

Dr. Leopoldo Gurovich

DEDICATORIAS

A Mónica, mi compañera de vida.

A toda mi querida familia en especial a mis nietos: Lautaro, Agustina, Alex y Joel.

A mis amigos, que me estimulan permanentemente en esta apasionante tarea de escribir.

A la memoria de mi maestro, el Dr. Mario Wainstein.

Sumario Analítico

CÓMO HACER UNA AUDITORÍA CONTABLE DE LA ADMINISTRACIÓN DE UN CONSORCIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN LA RESOLUCIÓN TÉCNICA N° 37

Herramientas Esenciales y Papeles de Trabajo 11

1. NORMAS PROFESIONALES	11
1.1. Ley N° 20.488 de Ejercicio Profesional	11
1.2. Código de Ética	11
1.3. Ley N° 466. Regula el funcionamiento del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de C.A.B.A.	12
1.4. Resolución Técnica N° 37 de la F.A.C.P.C.E. “ <i>Normas de Auditoría, Revisión, Otros Encargos de Aseguramiento, Certificaciones y Servicios Relacionados</i> ”. (Derogó y Reemplazó a la Resolución Técnica N° 7 obligatoriamente a partir del 01/07/2014, en C.A.B.A.).....	12
2. OTROS ENCARGOS DE ASEGURAMIENTO EN GENERAL.....	12
3. ENCARGO DE ASEGURAMIENTO RAZONABLE SOBRE RENDICIÓN DE CUENTAS (AUDITORÍA CONTABLE)	13
3.1. El Encargo Continuo	13
3.2. ¿A quién se aplica el Encargo?	13
3.3. ¿A quién le pertenece la documentación?.....	13
3.4. ¿Qué examinamos?	13
4. LIQUIDACIONES DE EXPENSAS Y MOVIMIENTO DE FONDOS	14
5. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN.....	17
5.1. Emisión de los informes mensuales y anuales	17
5.2. Control interno	17
5.2.1. Pago a proveedores.....	17
5.2.2. Conciliación bancaria autorizadas por el administrador.....	18
6. EL ENCARGO DE ASEGURAMIENTO RAZONABLE Y LOS SENSORES.....	18
7. PROCESO DEL ENCARGO DE ASEGURAMIENTO RAZONABLE	18
7.1. Planificación.....	18
7.2. Desarrollo del programa.....	18
7.3. Aplicación de los procedimientos	18
7.4. Conclusión.....	19
8. CRITERIO PROFESIONAL	19
8.1. Mente inquisitiva.....	19
8.2. Valoración crítica de la evidencia del Encargo	19
8.3. Conocimientos.....	19
8.4. Actualización permanente	19
8.5. Experiencia.....	19
9. MODELOS DE INFORMES	19
9.1. Informe con conclusión no modificada (Opinión Favorable sin Salvedades).....	20
9.2. Informe con Conclusión Adversa	21
9.3. Anexo “A” Criterios contables	23
10. RESOLUCIÓN TÉCNICA N° 37 DE LA F.A.C.P.C.E.	23
10.1. Antecedentes de la Resolución Técnica N° 37.....	24
10.2. Objetivos y comentarios.....	24
10.3. Estructura de la Resolución Técnica N° 37.....	24
10.3.1. Otros encargos de aseguramiento en general.....	25
10.3.2. Encuadre de la auditoría de consorcios según la Resolución Técnica N° 37	26
11. ÉTICA PROFESIONAL	26
11.1. Independencia.....	27
11.2. Discreción.....	27
12. LIMITACIÓN AL ENCARGO DE ASEGURAMIENTO RAZONABLE	27

13. PRESUPUESTO DE HONORARIOS.....	28
13.1. Período comprendido	28
13.2. Cantidad de unidades funcionales.....	28
13.3. Gastos mensuales por expensas	28
13.4. Ubicación de la administración.....	29
13.5. Cantidad de personal	29
13.6. Alcance de la tarea profesional	29
14. PASOS PARA HACER UN ENCARGO DE ASEGURAMIENTO	
RAZONABLE CONTABLE DE CONSORCIOS	29
14.1. Confección del presupuesto	30
14.2. Contratación del contador	31
14.3. Autorización de la tarea	31
14.4. Autorización del pago de los honorarios	31
14.5. Documentación a solicitar al administrador/a.....	32
15. CASO PRÁCTICO	32
15.1. Liquidaciones de Expensas y Movimiento de Fondos.....	33
15.1.1. Documentación de respaldo	33
15.2. Cotejo de Documentación con Liquidación de Expensas.....	340
15.3. Cumplimiento legal	341
15.4. Papeles de trabajo.....	341
15.4.1. Papel de Trabajo N° 1 Analítico de Gastos	342
15.4.2. Papel de Trabajo N° 2 Movimiento de Fondos	345
15.4.3. Papel de Trabajo N° 3 Cargas Sociales y Sindicales.....	346
15.4.4. Papel de Trabajo N° 4 Constancia de Inscripción u Opción Resolución General N° 1817 (A.F.I.P.).....	348
15.5. Conclusiones de la subespecialidad	348
15.6. Informe de Encargo de Aseguramiento Razonable	
de Contador Público Independiente sobre Rendición de Cuentas	348
15.7. Resumen de las principales cuestiones del Encargo de Aseguramiento.....	359
16. EMPRESAS TERCERIZADAS	360
16.1. Papel de Trabajo N° 5 Control Empresas Tercerizadas	361
17. REFLEXIÓN	362
18. ANEXO I: SÍNTESIS DE LAS DISPOSICIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DEFENSAS	
Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	
Y DE LA AGENCIA GUBERNAMENTAL DE CONTROL	363
19. ANEXO II: MIS EXPENSAS Y DISPOSICIÓN N° 1.494/2014 (D.G.D.Y.P.C.)	364
19.1. Ejemplo de Liquidación de Mis Expensas:.....	364

BIBLIOGRAFÍA

..... 367

INTRODUCCIÓN

El libro tiene por objetivo difundir aspectos relevantes y específicos, contenidos en la Resolución Técnica N° 37 “*Auditoría, Revisión, Otros Encargos de Aseguramiento, Certificaciones y Servicios Relacionados*”, de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, con relación a los “*Nuevos Encargos*” que la norma regula. La Resolución Técnica N° 37 permite al Contador, con su guía, desempeñar un Encargo de Aseguramiento Razonable sobre Rendición de Cuentas del administrador/a de un consorcio, con base en las Liquidaciones de Expensas y Movimiento de Fondos del período que examine y obtener una conclusión que será el sustento de su opinión en el Informe profesional. También exige examinar el cumplimiento legal tanto del consorcio como del administrador/a.

El libro también provee una llave para llevar a cabo esta tarea profesional, respaldándola con los principales papeles de trabajo, columna vertebral del trabajo. También herramientas básicas que se deben utilizar en la práctica de esta subespecialidad. En definitiva el enfoque del libro es que sea utilizado como una guía práctica.

Comienza el libro con las normas profesionales mínimas que debe tener en cuenta todo contador para practicar un Encargo de Aseguramiento Razonable sobre Rendición de Cuentas de una administración de consorcios, especificando ¿A quién auditamos? ¿A quién le pertenece la documentación? y ¿Qué auditamos?

Se analizan los principales puntos que de la Resolución Técnica N° 37 “*Auditoría, Revisión, Otros Encargos de Aseguramiento, Certificaciones y Servicios Relacionados*”, que derogó a la Resolución Técnica N° 7 “*Normas de Auditoría*”, ambas de la F.A.C.P.C.E.

Encuadra la Auditoría de la **Administración** de Consorcios en los Encargos de Aseguramiento Razonable dentro de los Encargos que prevé la Resolución Técnica N° 37 en su sección V.A., de la F.A.C.P.C.E. incluyendo a los distintos tipos de emprendimientos que están regidos por la ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, como Clubes de Campo, Barrios Cerrados, entre otros. Se recuerda que la ley N° 13.512 estará vigente hasta el 31/07/2014. A partir del 01/08/2014 será derogada por la entrada en vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial Ley N° 26.994, este cambio no modifica la tarea del contador.

Esta especificada una limitación oponible al desarrollo de un Encargo de Aseguramiento Razonable –una auditoría– de consorcios, por un fallo de Cámara Civil, que en su caso, es un derecho que debe ejercer la administración.

En definitiva se abarca todo el proceso del servicio a prestar, desde lo presupuesto del trabajo profesional, pasando por la planificación y desarrollo del programa del Encargo de Aseguramiento Razonable sobre Rendición de Cuentas, la aplicación de determinados procedimientos de auditoría necesarios para la obtención de evidencia válida, suficiente y pertinente, registrando en papeles de trabajo, hasta llegar a las conclusiones y emitir el Informe de Aseguramiento de Contador Público Independiente sobre Rendición de Cuentas, considerando la responsabilidad profesional involucrada.

En el aspecto práctico, que es lo central, el libro plantea una simulación de un caso real del Encargo de Aseguramiento Razonable de la administración de un consorcio de veinticinco (25) unidades funcionales a partir del punto 16 del libro, donde el lector encontrará una guía para su desarrollo con los papeles de trabajo básicos necesarios.

En otras palabras el libro ofrece pautas para todos aquellos profesionales que deseen dedicarse a esta actividad. También es de interés para los administradores, para acercarse al tema del Encargo de Aseguramiento Razonable que deberá atender en la medida que sea aprobada por la Asamblea.

INTRODUCCIÓN

En el Anexo I al libro encontrarán la Ley N° 941 según el texto de la Ley N° 3.254 y N° 3.291 y su Decreto Reglamentario N° 551/2010. Asimismo encontrarán comentadas, las Disposiciones de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y un listado de las principales Ordenanzas vigentes en la Ciudad de Buenos Aires.

En el Anexo II se da un ejemplo de “*Mis Expensas*” Modelo Único de Liquidación de Expensas obligatorio desde el mes de Octubre de 2014.