



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. N° 349

Señores:

Consejo de Administración Consorcio de Propietarios Edificio XX.

CUIT 30-XXXXXXXX-0

Domicilio Legal y fiscal: XXXXXX Ciudad Autónoma Buenos Aires.

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Sobre: Administración del edificio y Liquidación de expensas comunes

Período 01/12/2014 al 30/11/2015

1) COMPROBANTES QUE RESPALDAN LAS LIQUIDACIONES DE EXPENSAS

Es necesario para el período verificado y obligatorio de acuerdo a lo instrumentado en la Ley 3254 CABA¹, que en las liquidaciones de expensas todos los gastos que la conforman contengan una correcta identificación de los mismos (debe indicarse número de factura, descripción detallada de la prestación, en los pagos por suministros, servicios y/o abonos a contratistas se indiquen el nombre de la empresa, dirección, N° de C.U.I.T., N° de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y en su caso, cantidad de cuotas totales y que cuota se abona en el mes liquidado; de ser un trabajo en una unidad indicar a cual pertenece, de tratarse de seguros el tipo y número de póliza etc.).

En general este punto no se encuentra cumplido en las liquidaciones de expensas exhibidas.²

Se procedió al momento de verificar las facturas a determinar y controlar si correspondía o no efectuar retenciones s/RG 2616, RG 830 AFIP y RG 1769/04 (a agencias de seguridad ya que el consorcio cuenta con dicho servicio) vigentes.³

Se detectaron casos que correspondían retenciones de RG 830 que no fueron efectuadas, liquidadas ni ingresadas (pagos por importes superiores a \$ 5.000 mensuales).

Los casos detectados son los siguientes:

¹ Ley 3254 Art. 10 Publicada 05/11/2009 y Promulgada por Decreto N° 1.068/009 del 27/11/2009 (BOCBA N° 3315 del 04/12/2009). Ley 941 Art. 9 Inc. L): Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:

- a).- Denominación y domicilio del consorcio. b).- Piso y departamento.
- c).- Nombre y apellido del/a propietario/a.
- d).- Mes que se abona, período o concepto.
- e).- Vencimiento, con su interés respectivo.
- f).- Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT y número de inscripción en el Registro.
- g).- Lugar y formas de pago.

² Rendición de cuenta y liquidación de expensas debe hacerse con desglose de gastos y cobranzas. (**Artículo 1.909 del Código Civil**).

³ RG 2616 ARTICULO 1°.- Establécese un régimen de retención de los impuestos a las ganancias y al valor agregado, aplicable sobre los pagos que se efectúen a los sujetos adheridos al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS). Dicho régimen deberá observarse en todos los casos en que se hubieran efectuado -con un mismo sujeto- operaciones cuyo monto total acumulado determine su exclusión del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), por superar los límites máximos de ingresos brutos establecidos para las actividades y categorías de que se trate. Al solo efecto de la aplicación del mismo, deberán considerarse los ingresos brutos provenientes de las operaciones alcanzadas que hubieran sido efectuadas hasta la fecha de la operación de que se trate -incluida ésta- durante el mes de la misma y en los ONCE (11) meses calendario inmediatos anteriores.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

GASTOS DEL MES	CUIT	Proveedor	Importe imputado a expensas	Abonado con CHEQUE NRO	FACTURA	FECHA FACTURA	Recibo Nro	FECHA RECIBO
ene-15	No exhibida factura	SEFER	\$ 28.740,00	7066954				
ene-15	No exhibida factura	SEFER	\$ 28.748,00	7066956				
ene-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 36.074,57	7067002	0002-00004356	20/10/2014	0001-00007592	17/12/2014
feb-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 36.136,38	7414830	0002-00004427	20/11/2014	0001-00007743	10/02/2014
feb-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 37.144,73	7414831	0002-00004496	30/12/2014	0001-00007739	09/02/2015
feb-15	No exhibida factura	SEFER	\$ 28.740,00	7066957				
feb-15	23-2556653-9	POLCE DEMIAN POR DISTRIBUIDORA AMERICANA	\$ 5.225,00	6709176	0001-00006848	07/08/2014		
abr-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 39.632,22	7609054	0002-00004648	20/02/2015	0001-00007977	13/04/2015
abr-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 6.050,00	7609150	0001-00001172	26/03/2015		
jun-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 40.599,36	7609083	0002-00004716	30/03/2015	0001-00008048	22/05/2015
jun-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAYORAZGO	\$ 5.437,50	7856061	0001-00000054	01/06/2015		
jul-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 41.836,50	7834876	0002-00004802	20/04/2015	0001-00008124	17/06/2015
jul-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAYORAZGO	\$ 5.437,50	7856103	0001-00000066	30/06/2015		
ago-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 42.548,76	7856060	0001-00004879	20/05/2015	0001-00008428	27/07/2015
ago-15	30-71055629-2	CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SA	\$ 9.014,50	7856105	0001-00000153	23/07/2015	0001-00000197	27/07/2015
ago-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAYORAZGO	\$ 5.437,50	7856130	0002-00000078	03/08/2015		
sep-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 38.522,52	7856096	0001-00004945	20/06/2015	0001-00008368	01/09/2015
sep-15	30-71055629-2	CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SA	\$ 9.014,50	7856115	0001-00000155	18/08/2015	0001-00000202	28/08/2015
sep-15	20-17397959-3	TOTAL SERVICE DE STANGRY CIUK JULIAN	\$ 6.000,00	7856180	ES UN RECIBO COMUN			
sep-15	20-16858955-8	SANDOVAL ROMAN	\$ 5.000,00	7856145 Y 7856181	0001-00000105 Y 120	31/8/15 Y 17/9/15		CADA UNA DE 2500 PESOS
sep-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAYORAZGO	\$ 5.437,50	7856174	0001-00000089	27/08/2015		
oct-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 50.864,50	7856172	0002-00005010	30/07/2015	0001-00008429	23/09/2015
oct-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAYORAZGO	\$ 5.437,50	7874013	0001-00000100	30/09/2015		
		Total facturado	\$ 517.079,04					

Contando el consorcio con servicio de seguridad correspondía haber efectuado retenciones RG 1769/04 a dicha empresa cuando sus pagos superan los \$ 8.000 mensuales.

Las retenciones omitidas y no ingresadas son de las siguientes facturas;

GASTOS DEL MES	CUIT	Proveedor	Importe imputado	CHEQUE NRO	FACTURA	FECHA FACTURA	Recibo Nro	FECHA RECIBO
ene-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 36.074,57	7067002	0002-00004356	20/10/2014	0001-00007592	17/12/2014
feb-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 36.136,38	7414830	0002-00004427	20/11/2014	0001-00007743	10/02/2014
feb-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 37.144,73	7414831	0002-00004496	30/12/2014	0001-00007739	09/02/2015
abr-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 39.632,22	7609054	0002-00004648	20/02/2015	0001-00007977	13/04/2015
jun-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 40.599,36	7609083	0002-00004716	30/03/2015	0001-00008048	22/05/2015
jul-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 41.836,50	7834876	0002-00004802	20/04/2015	0001-00008124	17/06/2015
ago-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 42.548,76	7856060	0001-00004879	20/05/2015	0001-00008428	27/07/2015
sep-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 38.522,52	7856096	0001-00004945	20/06/2015	0001-00008368	01/09/2015
oct-15	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 50.864,50	7856172	0002-00005010	30/07/2015	0001-00008429	23/09/2015
			\$ 414.963,83					

También en los casos detectados que correspondió haberse efectuarse retenciones de RG 2616 (casos de contribuyentes con CUIT bloqueado) no se localizaron que se hayan realizado las mismas. Debió retenerse el 56% del monto facturado (21% de IVA y 35% de impuesto a las ganancias) y efectuarse su posterior ingreso al fisco.

Los casos localizados son los siguientes:



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

GASTOS DEL MES	CUIT	Proveedor	Importe imputado	CHEQUE NRO	FACTURA	FECHA FACTURA
dic-14	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.800,00	7414785	0001-00001157	12/11/2014
dic-14	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.000,00	7060008	0001-00001155	08/10/2014
dic-14	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 2.100,00	7067004	0001-00001152	08/10/2014
dic-14	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.466,67	7067006	0001-00001154	08/10/2014
dic-14	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 2.100,00	7414784	0001-00001152	08/10/2014
ene-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 365,00	7414776		
ene-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 2.466,67	7414783	0001-00001151	10/10/2014
ene-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 2.666,66		0001-00001153	08/10/2014
ene-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.466,67		0001-00001154	08/10/2014
ene-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 3.625,00	7414776	0001-00001721	01/12/2014
ene-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.800,00	7414841	0001-00001157	12/11/2014
ene-15		SEFER	\$ 28.740,00	7066954		
ene-15		SEFER	\$ 28.748,00	7066956		
feb-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.800,00	7414860	0001-00001157	12/11/2014
feb-15		SEFER	\$ 28.740,00	7066957		
feb-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 2.666,67	7414778	0001-00001153	08/10/2014
feb-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 2.500,00	7414857	0001-00001167	06/02/2015
feb-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.000,00	7414860	0001-00001168	06/02/2015
feb-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 3.625,00	7414871	0001-00000008	02/02/2015
mar-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 2.666,66	7414782	0001-00001153	08/10/2014
mar-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.466,67	7067007	0001-00001154	08/10/2014
mar-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 3.625,00	7414816	0001-00001734	01/01/2015
mar-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 3.625,00	7609132	0002-00000020	02/03/2015
mar-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 365,00	7414816	0001-00001378	01/01/2015
abr-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 6.050,00	7609150	0001-00001172	26/03/2015
abr-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 4.500,00	7609140	0001-00001170	11/03/2015
abr-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 1.900,00	7609140	0001-00001171	11/03/2015
abr-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 3.625,00	7609096	0002-00000032	01/04/2015
may-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.800,00	7609113	0001-00001157	12/11/2014
may-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 4.000,00	7609090	0001-00001172	26/03/2015
may-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 3.625,00	7834851	0001-00000043	04/05/2015
jun-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 5.437,50	7856061	0001-00000054	01/06/2015
jul-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 4.000,00	7834862	0001-00001172	26/03/2015
jul-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 5.437,50	7856103	0001-00000066	30/06/2015
ago-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 5.437,50	7856130	0002-00000078	03/08/2015
sep-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 4.000,00	7856059	0001-00001172	26/03/2015
sep-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.075,00	7856164		
sep-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 5.437,50	7856174	0001-00000089	27/08/2015
oct-15	23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAY ORAZGO	\$ 5.437,50	7874013	0001-00000100	30/09/2015
		Total	\$ 212.187,17			
		Monto omitido de retención y no depositado a Afip	\$ 118.824,82			

NOTA:

No se observa que los recibos que emite la administración sean prenumerados como indica la Ley 941 Art. 9.⁴

⁴ Ley 941 Art. 9 texto ordenado s/reforma ley 3254.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

NOTA GENERAL

El aporte de documentación fue puesto a disposición en la sede de la actual administración del consorcio, que es Administración xx SA. Allí se exhibió documentación que indicaron fue entregada a ellos por el anterior administrador del consorcio Sr. xxx (identificada en adelante como Administración xx según su propio logo de liquidación de expensas). Por ello al referirnos durante este informe a Administración xx estamos indicando siempre la gestión del Sr. xx.

Se verificaron 11 meses liquidados por la anterior administración y el de Noviembre de 2015 efectuada por el nuevo administrador XX SA.

Aquellos elementos puntuales que no se localizaron fueron siempre solicitados vía mail a la actual administración adjuntándose al presente copia de los mismos en CD que forma parte integrante del presente.

En general se observa que la documentación analizada cumplimenta normas legales en lo que hace a la forma de emisión de los mismos, siendo las principales observaciones las que se mencionan a continuación:

A) Comprobantes F. 931 A.F.I.P. – S.U.S.S. correspondientes a los meses comprendidos por el período bajo revisión – 01/12/2014 al 30/11/2015.

Durante el período analizado se observaron 2 (dos) presentaciones efectuadas en forma extemporánea, las de agosto y noviembre de 2015. Respecto a los pagos de los mismos, se observa que todos los formularios 931 AFIP fueron abonados fuera de término.

Sólo se efectuaron los ingresos de intereses resarcitorios correspondientes a los meses con pagos atrasados de septiembre a noviembre de 2015 abonados por la nueva administración, ya que al 30/11/2015 estos meses eran deuda con el fisco.

Los demás meses mantienen impagos los intereses y su devengamiento se mantiene hasta el efectivo ingreso de los mismos.

Habiéndose efectuado el recálculo de sus liquidaciones no surgen diferencias en la confección de los F931 basados en los recibos de sueldos exhibidos. El detalle de las presentaciones y pagos se encuentran individualizados en el “Anexo 1” que forma parte del presente informe.

RECOMENDACION: Liquidar los intereses correspondientes a pagos efectuados fuera de término.

DEUDA AFIP.

Se solicitó listado de AFIP del sistema cuentas tributarias a la actual Administración xx SA, el que fue emitido con fecha 20/04/2016 remitido por mail a nuestro estudio.

Dicho listado y su composición de deuda se encuentra en poder de dicha administración.

De dicho listado surgen deudas devengadas a la AFIP a esa fecha según detalle:



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

CONCEPTO	TOTAL
301 EMPLEADOR APOORTE SEGURIDAD SOCIAL	\$ 3.776,50
302 APORTES OBRA SOCIAL	\$ 590,57
312 ASEGURADORA RIESGO DE TRABAJO LEY 24557	\$ 721,59
351 CONTRIBUCIONES SEGURIDAD SOCIAL	\$ 3.692,99
352 CONTRIBUCIONES OBRA SOCIAL	\$ 1.181,11
TOTAL	\$ 9.962,76

Los ítems 302 y 352 corresponden a retenciones realizadas al empleado por parte del empleador que debieron sí o sí ser ingresadas al fisco, ya que son conceptos liquidados en los recibos de sueldo y como tal retenidos para ser ingresados con posterioridad.

Recordamos que existe jurisprudencia en tal sentido que su no depósito constituye retención indebida de haberes.⁵

B) Presentaciones de ART correspondientes a los meses comprendidos por el período bajo revisión - 01/12/2014 al 30/11/2015.

Del recálculo de sus liquidaciones no se observaron diferencias. Visto que este concepto como los seguros de vida se incluyen en el el F931, corresponden las mismas consideraciones detalladas anteriormente.

El detalle de cada presentación y pago se encuentra individualizado en el "Anexo 1" que forma parte del presente informe.

OBSERVACION: Recordamos que el pago puntual de estas obligaciones permite la tranquilidad al consorcio que ante algún accidente, pues de no estar abonados en tiempo y forma la compañía de seguros contratada podría excusarse de cumplir con sus deberes.

Estando sin pagar este riesgo se produce automáticamente la caída de la póliza de seguros incluidos en el F 931 (seguro de vida y ART). El consorcio tuvo mora en varias oportunidades.

C) Personal declarado ante la ART.⁶

Se solicitó via mail en forma previa a nuestra visita se nos exhiba póliza por este concepto con el fin de verificar el personal declarado.

La exhibida correspondió a la emitida por la firma Berckley International ART contrato Nro. 95833 con vigencia desde el 05/09/2014 al 30/09/2016 sin detallar el personal cubierto. Se adjunta en CD que forma parte integrante del presente el mail recibido.

RECOMENDACION: Urgente regularización y solicitar a la ART que expida constancia de póliza con nombre del personal cubierto.

D) Comprobantes de pago Suterh y Fateryh del período 01/12/2014 al 30/11/2015.

Durante el período analizado se verificó que la Administración ha liquidado en forma correcta los mismos. Asimismo del recálculo de las mismas no se observan diferencias. En los casos detectados

⁵ <http://www.cronista.com/fiscal/La-sancion-por-la-omision-de-deposito-de-los-aportes-retenidos-al-trabajador-20110829-0018.html>

⁶ Seguros de Accidentes del Trabajo: Elección de A.R.T. (Ley 24557)



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

como abonados con posterioridad a su vencimiento, los mismos contenían el cálculo e ingreso de los intereses correspondientes.

El detalle de cada presentación y pago se encuentran individualizados en el “Anexo 2” que forma parte del presente informe.

SIN OBSERVACIONES.

E) Comprobantes de pago SERACARH del período 01/12/2014 al 30/11/2015.⁷

Durante el período analizado se verificó que la Administración ha liquidado en forma correcta los mismos. Verificado el recálculo y la imputación a expensas no se observan diferencias.

Los detalles de cada presentación y pago están individualizados en el “Anexo 2 bis” que forma parte del presente informe.

De la información puesta a disposición surge un pago realizado durante el período analizado de curso de capacitación según detalle:

PAGO FECHA	ABONADO EN	TERMINAL	IMPORTE
22/05/2015	SERACARH RECIBO 0001-00005340		\$ 1.700,00

F) Personal que laboró en el edificio.⁸

⁷ A partir de diciembre de 2010, se tributará un 0,5% más en lo correspondiente a la Contribución Patronal de Cargas Sociales. Esto se debe a la puesta en marcha del art. 29 del Convenio de SUTERH 589/10: Para ello se crea una nueva boleta llamada SERACARH (0.5% aplicable a la parte patronal), se pagará aparte de las boletas de SUTERH y FATERYH. **CCT 589/10**

Art. 29 – En virtud de lo acordado en fecha 16 de abril de 2009, los representantes de la parte sindical, Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERYH), los de la Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (AIERH), los de la Unión de Administradores de Inmuebles (UADI) y los de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI), resuelven crear el “Servicio de facilitación optativa para trabajadores y empleadores de renta y horizontal”. Es un servicio de facilitación y negociación laboral optativa, que funcionará en el marco de este convenio y del convenio vigente para los trabajadores/as de edificios de renta. Tiene por misión brindar a los trabajadores y empleadores un espacio imparcial, que posibilite la negociación de sus respectivos intereses. El Consejo Directivo estará conformado por seis integrantes titulares, tres por la parte sindical, de los cuales uno será del SUTERH, ciudad de Buenos Aires y G.B.A. y los otros dos de la FATERYH, los otros tres por la parte patronal que será uno por la AIERH, otro por la UADI y otro por la CAPHyAI. Asimismo, habrá dos integrantes suplentes, uno por la parte sindical y otro por la patronal. El Consejo Directivo aprobará el diseño y desarrollo del servicio para su funcionamiento y homologación. Asimismo, a efectos de poner en marcha el servicio, las partes acuerdan incrementar en un cinco por ciento (0,5%) el aporte empleador previsto en el art. 27 de este convenio. A tal fin, la FATERYH destinará una cuenta especial para dicha recaudación, asignando los fondos necesarios para el funcionamiento del servicio. Las partes estiman que este servicio se implementará en un plazo de ciento ochenta días.

Fuente: FATERYH.

⁸ Al respecto transcribimos el artículo 6 de la Convención Colectiva de Trabajo MRP 306/98 CLASIFICACIÓN DE EDIFICIOS

ARTICULO 6º: A los fines de constituir las cuatro categorías en que se clasifican los edificios, se establecen como servicios centrales los siguientes: Agua caliente - calefacción - compactador y/o incinerador de residuos - servicio central de gas envasado (donde no hubiere gas natural) - desagote cámara séptica (circunscrito a las zonas donde existe para uso común del edificio) - ablandador de agua (circunscrito a las zonas donde existe para uso común del edificio)- natatorio - gimnasio - saunas - cancha de paddle - cancha tenis o squash - salón de usos múltiples - solarium y lavandería.

La supresión de algún servicio central, no implicará el bajar de categoría al trabajador/a.

- 1ra. Categoría: Los edificios con tres o más servicios centrales;
- 2da. Categoría: Los edificios con dos servicios centrales;
- 3ra. Categoría: Los edificios con un servicio central;
- 4ta. Categoría: Los edificios sin servicios centrales.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

De los recibos de sueldo puestos a disposición surge que el consorcio tuvo en total ocho (8) empleados laborando en el período analizado, de los cuales dos (2) sólo lo hicieron en forma permanente. El resto fueron suplentes temporarios.

I. xxxxxxx (empleado permanente).

Según los recibos de sueldos figura que cumplió durante el período analizado tareas de encargado permanente con vivienda. Ingresó según los recibos de sueldo el 01/08/2004.

Se verificaron con consulta general en "Mis Aportes" al 08/05/2016, figurando únicamente los realizados del 05/2015 al 04/2016. El CUIL informado es 23-xxxxxxx-9. En la consulta figura con un empleador. Tiene como no presentados ni ingresados los aportes devengados de abril de 2016.

Se adjunta en CD que forma parte integrante del presente informe en formato pdf la consulta efectuada al organismo indicado.

II. XXXXXXXX (empleado permanente).

Según los recibos de sueldos figura cumplir durante el período analizado tareas de ayudante permanente sin vivienda. El recibo de sueldo indica como fecha de ingreso el 01/09/2009.

Se verificaron con consulta general en "Mis Aportes" al 08/05/2016, figurando únicamente los realizados del 05/2015 al 04/2016. Su CUIL informado es 20-xxxxxxx-2. En la consulta figura con un solo empleador. Tiene como no presentados ni ingresados los aportes del mes de abril de 2016.

Se adjunta en CD que forma parte integrante del presente informe en formato pdf la consulta efectuada al organismo indicado.

III. xxxxxxx (empleado suplente).

Según los recibos de sueldos figura cumplir durante el período analizado tareas de suplente. El recibo de sueldo indica como fecha de ingreso el 13/10/2015.

Se verificaron con consulta general en "Mis Aportes" al 08/05/2016, figurando únicamente los realizados del 05/2015 al 04/2016. Su CUIL informado es 20-xxxxxxx-0. En la consulta figura con seis empleadores.

Se adjunta en CD que forma parte integrante del presente informe en formato pdf la consulta efectuada al organismo indicado.

IV. XXXXXXXX (empleado suplente).

Según los recibos de sueldos figura cumplir durante el período analizado tareas de suplente. El recibo de sueldo indica como fecha de ingreso el 20/08/2015.

Se verificaron con consulta general en "Mis Aportes" al 08/05/2016, figurando únicamente los realizados del 05/2015 al 04/2016. Su CUIL informado es 20-xxxxxxx-4. En la consulta figura con siete empleadores.

Se adjunta en CD que forma parte integrante del presente informe en formato pdf la consulta efectuada al organismo indicado.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

V. xxxxxxxxxxxxx (empleado suplente).

Según los recibos de sueldos figura cumplir durante el período analizado tareas de suplente. El recibo de sueldo indica como fecha de ingreso el 01/07/2015.

Se verificaron con consulta general en "Mis Aportes" al 08/05/2016, figurando únicamente los realizados del 05/2015 al 04/2016. Su CUIL informado es 20-xxxxxxxx-9. En la consulta figura con cinco empleadores.

Se adjunta en CD que forma parte integrante del presente informe en formato pdf la consulta efectuada al organismo indicado.

VI. xxxxxxxxxxxxx (empleado suplente).

Según los recibos de sueldos figura cumplir durante el período analizado tareas de suplente. El recibo de sueldo indica como fecha de ingreso el 27/07/2015.

Se verificaron con consulta general en "Mis Aportes" al 08/05/2016, figurando únicamente los realizados del 05/2015 al 04/2016. Su CUIL informado es 20-xxxxxxxx-7. En la consulta figura con tres empleadores.

Se adjunta en CD que forma parte integrante del presente informe en formato pdf la consulta efectuada al organismo indicado.

VII. xxxxxxxxxxxxx (empleado suplente).

Según los recibos de sueldos figura cumplir durante el período analizado tareas de suplente. El recibo de sueldo indica como fecha de ingreso el 04/03/2015.

Se verificaron con consulta general en "Mis Aportes" al 08/05/2016, figurando únicamente los realizados del 05/2015 al 04/2016. Su CUIL informado es 20-xxxxxxxx-4. En la consulta figura con tres empleadores.

Se adjunta en CD que forma parte integrante del presente informe en formato pdf la consulta efectuada al organismo indicado.

VIII. xxxxxxxxxxxxx (empleado suplente).

Según los recibos de sueldos figura cumplir durante el período analizado tareas de suplente. El recibo de sueldo indica como fecha de ingreso el 02/02/2015.

Se verificaron con consulta general en "Mis Aportes" al 08/05/2016, figurando únicamente los realizados del 05/2015 al 04/2016.

OBSERVACION: Su CUIL informado es 30-xxxxxxxx-6. Dicho CUIL es erróneo pues el mismo pertenece al Consorcio de Propietarios Libertador xxx.

Se adjunta en CD que forma parte integrante del presente informe en formato pdf la consulta efectuada al organismo indicado.

➤ **Recibos de sueldos**

Fueron puestos a disposición los correspondientes a los meses trabajados de Noviembre 2014 a Noviembre de 2015. Todos los recibos están liquidados correctamente con la categoría asignada.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

OBSERVACION: Todos los recibos de sueldo exhibidos carecen de la leyenda establecida en el Decreto Nro 1186 (del 28/08/2013) artículo 3º⁹. No pudo efectuarse el recálculo de impuesto retenido ya que no se localizaron F572 con las deducciones impositivas que pudieran tener los dependientes del edificio, y tampoco se exhibió libro de sueldos para poder cotejar los ingresos de los dependientes al año 2013 y así saber a que escala del impuesto a las ganancias cada empleado debía considerarse.

RECOMENDACION: Instrumentar mediante sello lo indicado y proceder a actualizar esta información en los recibos de sueldo que estuvieren realizados fuera del período de revisión (si tuvieran la misma omisión).

➤ **HORAS EXTRAS:**

No se localizaron en los elementos puestos a disposición planillas que esten firmadas por el personal del consorcio donde se asienten los horarios de inicio y finalización de horas extras. Tampoco se localizó exhibido en el edificio del consorcio la planilla horaria exigida por la Ley 11.544 DR 16115/33.

RECOMENDACION: Instrumentar planilla firmada por el personal donde indique inicio y fin de sus horas extras laboradas. Confeccionar, rubricar ante Ministerio de Trabajo y exhibir la planilla Ley 11.544.

Ante la falta de demostración fehaciente de horarios y días trabajados como extras, el Consorcio queda potencialmente expuesto a sanciones de los Organismos de Control de no poder demostrar el descanso mínimo establecido por ley al trabajador, como también poder recibir un potencial reclamo del trabajador por juicios laborales basados en falta de pago de horas extras o diferencias de liquidación de las mismas.

➤ **PAGO DE SUELDOS EN FORMA BANCARIZADA**

No surgen de los recibos de sueldos verificados leyenda de ser acreditados los haberes en forma bancarizada según lo establece la actual legislación. Tampoco de la revisión de extractos bancarios se localizó se realicen acreditaciones. Se observan pagos parciales con cheques diversos en distintas fechas, pagos que no cuenta con respaldo (no se exhibieron) de recibos de anticipo de haberes, y tampoco se observan descontados dichos adelantos en los recibos de sueldo exhibidos.

No se localizó existencia de nota alguna firmada por el personal donde manifiestan su inequívoca voluntad de cobrar en efectivo o cheques sus sueldos en forma total y/o parcial. De obtenerse las mismas las firmas deberían ser certificadas para que no puedan ser observadas por Policía del Trabajo, dando fecha cierta a partir de su certificación.

COBRO DE ANTICIPO DE SUELDOS: Sobre el particular se observa que el 13/02/2015 se cobró por ventanilla el cheque Nro. 7414859 de \$ 1.950,00 en concepto de adelanto de sueldos. No surge de la documentación exhibida el beneficiario del cheque ni tampoco se localizó de los recibos de sueldo exhibidos el descuento de dicho adelanto a ningún dependiente y tampoco surge se haya reintegrado su monto a liquidaciones de expensas.

Otros meses se liquidaron conceptos de anticipos de sueldos los que al mes siguiente surgen cancelados contablemente, no surgiendo de documentación alguna recibos por dichos adelantos ni tampoco la cancelación de los mismos vía descuento de haberes.

⁹ Art. 3º — **El beneficio derivado de lo dispuesto en los artículos anteriores deberá exteriorizarse inequívocamente en los recibos de haberes.** A tal efecto, los sujetos que tengan a su cargo el pago de la remuneración y/o liquidación del haber identificarán el beneficio con el concepto **"Remuneración y/o Haber no sujeto al Impuesto a las Ganancias - Beneficio Decreto PEN xxxx/2013"**.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

De la reconciliación bancaria realizada se observaron pagos de anticipos de haberes con cheque y el abono de la diferencia a fin de mes, no obstante firmarse el recibo de sueldo por su total.

RECOMENDACION: De efectuar anticipos o vales de adelanto de sueldos, los mismos deben estar incluídos en el recibo de sueldo de manera tal que coincida el monto acreditado con el recibo de ley.¹⁰ Surgen de las liquidaciones de expensas anotaciones de adelantos de haberes que no surgen estar respaldados con recibos ni descontados de los haberes.

Sobre este caso en particular entendemos que convendría solicitar al banco copia del cheque e intentar acción de recupero del anticipo dado vía retención de haberes siempre y cuando se pueda demostrar que correspondió a un anticipo de haberes, ya que no se localiza ningún recibo firmado por ese concepto y tampoco se localiza en recibo de sueldo alguno dicho descuento.

➤ **CONTRATACION DE SERVICIO DE HIGIENE Y SEGURIDAD DEL TRABAJO Ley 19587.**¹¹

¹⁰ La Resolución Nº 360/01 del Ministerio de Trabajo, Empleo y Formación de Recursos Humanos establece que los empleadores deberán abonar los sueldos de su personal a través de cuentas abiertas a nombre de cada trabajador.

¹¹ Riesgos de Trabajo - Seguridad e Higiene en el trabajo. Ley 19587 (21/04/72) / Decreto Reglamentario 351/79 / Ley de Riesgos del Trabajo 24557

Art 1º: "Las condiciones de higiene y seguridad en el trabajo se ajustarán, en todo el territorio de la República, a las normas de la presente ley y de las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten. (Dec. 351/79) y modif.) Sus disposiciones se aplicarán a todos los establecimientos y explotaciones, persigan o no fines de lucro, cualesquiera sean la naturaleza económica de las actividades, el medio donde ellas se ejecuten, el carácter de los centros y puestos de trabajo y la índole de las maquinarias, elementos, dispositivos o procedimientos que se utilicen o adopten."

Art. 4º: "La higiene y seguridad en el trabajo comprenderá las normas técnicas y medidas sanitarias, precautorias, de tutela o de cualquier otra índole que tengan por objeto:

- a. proteger la vida, preservar y mantener la integridad psicofísica de los trabajadores;
- b. prevenir, reducir, eliminar o aislar los riesgos de los distintos centros o puestos de trabajo;
- c. estimular y desarrollar una actitud positiva respecto de la prevención de los accidentes o enfermedades que puedan derivarse de la actividad laboral.

Art. 9º: "Sin perjuicio de lo que determinen especialmente los reglamentos, son también obligaciones del empleador;

1. Disponer el examen preocupacional y la revisión periódica del personal, registrando sus resultados en el respectivo legajo de salud;
2. Mantener en buen estado de conservación, utilización y funcionamiento, las maquinarias, instalaciones y útiles de trabajo [...]
3. Mantener en buen estado de conservación, uso y funcionamiento las instalaciones eléctricas y servicios de aguas potables [...]
4. Instalar los equipos necesarios para afrontar los riesgos en caso de incendio o cualquier otro siniestro [...]
5. Disponer de medios adecuados para la inmediata prestación de primeros auxilios;
6. Colocar y mantener en lugares visibles avisos o carteles que indiquen medidas de higiene y seguridad o adviertan peligrosidad en las maquinarias e instalaciones;
7. Promover la capacitación del personal en materia de higiene y seguridad en el trabajo, particularmente en lo relativo a la prevención de los riesgos específicos de las tareas asignadas;
8. Denunciar accidentes y enfermedades del trabajo.

Ley de Riesgos del Trabajo: Art. 4º "1. Los empleadores y los trabajadores comprendidos en el ámbito de la LRT, así como las ART están obligados a adoptar las medidas legalmente previstas para prevenir eficazmente los riesgos del trabajo.

A tal fin y sin perjuicio de otras actuaciones establecidas legalmente, dichas partes deberán asumir compromisos concretos de cumplir con las normas sobre higiene y seguridad en el trabajo. Estos compromisos podrán adoptarse en forma unilateral, formar parte de la negociación colectiva, o incluirse dentro del contrato entre la ART y el empleador."



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

El cumplimiento de las Leyes de Higiene y Seguridad del Trabajo y de Riesgos del Trabajo es obligatorio para todos los entes que otorguen trabajo en relación de dependencia dentro del ámbito territorial de la República Argentina. La contratación o no de un Servicio Externo de Higiene y Seguridad del Trabajo depende del nivel de riesgos que ofrezca el edificio administrado por lo que algunos Consorcios podrían requerir la contratación de este Servicio de acuerdo a su nivel de gravedad de riesgos lo cual se especifica en el Decreto 1338/96 de la Ley de Higiene y Seguridad del Trabajo Nro. 19587.

De la documentación puesta a disposición no se localizó verificaciones periódicas ni controles en tal sentido que realice la ART. Tampoco se exhibieron legajos de empleados donde conste dichas revisiones médicas. Verbalmente fuimos informados que la actual administración no recibió traspaso de dicha documentación.

➤ **ROPA DE TRABAJO.**

Se observa en el período analizado que se facturó al consorcio por este ítem la suma de \$ 2.418,00 no localizándose constancia de entrega de la misma en el formulario establecido por la Res. 299/2011¹².

G) **Cuentas Bancarias – Conciliación – Utilización Titularidad y Circularización.**

Consultada la administración, verbalmente informaron que el consorcio mantiene una sola cuenta corriente y exhibieron extractos del Banco HSBC Sucursal 609 Salguero de la cuenta corriente en pesos Nro. 0000-00000-0 y cuenta especial en U\$S 000-0-00000-0 (esta última sin movimientos ni saldo en el período analizado) abiertas en dicho banco bajo el rubro Cons de Prop xxxxxxxxxxxx cuyo CBU es 15006099 00000000000000 (hacemos aclaración que la numeración de libertador se encuentra truncada en el extracto y no es error de tipo).

Es importante dejar aclarado que surge del libro de actas al folio 84 que se había instruido a la administración a realizar una apertura de cuenta corriente en el Banco Ciudad en forma inmediata (asamblea del 15/09/2015). No se exhibió ningún extracto de este banco ni se informó que se haya efectuado la apertura indicada.

Con los exhibidos del banco HSBC se procedieron a conciliar los meses analizados con las facturas exhibidas.

➤ **ANALISIS DE LOS DEBITOS BANCARIOS:**

Se observó que los gastos bancarios registran diferencias. Los gastos totales que surgen de extractos bancarios ascienden a \$ 52.349,16 mientras que los montos contabilizados por liquidaciones de expensas fueron de \$ 39.695,82 (diferencia de \$ 12.653,34).

Parte de dicha diferencia se encuentra localizada en no haber incluido en las liquidaciones de expensas gastos de multas y comisiones por cheques rechazados según detalle:

¹² Mediante el dictado de la RESOLUCIÓN de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo 299/2011, publicada en el Boletín Oficial: 30/03/2011, todo cambia **a partir el 26 de setiembre de 2011** fecha de entrada en vigencia de la mencionada resolución, se crea el formulario "**Constancia de Entrega de Ropa de Trabajo y Elementos de Protección Personal**", el cual es de utilización obligatoria por parte de los empleadores y **deberá completarse uno por cada trabajador.** Allí también se determina que los elementos de protección personal suministrados por los empleadores a los trabajadores, **deberán contar, en los casos que la posea, con la certificación emitida por aquellos Organismos que hayan sido reconocidos para la emisión de certificaciones de producto, por marca de conformidad o lote.**



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

(a)	Monto informado como gastos bancarios en liquidaciones de expensas	\$ 39.695,82
(b)	Monto determinado por sumas de extractos bancarios por gastos	\$ 52.349,16
(c= b - a)	Diferencia. Monto no liquidado como gastos en expensas	\$ -12.653,34
(d)	Monto incluido en el anterior por gastos por rechazos sin fondos	\$ 11.047,98
	Detalle de gastos por rechazos sin fondos	
13/07/2015	SIN FONDOS MULTA	\$ 1.673,46
13/07/2015	SIN FONDOS COMISION	\$ 3.221,41
23/11/2015	SIN FONDOS MULTA	\$ 2.103,63
23/11/2015	SIN FONDOS COMISION	\$ 4.049,48
(d)	Total	\$ 11.047,98

Los cheques rechazados sin fondos que originaron dichos gastos son los siguientes:

Fecha	Concepto o nro cheque	Importe	Importe	Saldo	cheque n°
13/07/2015	SIN FONDOS	41.836,50	41.836,50	17.337,20	7834876
23/11/2015	SIN FONDOS	52.590,69	52.590,69	32.499,75	7874007
	Total	\$ 94.427,19	\$ 41.836,50		

El cheque rechazado sin fondos Nro. 7834876 que fuera emitido para el proveedor Seguridad Integral Empresaria SA fue posteriormente abonado con el cheque Nro. 7856104 que ingresó al banco y fue debitado correctamente el 30/07/2015.

De haberse entregado el cheque sin fondos 7834876 al banco (ya que al ser cancelado con el 7856104 es evidente que se recuperó dicho cheque y no tuvo reclamos ulteriores) la multa en cuestión debitada se hubiere reducido en un 50% (acreditándose dicho monto en la cuenta bancaria).¹³

El segundo cheque rechazado sin fondos de \$ 52.590,69 no puede confirmarse a que proveedor fue entregado ya que no se observa factura contabilizada de dicho monto.

AJUSTE PROPUESTO

Reducir saldo de caja en \$ 12.653,34 por diferencia de gastos bancarios mal contabilizados por anterior administración.

Referente a los pagos efectuados, observamos diferentes cheques emitidos e ingresados en extractos bancarios que no se condicen con montos de facturas exhibidos.

¹³ Ley 25.730 art 62. La multa aplicada puede reducirse a la mitad si el librador cancela el cheque rechazado, dentro de los treinta (30) días corridos de operado el rechazo. La acreditación puede acreditarse de la manera siguiente:

- Mediante nueva presentación del cheque rechazado por algún defecto formal que resulta debidamente subsanado y que habilita una segunda presentación, en la que se abona el cheque.
- Mediante el rescate y la exhibición del cheque rechazado, una vez abonado y recuperado por el librador.
- Mediante depósito en el banco girado del importe pertinente al cheque rechazado con más intereses calculados desde las fecha del rechazo hasta la de la imposición de fondos, conforme tasas del BNA para descubiertos no autorizados.
- Mediante constancia de cobro expedida por el acreedor portador del cheque rechazado, con firma certificada por escribano público.
- Mediante consignación judicial del monto del cheque rechazado con más intereses.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

El detalle de los mismos es el siguiente:

Fecha	Concepto o nro cheque	Importe	Importe	Saldo	cheque ni
14/01/2015	CLEARING 48 HS	3.896,93		86.272,09	7414808
22/01/2015	PAGADOR	795,00		75.955,47	7414790
23/01/2015	CLEARING 48 HS	1.910,00		65.479,47	7414786
02/03/2015	PAGADOR	4.103,00		17.126,38	7414862
13/03/2015	PAGADOR	1.450,00		77.027,59	7609141
27/03/2015	PAGADOR	60,00		60.599,88	7609136
28/04/2015	CLEARING 48 HS	750,00		38.977,06	7609103
15/06/2015	PAGADOR	4.500,00		38.567,70	7834890
18/06/2015	PAGADOR	6.343,50		50.723,93	7856061
07/07/2015	PAGADOR	450,00		34.938,45	7834897
17/07/2015	PAGADOR	804,00		88.688,91	7856108
31/07/2015	CLEARING 48 HS	2.633,34		10.460,50	7856073
01/09/2015	CLEARING 48 HS	3.866,67		47.548,07	7856074
21/09/2015	PAGADOR	1.250,00		81.419,28	7856148
28/10/2015	PAGADOR	500,00		48.832,82	7874016
29/10/2015	CLEARING 48 HS	300,00		24.367,35	7874002
29/10/2015	PAGADOR	660,00		23.707,35	7856200
29/10/2015	CLEARING 48 HS	885,00		22.822,35	7874001
29/10/2015	CLEARING 48 HS	1.548,00		21.274,35	7874008
29/10/2015	CLEARING 48 HS	2.400,00		18.874,35	7856158
03/11/2015	INTERNO CANJE	817,72		11.901,06	7874005
05/11/2015	PAGADOR	5.796,00		20.957,32	7874021
05/11/2015	PAGADOR	8.996,00		11.961,32	7874019
10/11/2015	PAGADOR	5.796,00		19.853,38	7874022
11/11/2015	PAGADOR	1.400,00		20.218,50	7856150
11/11/2015	PAGADOR	7.572,00		12.646,50	7874023
11/11/2015	PAGADOR	8.996,00		3.650,50	7874020
12/11/2015	CLEARING 48 HS	825,00		10.888,48	7856197
13/11/2015	CLEARING 48 HS	429,50		28.960,00	7856178
16/11/2015	INTERNO CANJE	2.151,00		31.150,41	7856190
17/11/2015	CLEARING 48 HS	836,00		35.698,75	7856198
17/11/2015	CLEARING 48 HS	836,00		34.862,75	7856199
17/11/2015	CLEARING 48 HS	4.000,00		30.862,75	7856192
18/11/2015	CLEARING 48 HS	197,80		32.958,97	7874004
18/11/2015	PAGADOR	1.500,00		31.458,97	7874025
19/11/2015	CLEARING 48 HS	3.075,00		28.181,34	7856185
20/11/2015	CLEARING 48 HS	2.185,00		26.255,74	7856170
23/11/2015	PAGADOR	2.408,75		23.173,41	7856191
26/11/2015	PAGADOR	2.250,00		18.396,33	7856194
Total		\$ 99.173,21	\$ -		

Los gastos contabilizados en liquidaciones de expensas que no pudieron ser conciliados con cheques emitidos son los siguientes:



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

GASTOS DEL MES	CUIT	Proveedor	Importe imputado	CHEQUE NRO	CONCILIADO	FACTURA	FECHA FACTURA
ene-15	20-11675883-1	RODRIGUEZ CLAUDIO POR SUR MANTENIMIENTO	\$ 550,00			0001-00008963	01/11/2014
ene-15	24-92608191-4	RUCCO JORGE	\$ 2.200,00			0001-00000035	09/01/2015
ene-15		SUELDO SANCHEZ ROBERTO	\$ 13.559,00				
feb-15	30-68408200-7	ALBAYSIMA SRL	\$ 3.780,00			0001-00002883	
mar-15	20-11675883-1	RODRIGUEZ CLAUDIO POR SUR MANTENIMIENTO	\$ 550,00			0001-00030304	
mar-15		BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	\$ 3.000,00			1168	
mar-15	20-08443882-1	INSU MAXX DE CASTILLO EDUARDO	\$ 63,00			0001-00001788	
mar-15		CORREO ARGENTINO	\$ 906,00				
jul-15	30-64482327-6	BEST PHONE SRL	\$ 797,26			0004-00000965	26/06/2015
sep-15	20-12338008-9	SYMAF DE DURAN LUIS	\$ 950,00			0001-00000075	10/08/2015
nov-15		SUELDO AYRALA FELIPE	\$ 20.604,00				
nov-15		SUELDO SANCHEZ ROBERTO	\$ 11.421,00				
nov-15		SUTERH	\$ 651,13				
nov-15		AFIP	\$ 4.829,65				
nov-15		METROGAS	\$ 30.587,41			CAJA	
nov-15		METROGAS	\$ 1.815,00			CAJA	
nov-15		METROGAS	\$ 18.411,44			CAJA	
nov-15	27-36897063-3	SIUTTI JORGE	\$ 760,00			0001-00000263	09/12/2015
nov-15	20-26751312-1	NOROESTE DE FLEITAS ARMANDO	\$ 681,00			0001-00000654	13/11/2015
			\$ 116.115,89				

PLAZO FIJO:

Se observa que se retiró de la cuenta corriente con el destino de una colocación a Plazo Fijo el día 09/09/2015 de \$ 46.800,78 no observándose que dicho monto haya reingresado a la cuenta bancaria.

Entendemos que dicha inversión al 30/11/2015 debió haber generado intereses los que no se observan se hayan ingresado en liquidaciones de expensas ni tampoco surge de las mismas su contabilización. No se exhibió constancia de su constitución, de la tasa pactada y de su vencimiento.

Se localizó en el libro de actas en el folio 84 que habría sido exhibido en asamblea un certificado que indicaría haber sido constituido el 09/09/2015 por \$ 46.800,78 con vencimiento el 07/01/2016 por un monto de \$ 50.383,23 final.

RECOMENDACION: Solicitar al banco constancia de su emisión y contabilizar el devengamiento de sus intereses en las liquidaciones de expensas. Plasmar en liquidación de expensas el egreso de fondos hacia el plazo fijo y exponer en mismo separado de la caja ya que no es de libre disponibilidad.

➤ ANALISIS DE LOS CREDITOS BANCARIOS

La cuenta corriente mayormente incrementa su saldo con depósitos en efectivo y transferencias.

DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS.

Surge de las liquidaciones de expensas que la administración registra depósitos no identificados (no aplicados a pagos de expensas). No expone en las liquidaciones el saldo de dicha cuenta ni su composición.

Por este motivo existe una limitación al alcance de poder informar el saldo de la misma y su composición, ya que la administración detalla por cada deposito no identificado pero cancela en la liquidación por un total de depósitos presumiblemente localizados y no en forma individual partida por partida, lo que no permite conciliar los movimientos.

No obstante ello, se procedió a verificar que dicha cuenta estaría incorrectamente llevada, ya que en el mes de julio de 2015 se localizó un saldo mayor que el conformado desde diciembre de 2014.

Este análisis se desprende de la siguiente tarea:



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

-
- a) Se partió del supuesto que al mes de noviembre de 2014 no tenía saldo la cuenta.
 - b) Se procedió a anotar partida por partida que se generó desde diciembre de 2014 en adelante, anotándose primero la desafectación por localización del depósito y luego contabilizándose los nuevos ingresos a la cuenta bancaria que no se pudo determinar a que unidad funcional pertenecía el pago.
 - c) El mes de noviembre de 2014 no tuvo ninguna desafectación por localización de depósitos.
 - d) Los siguientes meses fueron desafectándose montos que no pudo conciliarse su composición.
 - e) El mes de junio de 2015 arrojó un saldo de depósitos sin identificar de \$ 14.037,00.
 - f) El mes siguiente (Julio de 2015) desafecta la administración un importe de \$ 16.660 (superior al saldo anterior), lo que desde el punto de vista contable y lógico es imposible pues no puede identificarse depósitos no localizados por un monto superior al saldo del mes anterior.

El detalle y análisis se expone a continuación.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

Liquidacion del	DEPOSITO SIN IDENTIFICAR	DEPOSITO IDENTIFICADO	saldo	Total mes sin identificar	Total mes identificado
nov-14	\$ 330,00		\$ 330,00		
nov-14	\$ 2.100,00		\$ 2.430,00		
nov-14	\$ 1.759,00		\$ 4.189,00		
nov-14	\$ 2.110,00		\$ 6.299,00	\$ 6.299,00	\$ -
dic-14		\$ 2.070,00	\$ 4.229,00		
dic-14	\$ 5.300,00		\$ 9.529,00		
dic-14	\$ 3.100,00		\$ 12.629,00		
dic-14	\$ 2.152,00				
dic-14	\$ 2.200,00		\$ 14.829,00		
dic-14	\$ 2.100,00		\$ 16.929,00		
dic-14	\$ -		\$ 16.929,00	\$ 14.852,00	\$ 2.070,00
ene-15		\$ 11.852,00	\$ 5.077,00		
ene-15	\$ 7.400,00		\$ 12.477,00		
ene-15	\$ 370,00		\$ 12.847,00		
ene-15	\$ 330,00		\$ 13.177,00		
ene-15	\$ 330,00		\$ 13.507,00	\$ 8.430,00	\$ 11.852,00
feb-15		\$ 7.985,00	\$ 5.522,00	\$ -	\$ 7.985,00
abr-15	\$ 1.714,00		\$ 7.236,00		
abr-15	\$ 1.750,00		\$ 8.986,00	\$ 3.464,00	\$ -
may-15		\$ 1.520,00	\$ 7.466,00		
may-15	\$ 100,00		\$ 7.566,00		
may-15	\$ 1.714,00		\$ 9.280,00		
may-15	\$ 1.479,00		\$ 10.759,00		
may-15	\$ 1.700,00		\$ 12.459,00	\$ 4.993,00	\$ 1.520,00
jun-15		\$ 3.550,00	\$ 8.909,00		
jun-15	\$ 1.700,00		\$ 10.609,00		
jun-15	\$ 1.714,00		\$ 12.323,00		
jun-15	\$ 1.714,00		\$ 14.037,00	\$ 5.128,00	\$ 3.550,00
jul-15		\$ 16.660,00	\$ -2.623,00		
jul-15	\$ 2.062,00		\$ -561,00		
jul-15	\$ 2.110,00		\$ 1.549,00	\$ 4.172,00	\$ 16.660,00
ago-15		\$ 2.110,00	\$ -561,00		
ago-15	\$ 1.227,00		\$ 666,00		
ago-15	\$ 1.008,00		\$ 1.674,00		
ago-15	\$ 2.632,00		\$ 4.306,00		
ago-15	\$ 1.820,00		\$ 6.126,00		
ago-15	\$ 2.480,00		\$ 8.606,00		
ago-15	\$ 2.090,00		\$ 10.696,00		
ago-15	\$ 906,00		\$ 11.602,00	\$ 12.163,00	\$ 2.110,00
sep-15		\$ 10.605,00	\$ 997,00		
sep-15	\$ 3.806,00		\$ 4.803,00		
sep-15	\$ 3.500,00		\$ 8.303,00	\$ 7.306,00	\$ 10.605,00
oct-15		\$ 3.806,00	\$ 4.497,00		
oct-15	\$ 2.057,00		\$ 6.554,00		
oct-15	\$ 4.353,00		\$ 10.907,00		
oct-15	\$ 2.630,00		\$ 13.537,00		
oct-15	\$ 3.680,00		\$ 17.217,00		
oct-15	\$ 970,00		\$ 18.187,00	\$ 13.690,00	\$ 3.806,00



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

ANALISIS DE LOS MOVIMIENTOS DE COBRANZA

El monto total de ingresos del consorcio que la administración informó como cobrados en el período analizado alcanzó la suma de \$ 1.887.777,97 de los cuales sólo \$ 1.878.112,84 surgen estar efectuados en forma bancarizada.

De los montos depositados, \$ 54.074,52 fueron en cheques los que mayormente no coinciden con montos de expensas. El detalle es el siguiente:

Fecha ▼	Concepto o nro cheque ▼	Importe ▼	Importe ▼
29/12/2014	DEP CHEQUES		29.103,82
15/01/2015	DEP CHEQUES		1.200,00
16/01/2015	DEP CHEQUES		2.892,00
17/03/2015	DEP CHEQUES		1.700,00
14/04/2015	DEP CHEQUES		1.700,00
05/05/2015	DEP CHEQUES		1.700,00
12/06/2015	DEP CHEQUES		1.700,00
07/07/2015	DEP CHEQUES		1.700,00
28/07/2015	DEP CHEQUES		1.200,00
07/08/2015	DEP CHEQUES		750,00
10/09/2015	DEP CHEQUES		750,00
15/09/2015	DEP CHEQUES		2.111,85
28/09/2015	DEP CHEQUES		1.700,00
01/10/2015	DEP CHEQUES		2.111,85
15/10/2015	DEP CHEQUES		1.755,00
10/11/2015	DEP CHEQUES		2.000,00
		-	\$ 54.074,52

Se recibieron 386 transferencias en los 12 meses analizados (un promedio de 32 unidades funcionales por mes que abonaron por dicha modalidad sobre un potencial de 76 unidades del consorcio), siendo el resto con 256 movimientos en efectivo (un promedio de 21 unidades funcionales por mes).

En resumen bancarizan pagos por expensas en promedio 53 unidades sobre 76 del edificio (el 70% de las unidades).

Es un aspecto a analizar este punto pues existen depósitos de importe significativo que no se condicen con montos de expensas lo que podría considerarse que la administración ha manejado dinero en efectivo para el cobro de expensas y los ha depositado en forma global.

ANALISIS DE MOVIMIENTOS.

Se adjunta planilla de análisis global de movimientos, que considerando los montos informados por la administración como cobrados y los movimientos de extractos bancarios, puede determinarse que la administración manejó fondos en efectivo durante el período analizado que no pasaron por la cuenta bancaria.

El detalle se transcribe a continuación no obstante encontrarse el cuadro indicado con mayor escala para su lectura en el acápite anexos que se encuentra al final del presente informe.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

		DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	Total
		2014	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	
	Ingresos por expensas informados	\$ 178.472,79	\$ 149.823,14	\$ 185.640,61	\$ 145.270,89	\$ 137.120,50	\$ 115.835,50	\$ 125.470,31	\$ 183.395,54	\$ 196.302,28	\$ 142.423,05	\$ 153.175,35	\$ 124.988,23	\$ 1.837.918,19
	Ingresos particulares	\$ 240,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 151,00	\$ -	\$ -	\$ 151,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 542,00
	Depósitos no identificados	\$ 14.852,00	\$ 8.430,00	\$ -	\$ -	\$ 3.464,00	\$ 4.993,00	\$ 5.128,00	\$ 4.172,00	\$ 12.163,00	\$ 7.306,00	\$ 13.690,00	\$ -	\$ 74.198,00
(1)	Total	\$ 193.564,79	\$ 149.823,14	\$ 185.640,61	\$ 145.270,89	\$ 140.735,50	\$ 120.828,50	\$ 130.598,31	\$ 187.718,54	\$ 208.465,28	\$ 149.729,05	\$ 166.865,35	\$ -	\$ 1.912.658,19
(2)	Ingresos s/Extractos	\$ 216.424,69	\$ 142.484,84	\$ 179.395,36	\$ 138.818,37	\$ 137.330,25	\$ 122.092,25	\$ 139.126,47	\$ 155.410,18	\$ 198.658,81	\$ 209.976,23	\$ 152.926,14	\$ 85.469,25	\$ 1.878.112,84
(3) (1-2)	Manejo en efectivo por administración	\$ -22.859,90	\$ 7.338,30	\$ 6.245,25	\$ 6.452,52	\$ 3.405,25	\$ -1.263,75	\$ -8.528,16	\$ 32.308,36	\$ 9.806,47	\$ -60.247,18	\$ 13.939,21	\$ -85.469,25	\$ -98.872,88
		DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	Total
		2014	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	
	Ingresos totales según auditoría	\$ 187.505,79	\$ 164.689,13	\$ 192.665,48	\$ 152.111,89	\$ 145.898,50	\$ 126.337,50	\$ 130.875,31	\$ 194.993,94	\$ 203.278,28	\$ 152.457,35	\$ 158.777,35	\$ 124.988,23	\$ 1.934.578,75
	Total	\$ 187.505,79	\$ 164.689,13	\$ 192.665,48	\$ 152.111,89	\$ 145.898,50	\$ 126.337,50	\$ 130.875,31	\$ 194.993,94	\$ 203.278,28	\$ 152.457,35	\$ 158.777,35	\$ 124.988,23	\$ 1.934.578,75
	Ingresos s/Extractos	\$ 216.424,69	\$ 142.484,84	\$ 179.395,36	\$ 138.818,37	\$ 137.330,25	\$ 122.092,25	\$ 139.126,47	\$ 155.410,18	\$ 198.658,81	\$ 209.976,23	\$ 152.926,14	\$ 85.469,25	\$ 1.878.112,84
	Manejo en efectivo por administración	\$ -28.918,90	\$ 22.204,29	\$ 13.270,12	\$ 13.293,52	\$ 8.568,25	\$ 4.245,25	\$ -8.251,16	\$ 39.583,76	\$ 4.619,47	\$ -57.518,88	\$ 5.851,21	\$ 39.518,98	\$ 56.465,91
		DICIEMBRE	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	Total
		2014	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	
(4)	Egresos según liquidaciones expensas	\$ 70.535,14	\$ 216.454,02	\$ 223.535,65	\$ 101.862,89	\$ 161.491,32	\$ 111.624,60	\$ 146.231,89	\$ 170.374,58	\$ 148.983,66	\$ 196.211,22	\$ 164.157,93	\$ 217.092,56	\$ 1.928.555,46
(5)	Egresos en cheques según extractos bancarios	\$ 159.482,20	\$ 147.680,59	\$ 170.968,45	\$ 99.116,76	\$ 134.628,42	\$ 92.657,71	\$ 123.494,26	\$ 141.197,50	\$ 141.589,70	\$ 148.552,70	\$ 163.901,01	\$ 60.787,77	\$ 1.584.057,07
(6)	Egresos por gastos bancarios	\$ 3.383,04	\$ 3.383,97	\$ 3.900,52	\$ 2.769,00	\$ 2.878,53	\$ 2.781,15	\$ 3.993,17	\$ 8.773,14	\$ 3.445,84	\$ 4.413,98	\$ 3.427,14	\$ 9.199,67	\$ 52.349,15
	Constitución de Plazo fijo										\$ 46.800,78			
(7)	Egresos por debitos automáticos	\$ 3.394,60	\$ 17.797,92	\$ 25.743,48	\$ 17.166,33	\$ 19.487,60	\$ 21.706,55	\$ 21.275,14	\$ 22.610,16	\$ 5.006,31	\$ 31.501,87	\$ 4.781,54	\$ 6.633,07	\$ 197.104,57
8=(5+6+7)	Egresos totales	\$ 166.259,84	\$ 168.862,48	\$ 200.612,45	\$ 119.052,09	\$ 156.994,55	\$ 117.145,41	\$ 148.762,57	\$ 172.580,80	\$ 150.041,85	\$ 231.269,33	\$ 172.109,69	\$ 76.620,51	\$ 1.880.311,57
9=(4-8)	Por diferencia egresos en efectivo.	\$ -95.724,70	\$ 47.591,54	\$ 22.923,20	\$ -17.189,20	\$ 4.496,77	\$ -5.520,81	\$ -2.530,68	\$ -2.206,22	\$ -1.058,19	\$ -35.058,11	\$ -7.951,76	\$ 140.472,05	\$ 48.243,89
(10)	Egresos por gastos bancarios s/liquidaciones	\$ 2.961,36	\$ 3.693,77	\$ 3.437,71	\$ 3.226,87	\$ 2.993,26	\$ 2.580,09	\$ 4.096,52	\$ 5.349,20	\$ 3.688,25	\$ 4.504,31	\$ 3.164,48	\$ -	\$ -
11=(6-10)	Diferencia	\$ 421,68	\$ -309,80	\$ 462,81	\$ -457,87	\$ -114,73	\$ 201,06	\$ -103,35	\$ 3.423,94	\$ -242,41	\$ -90,33	\$ 262,66	\$ 9.199,67	\$ 52.349,15

El resumen de este cuadro concilia perfectamente con los saldos de extracto analizados según detalle:

Saldo inicio banco	\$ 19.989,57
Ingresos s/Extractos	\$ 1.878.112,84
Egresos en cheques según extractos bancarios	\$ -1.584.057,07
Egresos por gastos bancarios	\$ -52.349,15
Egresos por debitos bancarios	\$ -197.104,57
Plazo fijo constituido	\$ -46.800,78
Saldo final banco conciliado	\$ 17.790,84

➤ UTILIZACION DE LA CUENTA BANCARIA.

CHEQUERAS.

No hemos tenido acceso a las chequeras utilizadas ni se ha podido verificar cuantos cheques y de que chequeras quedaron en blanco al 30/11/2015.

1) Circularización de Proveedores.

Se analizó el período bajo revisión observando que existieron proveedores que por los montos facturados correspondía haberles efectuado retención según lo establece la RG AFIP 830. Las mismas no fueron realizadas ni liquidadas ni depositadas. Recordamos la obligación del consorcio de retención en este sentido.¹⁴

¹⁴ RG 830 Anexo IV inc. c) c) Las sociedades comprendidas en el régimen de la Ley Nº 19.550 y sus modificaciones, las sociedades y asociaciones civiles, las fundaciones, las empresas o explotaciones unipersonales, las uniones transitorias de empresas, los agrupamientos de colaboración empresarial, **consorcios** y asociaciones sin existencia legal como personas jurídicas y las demás entidades de derecho privado, cualquiera sea su denominación o especie.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

Se verificaron pagos a monotributistas a los que les hubiere correspondido efectuarles retenciones según lo indica la RG 2616 Art. 3º por contar con su CUIT bloqueado u observado. Tampoco las mismas fueron realizadas.

RECOMENDACION: Cumplir con la normativa indicada para no sufrir multas y/o sanciones vigentes. Mantener para ello carpeta conteniendo constancia de inscripción mínimamente 2 veces por año ya que la validez de la misma es de 6 meses.¹⁵

✓ **RECOMENDACION GENERAL PARA CONTRATACION DE PROVEEDORES:**

Verificar en forma anticipada a la contratación de cada proveedor sus inscripciones en AFIP. Toda contratación de proveedores con irregularidades puede conllevar multas y sanciones de AFIP por solidaridad en la presunta evasión. A su vez deben presentar constancias de título o matrícula habilitante además de constancias de ART de su personal.¹⁶

Se recuerda que el administrador es el responsable de actuar como agente de retención en el Impuesto a las Ganancias de acuerdo con los dictámenes de la Dirección General Impositiva (DGI) y de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) en nombre del Consorcio.¹⁷

Las facturas exhibidas e informadas se cotejaron con las liquidaciones de expensas. Se analizaron selectivamente aquellos proveedores cuyos montos de facturación al consorcio son los más significativos, enviándoseles mails con el fin de conformar los montos facturados por ellos y los imputados como gastos en las diversas expensas y nos informen que facturas estuvieren impagas al 30/11/2015.

Se analizaron 42 proveedores por un total de \$ 1.031.549,05 de los cuales se observaron 11 de ellos por \$ 933.770,63 (90,52% del monto analizado).

No se computaron en estos totales los conceptos auditados por separado que son los correspondientes a:

¹⁵ ARTICULO 19.- Los agentes de retención que omitan efectuar retenciones, o realicen cualquier otro acto que importe el incumplimiento - total o parcial- de las obligaciones dispuestas por esta resolución general, serán pasibles de la aplicación de las sanciones previstas por las Leyes Nº 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones y Nº 24.769 y sus modificaciones.

¹⁶ Ley 941 **OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR**

- **Requisitos para contratar:** Los administradores de consorcios sólo pueden contratar la provisión de bienes, servicios o la realización de obras con aquellos prestadores que reúnan los siguientes requisitos:

1. Título o matrícula, cuando la legislación vigente así lo disponga.
2. Seguros de riesgos del trabajo del personal a su cargo, en los casos que así lo exija la legislación vigente.

Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes, y guardar en archivo copia de los mismos.

¹⁷ RG (AFIP) 2616 Retenciones de Ganancias e IVA a Monotributistas

Con la publicación de la RG 2616 en el Boletín Oficial el 1/6/2009 se sustituyen (RG 2459 y su modificatoria) las disposiciones que establecen un régimen de retención del impuesto a las ganancias e IVA aplicable a los pagos que se realicen a los monotributistas, y se establece su entrada en vigencia para los pagos que se realicen a partir del 1/9/2009, inclusive. Entre las principales modificaciones efectuadas se señalan:

* Se modifican las alícuotas de retención sobre los importes que se paguen estableciéndose en el 35% y el 21% según se trate del impuesto a las ganancias e IVA, respectivamente, sin deducción de suma alguna en concepto de mínimo no sujeto a retención;

*El régimen de retención es aplicable cuando se superen los límites máximos de ingresos brutos establecidos para las categorías máximas del régimen. Para calcular los ingresos brutos del monotributista deberán sumarse los últimos 11 meses calendarios cerrados y todas las operaciones del mes en curso. Asimismo se establecen diversos conceptos que no se consideran computables como ingresos brutos, entre los que se destaca la venta de bienes de uso;

*Se establece la obligatoriedad por parte del agente de retención de consultar en la WEB de la AFIP el estado de la inscripción del monotributista, debiendo retener en los casos en que no se verifique la inscripción en el régimen general de los impuestos IVA y ganancias, cuando el sujeto sea monotributista, y cuando no se obtuvieran datos que acreditasen la inscripción en el monotributo.

*Se establece la obligatoriedad de mantener registros actualizados e independientes por parte de los agentes de retención que permitan acreditar el cumplimiento del régimen de retención comentado.

Fuente: Errepar S.A.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

MONTOS VERIFICADOS EN OTROS ITEMS O MONTOS MENORES	IMPORTE
SUELDOS	\$ 386.565,00
AFIP	\$ 210.872,01
METROGAS	\$ 100.661,92
EDESUR	\$ 47.144,64
GASTOS BANCARIOS	\$ 39.695,82
PREVISION CUENTAS IMPAGAS	\$ 30.000,00
SUTERH	\$ 25.295,26
FATERYH	\$ 20.733,16
GENERALI ARGENTINA	\$ 13.516,05
SERACARH	\$ 3.978,88
COPWORLD	\$ 2.322,00
CORREO ARGENTINO	\$ 1.431,00
VIALGA SA	\$ 1.232,32
FIGUEREDO VERA EL VIO POR SERVICIO Y MANTENIMIENTO	\$ 980,00
SIUTTI JORGE	\$ 760,00
TEBES JUAN POR LA UNION	\$ 650,00
COPY LUAR SRL	\$ 620,00
TELEFONO	\$ 600,00
QUEVEDO SERGIO POR LA UNION	\$ 400,00
HERRAMIENTAS LIBERTADOR	\$ 386,00
INSU MAXX DE CASTILLO EDUARDO	\$ 170,00
JARAMILLO PEREZ MIGUEL POR MOTOS BUENOS AIRES	\$ 170,00
LA CASA DE LAS CAJAS SA	\$ 104,00
FILANI FLAVIA	\$ 60,00
SUBTOTAL	\$ 888.348,06

El detalle de los proveedores analizados es el siguiente:



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

CUIT	Proveedor	Total facturado	CATEGORIA ANTE AFIP	Observado	COMENTARIO	Circularizado mediante
30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	\$ 414.963,83	Responsable Inscripto.	SI	No se realizaron retenciones según RG 3164 y RG 830.	MAIL
30-68408200-7	ALBAYSIMA SRL	\$ 96.385,01	Responsable Inscripto.	SI	Correspondía retención RG 830 de algunas facturas. Factura impaga por \$ 5.982,00	MAIL
	SEFER	\$ 86.228,00		SI	Facturas no exhibidas.	
30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B	\$ 76.958,34	Cuit bloqueado	SI	Correspondía retención RG 2616 ART 3.	
20-14449008-9	BENITEZ TORIBIO	\$ 60.850,00	Monotributo	SI	Efectuó trabajos de gas en el edificio sin estar matriculado.	
23-04147333-9	MISRAHI HILEL POR ADM MAYORAZGO	\$ 49.667,50	Cuit bloqueado	SI	Registra incumplimientos DDJJ informativas. Debió retenerse s/RG 2616.	
23-25556653-9	POLCE DEMIAN POR DISTRIBUIDORA AMERICANA	\$ 36.838,00	Responsable Inscripto.	SI	Facturas de \$ 690 pasada por \$ 609.	
23-13515775-9	SAR JUAN ALBERTO POR MATAFUEGOS ALFA	\$ 18.072,60	Monotributo	SI	Facturas exhibidas son fotocopias y se detectan facturas impagas por \$ 12.709,40.	
30-71055629-2	CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS SA	\$ 18.029,00	Responsable Inscripto.	SI	Correspondía retenciones RG 830.	
30-71419129-9	ALEFIC SA	\$ 15.682,23	Responsable Inscripto.	SI	Correspondía retención RG 830.	
20-11675883-1	RODRIGUEZ CLAUDIO POR SUR MANTENIMIENTO	\$ 14.920,00	Responsable Inscripto.	SI	No se exhibieron comprobantes por \$ 2.530	MAIL
20-17397959-3	TOTAL SERVICE DE STANGRYCIUK JULIAN	\$ 14.500,00	Monotributo	SI	Un pago de \$ 6.000 indica adelanto y esta justificado con un recibo común y no con factura.	
	RAPIPAGO COMISIONES	\$ 8.863,40	No se exhibieron comprobantes	SI	Facturas no exhibidas.	
	IGNA	\$ 6.730,00		SI	Facturas no exhibidas.	
20-93066098-2	AGUILERA DAVALOS GUZMAN LIONEL	\$ 5.000,00	No tiene CUIT activo.	SI	Correspondía retener s/ RG 2616 Art. 3	
24-92608191-4	RUCCO JORGE	\$ 4.400,00	Monotributo	SI	Sobre 2 facturas, 1 es fotocopia y la otra no se exhibió.	
	Adelantos de sueldos	\$ 1.950,00		SI	Sin exhibir recibos. Tampoco surgen estar descontados de los haberes mensuales su adelanto.	
	TASA ASCENSORES	\$ 1.620,00		si	Es fotocopia.	
24-32866536-7	BRAO SEKI DANIELA ANDREA	\$ 1.350,00	Monotributo	SI	Se pago dos veces 1 cuota de \$ 450.	
	NOROESTE	\$ 681,00		SI	Facturas no exhibidas.	
30-71009490-6	RECYCART DE BENEVENTANA HC	\$ 81,72	Responsable Inscripto.	SI	Facturas de mayor importe que son fotocopias y anotaciones de \$ xx le corresponde al consorcio.	
30-64210832-4	ADMINISTRACION STAMATI SA	\$ 10.200,00	Responsable Inscripto.	NO		
30-71127139-9	ROMAN COMPUTACION SRL	\$ 10.032,00	Responsable Inscripto.	NO		
30-71182915-2	LOMAT SA	\$ 9.000,00	Responsable Inscripto.	NO		MAIL
27-12403773-0	POLINOR DE PEREIRO PATRICIA	\$ 7.745,39	Responsable Inscripto.	NO		
20-31683533-4	ELECTRO INSTALACIONES DE GARCIA CRESPO JUAN	\$ 7.460,00	Responsable Inscripto.	NO		
20-31752750-1	CRISTAL CENTER de VITALI AGUSTIN	\$ 6.999,85	Responsable Inscripto.	NO		
20-26412092-7	DIAZ WILLIAMS Y ASOC DE DIAZ WILLIAMS EDUARDO	\$ 5.450,00	Monotributo	NO		MAIL
20-20383852-3	EL FUMIGADOR DE GOMEZ PABLO	\$ 5.325,00	Monotributo	NO		
20-16849563-4	SERVICE PALAVECINO DE PALAVECINO JUAN CARLOS	\$ 5.210,00	Monotributo	NO		
20-16858955-8	SANDOVAL ROMAN	\$ 5.000,00	Monotributo	NO		
20-20057980-2	FLORES ENRIQUE	\$ 3.950,00	Monotributo	NO		
20-25878079-6	RODRIGUEZ MAXIMILIANO POR MCXTR	\$ 3.750,00	Monotributo	NO		MAIL
33-70939274-9	SICHER WELT SRL	\$ 3.639,68	Responsable Inscripto.	NO		
20-04160473-6	FEUER ISIDORO	\$ 3.500,00	Monotributo	NO		
27-16596158-2	MARINO SILVIA POR SUR MANTENIMIENTO	\$ 2.640,00	Responsable Inscripto.	NO		
20-12338008-9	SYMAF DE DURAN LUIS	\$ 2.500,00	Monotributo	NO		
	BOSTON CIA	\$ 1.948,44	Responsable Inscripto.	NO		
20-12768537-2	ALEX SIMIL DE VILA JUAN	\$ 1.600,00	Monotributo	NO		
30-64482327-6	BEST PHONE SRL	\$ 797,26	Responsable Inscripto.	NO		
33-55601807-9	CENTRO MEDICO INTEGRAL BS AS SRL	\$ 580,80	Responsable Inscripto.	NO		
20-28857382-5	COCO GUSTAVO POR LA UNION	\$ 450,00	Monotributo	NO		
	SUBTOTAL	\$ 1.031.549,05	(a)			

A continuación se exponen aquellos con observaciones ordenados en forma decreciente por monto de facturación al consorcio:

i. PROVEEDORES CON OBSERVACIONES.

a) SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA CUIT 30-59406552-9.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

Este proveedor tiene facturados gastos al Consorcio en el período analizado por la suma de \$ 414.963,83 en concepto de servicios de vigilancia. Verificada ante AFIP su inscripción, surge ser responsable inscripto.

Por el tipo de empresa (seguridad) debieron realizarse retenciones según RG 3164, además de RG 830. No surgen que se hayan realizado las mismas.

RECOMENDACION: Entendemos que como recomendación también es aceptable contar con copia del F 931 de la empresa prestadora del servicio donde conste el pago de la ART y solicitar cláusula de no repetición a favor del consorcio.

Deuda del consorcio con el proveedor:

Se circularizó al proveedor con el fin de poder determinar si estaban pagas todas las facturas exhibidas y si contaba con deuda al 30/11/2015.

La respuesta del proveedor fue que confirmó los pagos informados (\$ 414.963,83) pero informando que al 30/11/2015 existían dos facturas impagas. Las mismas no fueron liquidadas por la anterior administración pero son deuda exigible, y se encuentran incluidas en el anexo 8 que forma parte integrante del presente informe, siendo su detalle el siguiente:

CUIT PROVEEDOR	NOMBRE PROVEEDOR	FACTURA	FECHA FACTURA	IMPORTE FACTURA
30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	0002-00004716	20/03/2015	\$ 40.599,36
30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	0002-00005138	20/09/2015	\$ 48.730,50

b) ALBAYSIMA SRL CUIT 30-68408200-7.

Este proveedor según la documentación exhibida surge haber facturado al consorcio la suma de \$ 96.385,01 en concepto de trabajos diversos. Según constancias de AFIP figura como responsable inscripto.

De los montos facturados surgen diversas facturas que superan \$ 5.000, por lo que debió retenerse s/RG 830 y depositarse su retención. Las mismas no fueron realizadas.

Similares consideraciones corresponden a otros proveedores analizados como ser:

- Construcciones y Servicios SA CUIT 30-71055629-2 facturó en total \$ 18.029,00
- Alefic SA CUIT 30-71419129-9 facturó al consorcio en total \$ 15.682,23

DEUDA: Consultado sobre si contaba con deuda al 30/11/2015 informó que se encontraba impaga la factura Nro 0002-00007792 de \$ 5.982,00 la que fué cancelada posteriormente el 13/01/2016. La misma se encuentra incluida en el anexo 8 que forma parte del presente.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

c) SEFER.

Este proveedor facturó al consorcio en el período analizado la suma de \$ 86.228.00. No se localizó en la documentación exhibida constancias de respaldo de estos gastos, por lo que no pudo tampoco conocerse su CUIT y su situación fiscal.

Los pagos a este proveedor fueron realizados con cheques que fueron abonados en ventanilla (no depositados) y su detalle es el siguiente:

Fecha	Concepto o nro cheque	Importe	Importe	Saldo	cheque n°	pagado a	conciliado p°
07/01/2015	PAGADOR	28.740,00		32.026,35	7066954	SEFER	SI
20/01/2015	PAGADOR	28.748,00		75.308,57	7066956	SEFER	SI
24/02/2015	PAGADOR	28.740,00		51.964,47	7066957	SEFER	SI

RECOMENDACION: Solicitar al banco copia del cheque e intimar al proveedor a entregar factura y recibo. No contando con respaldo de factura y/o recibo no se recomienda aprobar su erogación.

Similar caso se produjo con los siguientes proveedores:

- IGNA Gastos por \$ 6.730,00 quien cobró los siguientes cheques:

Fecha	Concepto o nro cheque	Importe	Importe	Saldo	cheque n°	pagado a	conciliado p°
18/02/2015	CLEARING 48 HS	3.120,00		90.625,84	7414861	IGNA	SI
15/04/2015	PAGADOR	3.610,00		84.880,28	7609055	IGNA	SI
		6.730,00	\$ -				

- NOROESTE quien facturó \$ 681 sin presentar facturas ni recibos.

En todos los casos si no presentaron facturas debió retenerse a su vez s/RG 2616 el 56% del monto facturado o no abonarse directamente.

d) BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH (B y E) CUIT 30-68030621-0.

Este proveedor facturó al consorcio en el período analizado la suma de \$ 76.958,34. Consultada la página de AFIP surge tener su CUIT bloqueado.

No contando con su inscripción debió abonarse efectuando una retención del 56% del monto abonado (35% en concepto de ganancias mas 21% en concepto de IVA), efectuándose luego el depósito de dicha retención al fisco (RG 2616).

RECOMENDACION: Según la Ley 941 únicamente debe contratarse proveedores con inscripciones vigentes. A su vez en general recomendamos al inicio de cada mes a los proveedores que trabajen en el edificio con personal de su empresa, se le solicite no solo la constancia de CUIT sino además agregar fotocopia del seguro de ART de la empresa más el certificado de cláusula de no repetición expedido por la ART de aquellos proveedores principales para deslindar al consorcio de cualquier acontecimiento de riesgo que pueda producirse.¹⁸

No continuar contratando proveedores que no tengan su situación impositiva correcta habida cuenta que no está permitido en la normativa de la Ley 3254.¹⁹

¹⁸ Ver nota de Recomendación General - Responsabilidad Solidaria en página 57 del presente informe.

¹⁹ Ley 3254 Artículo 11.- Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios no pueden contratar ni someter a la consideración del consorcio los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no reúnan los siguientes requisitos:

- Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga.
- Nombre, domicilio, datos identificatorios y fotocopia de la inscripción en AFIP y ANSES del prestador del servicio o contratista.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

Similar situación se produjo con los siguientes proveedores:

- MISRAHI HILEL (Administración Mayorazgo) CUIT 23-04147333-9 quien facturó al consorcio \$ 49.667,50
- AGUILERA DAVALOS GUZMAN LIONEL CUIT 20-9306098-2 quien facturó al consorcio \$ 5.000,00

e) BENITEZ TORIBIO CUIT 20-14449008-9.

Este proveedor facturó al consorcio durante el período analizado la suma de \$ 60.850,00, entre otros trabajos como gasista. Del listado emitido por la empresa Metrogas en su web http://www.metrogas.com.ar/hogares_matriculado_contacte.php no se localiza que el mismo cuente con matrícula vigente. El listado se incluye en el CD que forma parte integrante del presente.

Consultado sus inscripciones ante AFIP surge ser monotributista.

RECOMENDACION: Según la Ley 941 y 3254 deben contratarse profesionales habilitados. Maxime en el caso de gasista.

f) SAR JUAN ALBERTO POR MATAFUEGOS ALFA CUIT 23-13515775-9.

Este proveedor según la documentación exhibida surge haber facturado al consorcio la suma de \$ 18.072,60 en concepto de trabajos de carga de matafuegos. Según constancias de AFIP figura como monotributista.

Se imputaron a liquidaciones de expensas con recibos mientras que las facturas exhibidas mayormente son fotocopias.

DEUDAS DEL CONSORCIO:

Se reconciliaron mas facturas en función de los recibos, determinándose que existen deudas que se encuentran incluídas en el anexo 8 que forma parte integrante del presente según detalle:

Mes liquidado en expensa	CUIT PROVEEDOR	NOMBRE PROVEEDOR	FACTURA	FECHA FACTURA	IMPORTE FACTURA	Gasto liquidado en expensas	Recibo Nro	fecha recibo	Abonado con cheque nro	Importe cheque	Abonado correctamente	Falta liquidar en expensas	Deuda del consorcio. Falta pagar y liquidar en expensas al pagarse
abr-15	23-13515775-9	SAR JUAN ALBERTO POR MATAFUEGOS ALFA	0001-00000048 (exhibido fotocopia)	12/09/2014	\$ 15.641,00	\$ 3.128,20	0001-00000485	27/03/2015	7609122	\$ 3.128,20	si		
jun-15						\$ 3.128,20	0001-00000721	27/04/2015	7609084	\$ 3.128,20	si		
jul-15						\$ 3.128,20	0001-00000192	24/06/2015	7834872	\$ 3.128,20	si		
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 3.128,20
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 3.128,20
oct-15	23-13515775-9	SAR JUAN ALBERTO POR MATAFUEGOS ALFA	0001-00000676	27/08/2015	\$ 8.604,00	\$ 2.151,00	0001-00001381	28/09/2015	7856165	\$ 2.151,00	si		
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 2.151,00
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 2.151,00
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 2.151,00

c.- Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.

d.- El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.

e.- Si se otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de esta.

f.- El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.

g.- Seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la legislación vigente y de responsabilidad civil. Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio.

Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes, y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de dos (2) años, salvo que la Asamblea disponga uno mayor.

En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores el/la administrador/a podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

g) SUR MANTENIMIENTO DE RODRIGUEZ CLAUDIO CUIT 20-11675883-1.

Este proveedor según la documentación exhibida surge haber facturado al consorcio la suma de \$ 14.920,00 en concepto de trabajos diversos. Según constancias de AFIP figura como responsable inscripto.

No se exhibieron de este proveedor las siguientes facturas que se imputaron a liquidaciones de expensas y de donde se obtuvo el numero de factura allí indicado según detalle:

GASTOS DEL MES	CUIT	Proveedor	Importe imputado	CHEQUE NRO	CONCILIADO	FACTURA
mar-15	20-11675883-1	RODRIGUEZ CLAUDIO POR SUR MANTENIMIENTO	\$ 660,00	7609110		0001-00009220
mar-15	20-11675883-1	RODRIGUEZ CLAUDIO POR SUR MANTENIMIENTO	\$ 550,00			0001-00030304
mar-15	20-11675883-1	RODRIGUEZ CLAUDIO POR SUR MANTENIMIENTO	\$ 660,00	7609107		0001-00030411
mar-15	20-11675883-1	RODRIGUEZ CLAUDIO POR SUR MANTENIMIENTO	\$ 660,00	7609109		0001-00030498
			\$ 2.530,00			

Al no presentar factura debió retenerse según RG 2616 o bien no abonarse.

h) TOTAL SERVICE DE STANGRYCIUK JULIAN CUIT 20-17397959-3.

Este proveedor según la documentación exhibida surge haber facturado al consorcio la suma de \$ 14.500,00 en concepto de trabajos diversos. Según constancias de AFIP figura como monotributista.

Se abonó un adelanto con recibo comun de \$ 6.000 el que debió retenerse según RG 2616 por no presentar documentación válida según normas de facturación.

➤ IMPORTANTE OBSERVACION

Efectuamos la siguiente aclaración para conocimiento del consejo de administración:

"...la Resolución General N° 3419 (DGI) y sus modificaciones, en su artículo 40 prescribe que "En los casos en que, correspondiendo la emisión de comprobantes de acuerdo con lo dispuesto en el Título I, se omitiera el cumplimiento de dicha obligación de común acuerdo entre el vendedor, locador o prestador y el adquirente, locatario o prestatario, respectivamente, estos últimos asumirán una responsabilidad personal y solidaria con aquéllos, siendo de aplicación a tal efecto las sanciones previstas por la Ley N° 11.683 (t. o. en 1978 y modificaciones)". Es decir que, **cuando el consorcio de copropietarios actúe como consumidor final resultará de aplicación el artículo 10 de la ley procedimental tributaria en cabeza de dicho consorcio y eventualmente en su administrador, siempre que haya connivencia o complacencia y medie sanción al contribuyente que no emitió la factura.** Cuando actúe en otro carácter de sujeto tributario, se impugnará el crédito fiscal o el gasto y se determinará o no tributo, según corresponda, sin perjuicio de las sanciones materiales a que pudiere haber lugar.

De lo expuesto se deriva que ante el incumplimiento del deber de exigir las facturas o comprobantes correspondientes por las prestaciones recibidas pueden ser responsables tanto el consorcio, a cuyo nombre se efectúan las compras o se contratan las prestaciones de servicios, como el administrador que con su actuar omisivo permite que no se libre el correspondiente comprobante. El artículo 10 de la Ley N° 11.683 (texto ordenado en 1998 y sus modificaciones) penaliza la conducta de los consumidores finales de no exigir la entrega de facturas o comprobantes que documenten operaciones. En igual sentido, la Resolución General N° 3419 (DGI) y sus modificaciones, en su artículo 40 prescribe que los adquirentes locatarios, o prestatarios asumirán una responsabilidad personal y solidaria con los vendedores, locadores o prestadores cuando se omitiera el cumplimiento de la obligación de emitir comprobantes por las operaciones llevadas a cabo, siendo de aplicación a tal efecto las sanciones previstas por la Ley de procedimientos. Por lo tanto, la sanción correspondiente al incumplimiento de dicho deber formal recaerá en el consorcio y, eventualmente, en el administrador del mismo..."

20

²⁰ Fuente: Texto extraído de http://www.ucra.org.ar/actualidad_12.htm correspondiente a la publicación oficial Boletín DGI 48 del 1 de julio de 2001 Pág. 1162 carpeta Nro. 26 Página 135 Firmantes Rosa Antonia Domínguez- Jefe Dpto. Asesoría Legal A y Eliseo Devoto (Director) Dirección de Asesoría legal de UCRA (Unión Consorcistas de la República Argentina).



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

j) RAPIPAGO:

Respecto al concepto de comisiones imputado de \$ 8.863,40 no se exhibió documentación alguna que avale dichas imputaciones.

j) RUCCO JORGE CUIT 24-92608191-4.

Este proveedor según la documentación exhibida surge haber facturado al consorcio la suma de \$ 4.400,00 estando inscripto como monotributista.

Facturó en dos oportunidades, una de ellas presentó fotocopia y la segunda no hay documentación respaldatoria que avale el gasto.

Debió retenerse según RG 2616 o bien no efectuarse el pago.

FACTURAS OBSERVADAS Y CON DEUDA.

Se detalla a continuación de las liquidaciones de expensas analizadas la documentación observada:

Mes liquidado en expensa	CUIT PROVEEDOR	NOMBRE PROVEEDOR	FACTURA	FECHA FACTURA	IMPORTE FACTURA	Gasto liquidado en expensas	Recibo Nro	fecha recibo	Abonado con cheque nro	Importe cheque	Abonado correctamente	Falta liquidar en expensas	Deuda del consorcio. Falta pagar y liquidar en expensas al pagarse
abr-15	30-68030621-0	BENAVENTE ROBERTO Y ESCOBAR FRANCISCO SH POR B Y E	0001-0001172	26/03/2015	\$ 24.200,00	\$ 6.050,00			7609150	\$ 6.050,00	No	\$ 4.000,00	\$ 2.150,00
may-15							24/04/2015	7609090	\$ 4.000,00				
jul-15							01/07/2015	7834862	\$ 4.000,00				
sep-15								7856059	\$ 4.000,00				
						No liquidado		7856164	\$ 4.000,00				
feb-15	23-2556653-9	POLCE DEMIAN POR DISTRIBUIDORA AMERICANA	0001-00000082	18/02/2015	\$ 690,00	\$ 609,00	Se abonó correctamente pero se registró de menos.		7609126	\$ 690,00	si	\$ 81,00	
abr-15	23-13515775-9	SAR JUAN ALBERTO POR MATAFUEGOS ALFA	0001-00000048 (exhibido fotocopia)	12/09/2014	\$ 15.641,00	\$ 3.128,20	0001-00000485	27/03/2015	7609122	\$ 3.128,20	si		
jun-15						\$ 3.128,20	0001-00000721	27/04/2015	7609084	\$ 3.128,20	si		
jul-15						\$ 3.128,20	0001-00000192	24/06/2015	7834872	\$ 3.128,20	si		
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 3.128,20
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 3.128,20
oct-15	23-13515775-9	SAR JUAN ALBERTO POR MATAFUEGOS ALFA	0001-00000676	27/08/2015	\$ 8.604,00	\$ 2.151,00	0001-00001381	28/09/2015	7856165	\$ 2.151,00	si		
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 2.151,00
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 2.151,00
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 2.151,00
						Cuota impaga.			0	\$ -			\$ 2.151,00
oct-15	24-32866536-7	BRAO SEKI DANIELA ANDREA	0001-00002269	28/07/2015	\$ 900,00	\$ 900,00	Se abonó en Septiembre anticipo de \$ 450 y en Octubre se pago totalmente la misma sin descontar el anticipo.		7856154	\$ 450,00	si	\$ -	
									7856139	\$ 450,00	si	\$ -	
sep-15									7834897	\$ 450,00	No	\$ -450,00	
	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	0002-00004716	20/03/2015	\$ 40.599,36	Impaga							\$ 40.599,36
	30-59406552-9	SEGURIDAD INTEGRAL EMPRESARIA SA	0002-00005138	20/09/2015	\$ 48.730,50	Impaga							\$ 48.730,50
	30-68408200-7	ALBAYSIMA SRL	0002-00007792		\$ 5.982,00	Impaga			Informó haberse abonado el 13/1/16				\$ 5.982,00

✓ MOVIMIENTO DE FONDOS ORDINARIOS – FLUJO DE CAJA DEL CONSORCIO.

SALDO DE CAJA.

El saldo inicial de caja no pudo ser arqueado al igual que su saldo final. Por ello y considerando que la Administración no cuenta con un mecanismo de control interno sobre el circuito de cobro de expensas (no hay recibos numerados) y gastos basados en el extracto bancario (existen varios cheques ingresados que no se condicen con facturas exhibidas y gastos liquidados), por lo que no puede confirmarse que la totalidad de los fondos se manejen por la cuenta corriente. Por ello se utilizaron procedimientos alternativos para determinar los flujos de caja del consorcio.

Para la tarea indicada se tomó base las informaciones de la misma administración pues como no se detalló en las liquidaciones el monto abonado por cada unidad, se procedió con las informaciones suministradas por la misma administración a determinar el monto cobrado unidad por unidad mes por mes.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

El procedimiento aludido consistió en considerar como ingreso de cada mes el total de las expensas puestas al cobro por la administración detrayendo del mismo aquellas unidades que al mes siguiente figuraron como morosas (o sea lo realmente ingresado).

Este calculo se efectuó unidad por unidad y mes por mes en expensas comunes y extraordinarias. Con el recálculo efectuado se procedió posteriormente a circularizar al 100% de las unidades del consorcio vía nota indicándoles los montos mensuales determinados como cobrados de cada unidad, recibiendo objeciones y reclamos a las cifras así expuestas como abonadas por cada unidad únicamente en el cobro de la segunda cuota extraordinaria, las que se incluyen en el CD que forma parte integrante del presente.

Esto se produjo pues la administración no suministró detalle de cobro de la 2da. cuota extraordinaria ni surge de las liquidaciones de expensas se haya informado el cobro de dicha cuota.

Con dicha información se procedió a confeccionar el movimiento de flujo de fondos del consorcio, considerándose:

- Ingresos por cobranza de expensas a todos aquellos montos determinados según el procedimiento indicado en los párrafos anteriores,
- Los gastos se tomaron por las liquidaciones de expensas auditadas con los mismos montos que la Administración expone como abonadas.
- Verificar los montos reclamados que figurasen como depósitos sin identificar en las liquidaciones de expensas.

Dicha tarea se encuentra plasmada en el Anexo 4 que se agrega al presente informe y que detalla mes por mes el flujo de caja generado. Con el fin de poder verificar los movimientos de caja se tomó como válido el saldo de inicio y se controlaron ingresos y egresos del período analizado únicamente contra sus comprobantes.

Se pudo determinar que al 31/10/2015 existía una diferencia acumulada a favor del consorcio de \$ 119.160,55 originada en \$ 96.660,56 en diferencias en ingresos por expensas y \$ 22.499,99 en egresos, los que se detallan y analizan en forma mensual en el anexo IV que forma parte integrante del presente informe.

Al 30/11/2015 la diferencia se reduce de un mes al otro (octubre 2015 a noviembre 2015) por \$ 142.368,56 al unificar la nueva administración en una liquidación provisoria (por falta de información de la gestión anterior) que produce un efecto de anular las diferencias acumuladas anteriores.

Esto se produce en los egresos, ya que en la liquidación se incluyen conceptos a recaudar en diciembre de 2015 que, parte son previsiones, parte son gastos realizados y abonados con cheque y otros puestos al cobro que, no están incluidos en el monto informado como abonados.

Es así que la liquidación de noviembre de 2015 arroja la diferencia de la siguiente manera:

Montos informados en liquidación de noviembre 2015 (pag 1 y 2)	\$ 217.092,56
Montos informados en liquidacion de noviembre 2015 como abonados (pag. 3)	\$ 74.724,00
Diferencia	\$ 142.368,56

Consideramos que a los fines de una correcta asignación de responsabilidades, mejor corresponde conciliar dicha diferencia originada por la nueva administración y entendemos que a los fines de



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

congelar la situación con la administración anterior, sugerimos proceder de la siguiente manera con la composición de dicha nueva diferencia en egresos detectada en noviembre de \$ 142.368,56:

Conciliación Reducción de diferencia noviembre 15 vs octubre 15	\$ -142.368,56	
AFIP informado en liq 11/15 y no abonado	\$ -20.760,65	Reintegrar en liquidación
ALBAYSIMA Fact 1228 paga con cheque 7853126 no incluido en salida de caja pero pago por banco con cheque	\$ -4.985,00	Incrementar egreso caja
ELECTRO INSTALACIONES Fact 1383 paga con cheque 7874003 no incluido en salida de caja pero pago con banco con cheque	\$ -720,00	Incrementar egreso caja
DIAZ WILLIAMS Fact 1326 paga con cheque 7874028 no incluido en salida de caja pero pago con cheque pendiente de ingreso a extracto al 30/11/15	\$ -398,00	Incrementar egreso caja
ADM STAMATI Honorarios liquidados pero no incluidos en salida de caja nov 15	\$ -10.200,00	Reintegrar en liquidación
METROGAS LIQUIDADO Y NO FIGURA EN SALIDA DE CAJA. Paga en caja de Metrogas en diciembre 2015.	\$ -18.411,44	Incrementar egreso caja
EDESUR. Liquidado y debitado en extracto bancario durante 11/2015 y no incluido en salida de caja	\$ -4.529,18	Incrementar egreso caja
Seguridad Integral factura 5201 paga con cheques 7874055 y 56 liquidado en nov 15 pero pagas con cheques en enero 2016	\$ -51.604,29	Incluirlo en previsión cuentas impagas y cancelarlo en enero al emitir cheque.
SIUTTI fact 263 no se localiza cheque emitido pero figura en liquidación de nov 15.	\$ -760,00	cuentas impagas y cancelarlo al emitir cheque.
PREVISION PARA CUENTAS IMPAGAS LIQUIDADO PERO NO INCLUIDO COMO SALIDA DE CAJA	\$ -30.000,00	facturas detectadas como impagas.
	\$ -142.368,56	

SALDO ADMINISTRACION xxxxx:

Habida cuenta que no pudo accederse a una liquidación final al 30/11/2015 de esta administración, se procedió con los elementos aportados por la Administración xxxx SA y los extractos y liquidaciones, a determinar en base a ellos el saldo a dicha fecha.

El cálculo se efectuó basándose en los elementos aportados considerando los movimientos de banco declarados en las liquidaciones y no tomando en cuenta los gastos detallados por la Administración xxxi SA para separar ambas administraciones.

El detalle del cálculo es el siguiente:



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

	Resumen ajustes al saldo de caja	Importes
a	Saldo informado por administración al 31/10/15	\$ 2.149,22
b	Monto informado por Administracion Stamati como Dep. en Cta. Cte. por administración Mayorazgo (liquidación expensas Noviembre 2015).	\$ 76.560,00
c	Monto informado por Administracion Stamati como recaudado al 30/11/15 (liquidación expensas Noviembre 2015).	\$ 48.428,23
d	Monto informado por Administracion Stamati como gastos de noviembre 15 (liquidación expensas Noviembre 2015).	\$ 74.724,00
e=c+d	Monto saldo de caja Administracion Stamati al 30/11/15.	\$ -26.295,77
f=b+c	Monto informado por Administracion Stamati como recaudado en nov. 15 (liquidación expensas noviembre 2015).	\$ 124.988,23
g=a+b+e	Saldo determinado al 30/11/2015 de Administración Mayorazgo.	\$ 78.709,22

Una vez que separamos las cajas de ambas administraciones, procedemos a detallar los ajustes que proponemos de diferencias y hechos detectados, a los fines de conciliar el saldo real de consorcio y la diferencia a reclamar:

		Administracion Mayorazgo	Administracion Stamati
SALDO UNIFICADO AL 30/11/2015 informado por las administraciones.	\$ 52.413,45	\$ 78.709,22	\$ -26.295,77
Débitos comisiones bancarias no contabilizadas	\$ -12.653,34	\$ -12.653,34	
Diferencias localizadas en cobranzas anexo IV	\$ 96.660,57	\$ 96.660,57	
Contabilización de plazo fijo realizado el 09/09/2015 por debito bancario.	\$ -46.800,78	\$ -46.800,78	
Diferencias localizadas en gastos anexo IV	\$ 22.999,99	\$ 22.999,99	
Benavente factura abonada no liquidada en expensas anexo VIII	\$ -4.000,00	\$ -4.000,00	
Febrero 15 se pago correctamente a proveedor Polce Demian factura por \$ 690 y se contabilizó por \$ 609.	\$ -81,00	\$ -81,00	
Sept 15 y Oct 15 se pago dos veces mismo importe a Brao factura de \$ 900 se pago un anticipo de \$ 450 y nuevamente al mes siguiente \$ 900 cheques 7856139 y 7834897. Reclamar a proveedor.	\$ 450,00	\$ 450,00	
Noviembre 15 informado AFIP a pagar. No se propone ajuste pues no se incluyó como gasto por Adm Stamati en la caja. Se informa por conciliación bancaria.	\$ 20.760,65		
Pago DIAZ WILLIAMS RECIBO 0002-0001326 DEL 02/11/15 PAGO CON CHEQUE 7874028 NO DEBITADO EN EXTRACTO. No se propone ajuste pues no se incluyó como gasto en la caja por la Adm. Stamati). Se informa por conciliación bancaria.	\$ 398,00		
Pago ADM STAMATI FACT 0002-0005201 DEL 30/11/15. No se propone ajuste pues no se tomó en cuenta contabilizó en la liquidación de gastos en la caja de Adm. Stamati.) Se informa por conciliación bancaria.	\$ 10.200,00		
Pago Seguridad Integral Empresaria SA FACT 0002-00005201 DEL 20/10/15 PAGA CON CHEQUE 7874055 Y 7874056 NO DEBITADOS AL 30/11/15 (No se propone ajuste pues se contabilizó como gasto y no se incluyó en detalle de gastos de Adm Stamati. Se entregaron cheques en 01/2016). Se informa a efectos de conciliación bancaria	\$ 51.604,29		
Debito en extracto de Generali del 25/11/15 no contabilizado en liquidaciones de expensas	\$ -2.103,89		\$ -2.103,89
SIUTTI JORGE FACTURA 0001-00000263 figura contabilizada en 11/15 y factura es emitida en 12/15 (posterior a liquidación).	\$ 681,00		\$ 681,00
AFIP FIGURA EN EXPENSAS 11/15 SIN COMPROBANTE. No se exhibieron comprobantes.	\$ 4.829,65		\$ 4.829,65
Saldo determinado de caja según revisión al 30/11/2015	\$ 195.358,59	\$ 135.284,66	\$ -22.889,01
(1) Este monto incluye el monto original de plazo fijo de \$ 46.800,78		(1)	(2)
Resta entregarse por administración anterior a cuenta bancaria además de Plazo Fijo (además de intereses devengados no determinados por no acceder a que condiciones fue constituido).		\$ 88.483,88	

La composición de las diferencias aludidas de \$ 96.660,57 en cobranzas y de \$ 22.999,99 en egresos se encuentra detallada mes por mes en el anexo IV que forma parte integrante del presente informe y son originadas en los ingresos en la diferencia entre lo puesto al cobro versus la mora del mes indicado respecto al total informado como ingreso por expensas en la caja y, en los egresos, en los montos detallados como gastos liquidados y el monto informado en la caja como egresos.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

Los otros conceptos menores que componen la diferencia entendemos se encuentran detallados en el cuadro anterior a los que nos remitimos a mérito de brevedad.

PRORRATEOS.

La administración maneja tres coeficientes de expensas. En los meses de Junio Octubre y Noviembre de 2015 asignó erróneamente los gastos de empresa de seguridad al coeficiente A en vez de utilizar el coeficiente B.

El monto total que debería reasignarse para un correcto prorrateo de unidades asciende a \$ 143.068,14 que debe reducirse al coeficiente A y asignarse al B.

Por otra parte se indicó como al cobro para prevision de cuentas impagas la suma de \$ 30.000,00 en el mes de Noviembre de 2015. Este monto debe ser cancelado una vez localizado cada factura impaga ya que es una previsión contable y no una erogación de caja.

MOVIMIENTO DE FONDO EXTRAORDINARIO

Respecto a este punto, hemos tenido limitaciones para su control ya que no surgen de las liquidaciones exhibidas todos los montos puestos al cobro y los montos abonados.

Se pudo acceder a contar con la puesta al cobro de la cuota 2/5, y un listado emitido por la administración Mayorazgo emitido el 09/12/2015 con un detalle de deuda de las unidades.

Con los mismos hemos procedido a confeccionar un cuadro unidad por unidad de montos puestos al cobro y recaudados, con el que circularizamos a las unidades para conocer si los montos informados como pagos y mora eran correctos y/o nos aporten documentación en caso de detectar errores.

El monto así determinado para nuestro análisis es el siguiente:

Saldo inicial (cuota 1/5)	\$ 77.975,00	1
Cuota 2/5	\$ 81.292,00	2
Monto abonado cuota 1 (s/ liquidaciones y confección de plazo fijo)	\$ -46.800,78	3
Subtotal al cobro impago	\$ 112.466,22	4= (1+2-3)
Monto informado como mora listado 9/12/15	\$ 41.755,99	5
Monto no localizado ingreso como cuota extraordinarias en liquidaciones de expensas	\$ 70.710,23	6= 4-5

NOTA: El monto informado como mora del listado del 09/12/15 incluía en la UF 47 la suma de mora de \$ 2.014,00 cifra que, se corrigió con nota de la administracion Mayorazgo de fecha 05/04/2016 a una mora extraordinaria de \$ 992,00 real, siendo ésta última considerada como correcta de allí que el monto de la nota del 09/12/15 original de \$ 42.777,99 de mora se modificó a la de \$ 41.755,99 considerando la nueva mora de dicha UF detallada.

El detalle de las deudas extraordinarias unidad por unidad se encuentra en poder de la Administración Stamati SA quien nos suministrara fotocopia para este trabajo.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

AJUSTE DE CAJA

Debe incrementarse el saldo de caja extraordinario en \$ 70.710,23 por cobranza de expensas extraordinarias según el análisis detallado que no se observan ingresadas en liquidaciones de expensas.

2) CUESTIONES OPERATIVAS, CONTRATOS, SERVICIOS.

➤ Servicios. Titularidad de los mismos.

❖ Se detallan a continuación los respectivos servicios, datos y titularidad que abona el consorcio:

Por razones de respetar privacidad del consorcio auditado este punto aquí no se expone en el modelo de auditoria. Si en los informes a presentar a los entes auditados.

Entendemos que si bien no merece prioridad, es conveniente efectuar las modificaciones de titularidad de los ítems Metrogas que no se encuentran correctamente nominados.

❖ Póliza seguro integral consorcio.

Se exhibió recibo del productor de Seguros Manfrino Mariani Dolan y Asoc. SRL por la cobertura de la póliza nro. 107125 con vigencia desde el 08/11/2014 al 08/11/2015.

También se exhibió la nueva póliza contratada por la nueva administración emitida por la empresa QBE SEGUROS póliza CON1-00-195815 con vigencia desde el 04/12/2015 al 04/12/2016.

Copias de las mismas se encuentran escaneadas en el CD que forma parte integrante del presente informe.

NOTA:

No se exhibió constancia que el edificio cuente con cobertura específica de calderas.

Respecto al seguro específico de ascensores se exhibió constancia de cobertura emitida por la empresa QBE Seguros póliza CON1-00-195815/00000 con vigencia desde el 04/12/2015 al 04/12/2016 cubriendo 4 ascensores por un monto de \$ 1.000.000 riesgo responsabilidad civil.

❖ Seguro de vida obligatorio.

Se exhibió el emitido por Boston Seguros póliza 37966 emitido el 02/12/2015 con vigencia hasta 30/11/2016.

Se encuentran cubiertas 2 vidas hasta \$ 20.000,00.

RECOMENDACION.

En los casos de pólizas de seguros de vida es prudente mantener actualizados los importes de sus coberturas a valores lo más cercanos a la posible indemnización que pudiese producirse por muerte del trabajador (1 sueldo por cada año laborado o fracción superior a 3 meses), habida cuenta de dicha obligatoriedad de pago por parte del Consorcio de producirse dicho hecho.²¹

²¹ **Art. 248. —Indemnización por antigüedad. Monto. Beneficiarios.** En caso de muerte del trabajador, las personas enumeradas en el artículo 38 del Decreto-ley 18.037/69 (t.o. 1974) tendrán derecho, mediante la sola acreditación del vínculo, en el orden y prelación allí establecida, a percibir una indemnización igual a la prevista en el artículo 247 de esta ley. A los efectos indicados, queda equiparada a la viuda, para cuando el trabajador fallecido fuere soltero o viudo, la mujer que hubiese vivido públicamente con el mismo, en aparente matrimonio, durante un mínimo de dos (2) años anteriores al fallecimiento. Tratándose de un trabajador casado y presentándose la situación antes contemplada, igual derecho tendrá la mujer del trabajador cuando la esposa por su culpa o culpa de ambos estuviere divorciada o



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

❖ Seguro de ART.

La exhibida correspondió a la emitida de la firma Berkley ART contrato Nro. 95833 con vigencia desde el 05/09/2014 al 30/09/2016, indicando tener 3 personas cubierto con listado del personal en poder de la empresa, que son Ayrala Felipe, Pizzani Manuel y Sanchez Roberto. Se adjunta en el CD que forma parte integrante del presente las notas exhibidas.

Nos remitimos al análisis de recibos de sueldo donde Pizzani figura como suplente por ende el contrato por el tiempo total debe ser únicamente de personal permanente e ingresar al suplente solo el mes que

3) ASESORES LEGALES.^{22 23}

Verbalmente se indicó que el consorcio no tendría a la fecha de emisión del presente informe, litigios a favor o en contra..

No obstante ello se procedió a consultar causas en el registro universal del PJN. De dicha consulta surgió una sola causa en archivo según detalle:

POR RAZONES DE PRIVACIDAD NO SE EXPONE AQUÍ EL CUADRO DEL CONSORCIO PERO SI SE INCLUYE EN LAS AUDITORIAS REALIZADAS.

4) REGISTRACIONES EN LIBROS LEGALES

Es dable destacar que existen libros del consorcio que son **obligatorios**, (Actas, administración, registro de empleados, órdenes y ascensores rubricados por GCBA), el de propietarios que es obligatorio a partir de la puesta en vigencia de la Ley 3254 CABA (Enero 2010). Sobre los mismos detallamos a continuación lo observado:

A) Libro de Actas²⁴

Se exhibió únicamente el libro Nro. 3 que consta de 200 folios útiles, habilitado por el la escribana Luisa Osella de Urria, el 24/04/2003. El folio 2 se encuentra en blanco sin anular.

Se encuentra utilizado del folio 3 al folio 100 (último utilizado) correspondiente a las firmas de asistencia de asamblea extraordinaria de fecha 05/11/2015.

El folio 81 cuenta con espacios en blanco sin anular luego de las firmas del cierre del acta del 15/09/2015. Similar situación se presenta en el folio 94 que se encuentra utilizado solo dos renglones sin anular los demás espacios.

B) Libro de sueldos²⁵

Verbalmente fuimos informados que el consorcio no cuenta con este libro.

Por lo expuesto sugerimos urgente rúbrica y puesta en práctica de este Libro.

separada de hecho al momento de la muerte del causante, siempre que esta situación se hubiere mantenido durante los cinco (5) años anteriores al fallecimiento. Esta indemnización es independiente de la que se reconozca a los causa-habientes del trabajador por la ley de accidentes de trabajo, según el caso, y de cualquier otro beneficio que por las leyes, convenciones colectivas de trabajo, seguros, actos o contratos de previsión, le fuesen concedidos a los mismos en razón del fallecimiento del trabajador.

²² La obligación del reclamo de deuda (carta documento y forma legal) y del reclamo de expensas a deudores morosos surge del **Artículo 9 de la Ley 13512 y Código Civil sobre funciones del mandatario.**

²³ DR 551/10 de Ley 941 Art 9 Inc. m) Toda la documentación relativa al cobro de una sentencia favorable al Consorcio, y la correspondiente constancia del depósito en la cuenta bancaria del Consorcio, debe encontrarse a disposición de los consorcionistas en la primer asamblea ordinaria o extraordinaria que se celebre con posterioridad a aquel.

²⁴ Libros obligatorios: Llevar libro de Administración y de Actas rubricado. (**Artículo 5 del decreto 18743/49**).

²⁵ Libros obligatorios: Llevar libro de Sueldos y Jornales. (**Artículo 52 de la Ley 20.744**)



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

C) Libros de Administración²⁶

Verbalmente fuimos informados que el consorcio no cuenta con este libro.
Por lo expuesto sugerimos urgente rúbrica y puesta en práctica de este Libro.

D) Libro de Ordenes²⁷

No se exhibió el mismo.

E) Libro de Ascensores:

Se exhibió el libro Nro. 1 de 200 folios útiles habilitado el 12/05/1997 por el Ing. Raúl Suarez. El expediente de conservador es el Nro. 078539/96 habilitando 4 ascensores, siendo el nro. de expediente de habilitación de los mismos el 023158 31109/70.

El responsable al 30/05/2016 que figura es administración Carman, encontrándose desactualizado ya que cambiaron varias administraciones que no se encuentran anotadas.

El folio 2 al 7 vuelta se encuentra en blanco.

Desde el folio 8 se encuentran anotaciones de conservador y representante tecnico, siendo el último anotado al folio 11 vuelta los datos de letra ilegible de Albay Sima SRL conservador nro 150 desde el 24/01/2012 siendo el representante tecnico anotado Fabian Saavedra.

Del folio 12 al 32 vuelta se encuentra en blanco.

Del folio 33 al 68 vuelta se encuentran las anotaciones de verificaciones realizadas.
Del folio 68 vuelta al 200 en blanco.

No se localizó copia del seguro responsabilidad civil adosado al libro. Si el expediente de habilitacion.

Tambien el dicho libro se encuentra las planillas de revision de calderas, no localizándose copia del seguro de la misma.

F) Libro de Propietarios.²⁸

Se exhibieron dos (2) libros rubricados el 02/11/2010 por el RPA estando totalmente en blanco.

G) LIBRO DE SEGURIDAD EDILICIA.

A la fecha de verificación este libro no se encuentra vigente. No obstante ello no se localizó en los elementos puestos a disposición se haya rubricado o puesto en vigencia el mismo según fuera solicitado por la Disposición N° 5363/DGDYPC/10 (norma derogada por Disposición N° 411/GCABA/DGDYPC/11).

H) Libro de Control Sanitario.

²⁶ Libros obligatorios: Llevar libro de Administración y de Actas rubricado. (Artículo 5 del decreto 18743/49).

²⁷ Libros obligatorios: Llevar libro de Órdenes. (Artículo 25 de la Ley 12.981) Tener a cargo al personal del Consorcio e impartir las órdenes necesarias. (Artículo 23 del Convenio Colectivo de Trabajo N° 306/98 y otros)

²⁸ Creado en 2009 a partir de la ley 3254 modificatoria de la ley 941 sólo para el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Rubricado por el Registro Público de Administradores de la CABA.



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

A la fecha de verificación este libro no se encuentra vigente. No obstante ello no se localizó en los elementos puestos a disposición se haya rubricado o puesto en vigencia el mismo según fuera solicitado por la Disposición 3882/2010 (norma derogada por Disp. 1809 DGDYPC/2012).

I) Libro de Ingreso de Proveedores.

A la fecha de verificación este libro no se encuentra vigente.

J) Libro de datos de Declaraciones Juradas 2010, 2011 y 2012.

De los elementos puestos a disposición se localizó el libro puesto en vigencia por la Disposición Nº 1809/GCABA/DGDYPC/12 de los años 2014 y 2015.

Los mismos fueron rubricados por el RPA y están totalmente en blanco.

RECOMENDACION: Completar los mismos según normas vigentes.

EXPOSICION Y FORMATO DE LAS LIQUIDACIONES DE EXPENSAS.

Consideramos correcta la forma de exposición de los gastos en las liquidaciones de expensas de los últimos meses habida cuenta que se adapta a las exigencias de la Ley 3254 vigente y Mis Expensas.²⁹

5) MANTENIMIENTO GENERAL

- **Matafuegos – Ordenanza 40473**

Recordamos que la Ordenanza Nro. 40473 (18/01/85) y la Ordenanza Nro. 34616 (18/12/78) establecen que cada matafuego debe contar con su tarjeta de identificación.

Lugares críticos como sala de máquinas debe contar con matafuegos de tipo ABC según normativas FATERYH.).

- **SEÑALIZACION DE MEDIOS DE ESCAPE**

No se observa la señalización sobre medios de escape en la planta baja. Recordamos que deben señalizarse la ubicación de los siguientes carteles de forma visible a saber:



Para señalar la dirección hacia la salida de emergencia se pueden utilizar las siguientes formas:



²⁹ Empleo de fondos: Realización de los gastos necesarios. (Artículo 9 de la ley 13.512 – artículos del Código Civil sobre el contrato de mandato 1929, 1930 y 1931).



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349



Para advertir que un medio no es adecuado para el escape se puede colocar la siguiente señal de advertencia:



RECOMENDACION: La ART además del GCBA, hacen especial hincapié de la revisión de estas medidas de seguridad enunciadas, siendo que su incumplimiento conlleva que la ART se dispense de abonar cualquier suma sobre algún accidente de no contar con las mismas.

- **Tanques de agua – Ordenanza 45593**

No pudo accederse a verificar el cumplimiento de este punto por no exhibirse sus certificados.

- **Ascensores Código de Edificación de la CABA Capítulo 10 Sección 8 Art. 3.**³⁰

De acuerdo al Código indicado, es obligatorio presentar ante el GCBA a un profesional o empresa habilitada por organismo pertinente, con domicilio legal en esta ciudad, que actuará como “conservador” de la instalación, cuya función será el cumplimiento de las normas técnicas de conservación.

El Conservador deberá registrar en el libro de inspección los detalles relacionados con su servicio, asentando el resultado de las pruebas de seguridad, así como sus tareas mensuales y semestrales previstas.

- **Mantenimiento de Balcones – Ley 257**³¹

³⁰ La obligación de Contratar un seguro contra incendio a su vez surge del **Artículo 11 2º párrafo de la Ley 13.512.**

³¹ La [Ley Nº 257/99 CABA](#) intima a los propietarios de inmuebles a presentar la certificación del estado correcto de las fachadas y sus partes componentes: balcones, ménsulas, carteles, cornisas, cerramientos, barandas, entre otras. Las presentaciones tienen plazo de vencimiento según la antigüedad del inmueble. La periodicidad con que se debe presentar este certificado depende de la antigüedad del edificio:

- de 72 en adelante --> cada 2 años
- de 50 a 71 años --> cada 4 años
- de 34 a 50 años --> cada 6 años
- de 21 a 34 años --> cada 8 años
- de 10 a 21 años --> cada 10 años.
- de menos de 10 años desde su construcción no deben presentarlo.

Las obligaciones deberán ser satisfechas en un plazo no mayor a:

- doce meses desde la entrada en vigencia de la presente Ley para los inmuebles cuya antigüedad supere los 72 años o aquellos que presenten deterioros manifiestos;
- dos años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 51 y 71 años de antigüedad;



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

Según la antigüedad del edificio debe contar con la verificación indicada. De los elementos puestos a disposición se exhibió certificado expedido por Isidoro Feuer matrícula profesional 5924 expedido el 05/10/2015 y con vencimiento el 28/09/2021 indicando que el edificio cuenta con dicho certificado.

CONTRATOS CELEBRADOS POR EL CONSORCIO

Verbalmente fuimos informados que el consorcio no cuenta con contratos vigentes. No se exhibió ninguno.

9) CONTROLES AL ADMINISTRADOR – EVALUACION DEL CONTROL INTERNO.

Se exhibió únicamente Reglamento de Copropiedad escritura Número 1108 de fecha 18/05/1962 pasado a la escribana María Ines Bravo de Gerli, informando verbalmente ser el único reglamento vigente y no existir modificaciones al mismo. No se localizó que la Administración realice presupuestos anuales. Consultada la inscripción del administrador xxxxi, surge inscripto bajo el Nro. 0000 con estado definitivo y vencimiento el 21/01/2016 con CUIT 23-XXXXXXXX-9. Recordamos que al momento de verificar su facturación su CUIT estaba bloqueado.

RECOMENDACION GENERAL - RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

En general sobre los comprobantes que fueron exhibidos por tareas efectuadas de importancia en el edificio no surgieron que las personas contratadas hayan contado con seguro de ART y que la administración haya solicitado copia del mismo. No se exhibieron tampoco sus respectivas cláusulas de no repetición.

RECOMENDACION: Es dable destacar que desde el Fallo Plenario 309 Acta Nro. 2448 –“RAMIREZ, MARIA ISIDORA C/ RUSSO COMUNICACIONES E INSUMOS S.A. Y OTRO S/ DESPIDO” – CNTRAB. SALA VI EN PLENO del 03.02.2006 se estableció que es aplicable el Art. 705 del Código Civil a la responsabilidad del Art. 30 LCT. Por ende es solidaria la responsabilidad del Consorcio para aquellas personas que trabajen en el mismo independientemente de quien sea su empleador o si fuere cuentapropista, por lo cual se recomienda que toda persona que efectúe alguna tarea en el edificio cuente con un seguro de riesgo de trabajo, para atenuar riesgos ante una potencial demanda por algún accidente o siniestro que sufiere en alguna tarea en el edificio, además de respetar con ello la normativa de la AFIP con relación a la tercerización.

RECOMENDACION DE CONTRATOS.³²

- tres años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 35 y 50 años de antigüedad;
- cuatro años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 22 y 34 años de antigüedad;
- cinco años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 11 y 21 años de antigüedad;

Por Disposición 949 del GCBA (08-07-2001) la fecha sobre la cual se deben calcular estos plazos comienza el 09-08-2000.

³² La Ley 3254 indica: Artículo 11.- Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios no pueden contratar ni someter a la consideración del consorcio los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no reúnan los siguientes requisitos:

- a.- Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga.
- b.- Nombre, domicilio, datos identificatorios y fotocopia de la inscripción en AFIP y ANSES del prestador del servicio o contratista.
- c.- Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.
- d.- El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.
- e.- Si se otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de esta.
- f.- El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.
- g.- Seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la legislación vigente y de responsabilidad civil.

Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio. Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes, y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de dos (2) años, salvo que la Asamblea disponga uno mayor. En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores el/la



Estudio Contable Dr. Salandra

Especializado en Auditorías de Consorcio

Contador Público matriculado en CPCECABA desde 1986

Asesor financiero matrícula 1183 otorgada por Comisión Nacional de Valores Res. Gral. Nº 349

Empresas: Si el Consorcio contrata a una empresa de servicios, estas deberán contratar un Seguro de Riesgos del Trabajo para su personal y hacerse responsable por el cumplimiento de todas las normas establecidas por la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Individuos: Si el Consorcio contrata a una persona autónoma para efectuar un determinado trabajo específico en el cual ésta sea idónea, la persona debería contar con un Seguro de Accidentes Personales y se hará responsable de todo tipo de daños que pudiera producir, excluyendo de toda responsabilidad al Consorcio. Dependerá de la magnitud y duración de la prestación del trabajo (obra, servicio) y los riesgos que genere, evaluar que tipo de personería contratar (empresa o individuo). Siempre en ambos casos es conveniente estipular las responsabilidades por escrito.

Lo ideal sería contratar una Empresa de Servicios constituida, amparada con un Seguro de Responsabilidad Civil con el cual pueda afrontar los daños emergentes inmediatos o no derivados del servicio prestado al Consorcio. Por otro lado, también es cierto que es más económico contratar un individuo idóneo pero el Consorcio deberá evaluar las responsabilidades emergentes por daños durante la prestación del servicio.

No se pudo localizar que se utilice como procedimiento la apertura de sobres y contar con actas en tal sentido con presencia del consejo de administración en aquellos presupuestos presentados que permitan inferir que los trabajos son realizados en función de un análisis y evaluación de precios y antecedentes.

De la documentación puesta a disposición no se pudo constatar que los servicios cuenten con contratos y/o abonos vigentes.

En caso de proceder a efectuar contratos con proveedores, recordamos la actual normativa vigente Ley 2997 que indica la obligación de liquidar impuesto de sellos por contratos celebrados en el ámbito de C.A.B.A.

CONCLUSIONES FINALES:

En función de la labor de revisión llevada a cabo, considero que es de suma importancia para el conjunto de Copropietarios del Consejo de Administración Consorcio de Propietarios de la finca Edificio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CUIT 30-XXXXXXXXXX-0 y en particular para la Asamblea de Copropietarios, la puesta en práctica de las recomendaciones que se enunciaron, que redundarán en un mejoramiento de los procedimientos de asunción y control del gasto, de liquidación de las expensas y su exposición a los copropietarios, y en un mejor control de los activos del Consorcio.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Mayo 03 de 2016.

administrador/a podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto.