



## **LA IMPORTANCIA DE LAS AUDITORÍAS EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

Como introducción a este tema, consideramos pertinente aclarar dos cuestiones:

- 1.- El alcance que tendrá aquí la expresión “auditoría”
- 2.- A qué nos referimos cuando hablamos de “conjuntos inmobiliarios”

### **Alcance de la expresión “auditoría”**

El término tiene una amplia difusión y aplicación.

En general podría decirse que una auditoría es la “*revisión sistemática de una actividad o de una situación para evaluar el cumplimiento de las reglas o criterios objetivos a que aquellas deben someterse*” (primera acepción dada a la palabra en el diccionario de la Real Academia Española).

En ese sentido, entonces, podría hablarse de auditoría médica, ambiental, de calidad, fiscal, etc.

En este caso, nos vamos a referir a la auditoría contable (en sentido amplio).

### **Alcance de la expresión “conjuntos inmobiliarios” en el marco de este trabajo**

Son un tipo de figura jurídica que engloba diversos tipos de emprendimientos urbanísticos, como clubes de campo, barrios privados o parques industriales y náuticos. También se incluye en este concepto los consorcios de propiedad horizontal (más conocidos como “consorcios de propietarios o copropietarios”).

Nos ha parecido conveniente utilizar la denominación de “conjuntos inmobiliarios” en lugar de “consorcios de propietarios o copropietarios” dado que gozan de características similares a los fines que pretendemos abordar

### **¿Cuál es la finalidad, importancia y utilidad de una auditoría en este tipo de entes?**

Las auditorías contables en conjuntos inmobiliarios constituyen una herramienta fundamental para garantizar la transparencia, legalidad y eficiencia en la

administración de los recursos económicos que aportan mensualmente los copropietarios. En zonas de alta densidad poblacional (como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y la denominada AMBA (Área Metropolitana de Bs. As.), donde la vida en propiedad horizontal es muy común, este tipo de control adquiere especial relevancia.

Los consorcios manejan fondos comunes que se destinan al pago de servicios, mantenimiento del edificio, sueldos del personal, seguros, obras y otros gastos corrientes. Estos fondos son financiados por los propietarios a través de expensas, por lo tanto, su correcta administración es clave para evitar conflictos, prevenir desvíos de dinero y garantizar la buena conservación del inmueble.

Además, el conjunto o consorcio, como persona jurídica es responsable de obligaciones fiscales, cuyo incumplimiento puede acarrear distintas consecuencias (aplicación de multas, intereses, inicio de acciones legales, embargos, etc.). Y es importante destacar que – en última instancia – quienes enfrentarían estas eventuales consecuencias serían los copropietarios.

### **¿Qué beneficios conlleva la realización de una auditoría independiente en estos casos?**

Dependiendo del alcance, profundidad y objetivos que se persigan, la realización de una auditoría independiente podría brindar los siguientes beneficios:

- ✓ Verificar la correcta registración de ingresos y egresos del conjunto inmobiliario.  
Detectar errores, omisiones o irregularidades en la gestión contable y financiera.
- ✓ Controlar la adecuada asignación de gastos a las distintas unidades funcionales o copropietarios.
- ✓ Garantizar la transparencia de la administración
- ✓ Verificar si se están dando adecuado cumplimiento a las diferentes normas que resultan aplicables (nos referimos a normas fiscales, laborales, de seguridad, etc.).
- ✓ Brindar información clara y objetiva para la toma de decisiones en las asambleas.  
Respaldar legalmente la labor del administrador, quien debe rendir cuentas ante el consorcio y, en algunos casos, ante el Registro Público de Administradores de Consorcios.
- ✓ Prevenir fraudes o malas prácticas, especialmente en conjuntos inmobiliarios de importancia, con movimientos financieros significativos.

La normativa vigente establece claras obligaciones para los administradores, incluyendo la presentación anual de un balance y documentación contable respaldatoria. Si bien la auditoría externa no es obligatoria en todos los casos, muchas veces los propietarios la solicitan como mecanismo de control adicional.

### **Comentarios finales**

En definitiva, la auditoría contable no solo cumple una función técnica, sino también social, al fortalecer la confianza entre vecinos y mejorar la calidad de vida dentro de la comunidad consorcial.

Una administración ordenada, transparente y controlada es la base para evitar conflictos, prevenir litigios y mantener el valor patrimonial de las unidades que conforman el conjunto inmobiliario