



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

Estimado Consejo de Administración:

Elevo a consideración de Ustedes el servicio de Auditoría Externa de la Administración de vuestro edificio.

Habiéndome recibido como Contador Público en el año 1985, me he especializado en el mercado de **Auditorías de Consorcios de Propiedad Horizontal**.

Adjunto al presente certificados actualizados de perfeccionamiento de cursos efectuados en el Consejo de Ciencias Económicas de la Capital Federal.

El proceso de Auditoría de Consorcios debe ser analizado bajo diversos puntos, como por ejemplo:

I. Ventajas

La **Auditoría Externa** realizada por un profesional independiente **es una herramienta que ayuda a mantener la buena relación entre los Consorcistas y el Administrador**, pues disipa las dudas existentes y asegura el correcto desempeño ante las cambiantes leyes impositivas y previsionales.

➤ **PARA EL ADMINISTRADOR**

Cuando se toma un nuevo Consorcio para administrar, es muy importante conocer la situación actual del mismo para tener la seguridad de que no quedan problemas anteriores que puedan llegar a perjudicar a los copropietarios en el futuro, como así también limitar la responsabilidad del nuevo administrador por hechos que derivan de la actuación de su antecesor.

La **Auditoría Externa** realizada por un Contador Público independiente sobre las rendiciones entregadas por el anterior administrador, permite conocer la situación del consorcio y presentar a los copropietarios una información útil y confiable sobre la gestión anterior.

Por otra parte, cuando se auditan las Liquidaciones de Gastos o la Rendición Anual de Cuentas, el administrador contará con un informe que dará una mayor seguridad sobre la forma en que fueron confeccionadas, ya que su trabajo queda respaldado por la revisión de un profesional externo, confirmando de este modo su buen desempeño.

Todo informe favorable fortalecerá la posición del Administrador ante los consorcistas aumentando su prestigio. La confirmación de una buena gestión ante un consorcio es la mejor forma de conservarlo y una excelente "carta de recomendación" para conseguir nuevos clientes.



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

➤ **PARA LOS PROPIETARIOS**

A través de una **Auditoría Externa**, se tiene un grado de razonable seguridad en cuanto a la forma en que fueron confeccionadas las Liquidaciones de Expensas o la Rendición Anual de Cuentas. Además, se puede confirmar el efectivo ingreso en tiempo y forma de los aportes y contribuciones en los organismos que corresponden, de los pagos de las tasas y contribuciones de servicios públicos y de los abonos imprescindibles para el Consorcio.

El **Informe de auditoría** realizado por un profesional independiente incorpora un gran valor agregado a la administración de los consorcios, mediante su labor de auditoría y asesoramiento.

Además, del informe podrán surgir recomendaciones que seguramente de ser aplicadas permitirán mejorar la administración y consecuentemente la calidad de vida de todos los propietarios

II. Qué es una auditoría

Es la revisión de los aspectos administrativo-contables a través de un profesional en Ciencias Económicas que actúa en forma independiente a la del administrador.

Esta revisión comprende básicamente, la aplicación de **pruebas selectivas** para obtener evidencias respaldatorias de montos y afirmaciones relevantes, el manejo del control interno de la administración y la evaluación de aquellas estimaciones importantes realizadas por la Administración del Consorcio, lo que **permite inducir el desempeño del administrador como así también evaluar el desarrollo de las tareas inherentes a su administración.**

III Objetivo de una auditoría

El desarrollo de una auditoría permite informar si la información proporcionada por las liquidaciones de expensas en su conjunto, carece de errores o distorsiones significativos.

La Auditoría no tiene como propósito la detección de delitos o irregularidades intencionales. La auditoría de las liquidaciones de expensas aplica procedimientos sobre bases selectivas, orientada hacia las transacciones de mayor significación, efectuando de esta forma pruebas de cumplimiento de los controles claves vigentes y pruebas de validación de saldos.

Consecuentemente, las características inherentes a una auditoría no permiten asegurar la detección de posibles errores, sino sólo de aquellos que pudieren detectarse (en el caso de que existieran) como consecuencia del examen de la información significativa contenida en las liquidaciones de expensas auditadas.

La Auditoría no reemplaza la importantísima misión de los miembros del Consejo de Administración del edificio sino que la complementa y le brinda mayor seguridad sobre la actuación de su Administrador.



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

Algunas creencias entienden que la Auditoría de Consorcio solo conlleva la verificación de la existencia de facturas y pruebas aritméticas de las liquidaciones de expensas. Pero es mucho más que eso. Como ejemplo de ello, algunos de los puntos que se observan son:

- El gasista del edificio contratado por el administrador ¿Cumple con los requisitos exigidos por la ley 941 GCBA?
- Los trabajos realizados por terceros contratados en el edificio ¿Cuentan con seguros de A.R.T.?
- La Ley de Contrato de Trabajo establece que en caso de no existir un seguro vigente con una Aseguradora de Riesgos del Trabajo (A.R.T.), la indemnización de un posible accidente del personal de una empresa contratada por un Consorcio debería ser afrontado por el mismo. ¿Esta Ley es conocida por el Consorcio?
- ¿Está el seguro A.R.T. entregado y adosado a la factura?
- ¿Quién es el beneficiario del seguro en caso de accidente? ¿El consorcio, el administrador o la empresa contratista? A distintas respuestas, distintos riesgos para el consorcio.
- El reemplazante del encargado, ¿cuenta con seguro contratado por A.R.T. o corre el Consorcio el mismo riesgo indicado anteriormente?
- Las empresas que facturan al consorcio y corresponde hacerles retenciones de impuestos, se le realizan dichas retenciones? Si no se le realizan, están enterados todos los consorcistas de las sanciones que impone la AFIP por no hacerlas?
- Otras verificaciones de importancia como las detalladas anteriormente demuestran que una Auditoría de Consorcio no solo consiste en verificar facturas y sumas y controlar los pagos al día de las obligaciones fiscales y sociales.

IV. Cuándo realizar Auditorías

Se pueden realizar en cualquier momento del año. No obstante, es conveniente llevarla a cabo:

- a) Antes de la entrega de la documentación del consorcio por parte de la Administración precedente;
- b) Antes de la realización de la Asamblea Anual Ordinaria en la cual se aprueba la Rendición Anual de Cuentas para evitar que, en el caso de existir errores u omisiones, estos se hagan muy cuantiosos y perjudiciales para el Consorcio por el mero transcurso del tiempo.

Las Auditorías pueden realizarse en forma mensual, trimestral, semestral o anual.

Una auditoría mensual es de gran utilidad ya que el seguimiento es permanente, las recomendaciones con mejoras son oportunas y los errores que puedan existir son corregidos a la brevedad.

V. Tipos de Auditorías

A) Integrales: En las Auditorías Integrales se realiza una revisión integral de **aspectos administrativos-contables** para establecer si existen observaciones que formular.



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

B) Específicas: En las Auditorías Específicas se realiza una revisión de ciertos **aspectos puntuales** administrativos contables para establecer si existen observaciones que formular. Estas Auditorías pueden realizarse sobre determinados puntos, como sueldos y cargas sociales, comprobación de ciertos gastos, solicitar confirmaciones escritas a asesores letrados, etc.

C) Rendición Anual de Cuentas: En las Auditorías de Rendición Anual de Cuentas se realiza una revisión de aspectos administrativos contables **a partir de las liquidaciones de expensas mensuales** para establecer si existen observaciones que formular sobre la administración que pudieran impactar en la rendición de cuentas.

EL PRESENTE TRABAJO

El servicio de Auditoría ofrecido se efectuará con observancia de la Resolución Técnica 7 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en todo cuanto sea de aplicación.

La labor a efectuar consistirá en la realización de diversas tareas por el período por Uds. determinado de acuerdo al programa de Auditoría enunciativo (no taxativo) que al pie detallo.

VI. Programa de Auditoría. Procedimientos a aplicar

1. *Evaluación del control interno de la administración.*
2. *Verificación de las rendiciones mensuales de gastos.*
3. *Comprobaciones matemáticas de las liquidaciones mensuales de expensas.*
4. *Verificación de recibos de cobro de expensas.*
5. *Verificación de los saldos mensuales del movimiento de fondos.*
6. *Examen del reglamento de Copropiedad y Administración en cuanto a los aspectos administrativo-contables.*
7. *Cotejo de la correspondencia de porcentajes de distribución según reglamento de copropiedad.*
8. *Examen de legajos del personal, recibos de sueldo, DDJJ F 931 y comprobantes de pago de cargas sociales, SUTERH y FATERYH. Verificación del depósito de aportes y contribuciones por cargas sociales.*
9. *Comprobar la existencia de coberturas de riesgo.*
10. *Validación de documentación respaldatoria de egresos identificando los números de CUIT de los proveedores con la base de AFIP. Examen de la documentación respaldatoria de gastos, para constatar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la AFIP/DGI.*
11. *Cotejo selectivo de erogaciones significativas con la pertinente documentación respaldatoria.*
12. *Examen de Pólizas de seguro y sus anexos.*



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

13. *Confirmación, con asesores legales del administrador, de la situación generada por litigios o juicios iniciados a favor o en contra del consorcio. Verificación de los expedientes en mesa de entrada de cada Juzgado.*
14. *Verificación de contratos y abonos de trabajo. Control de la documentación que avale la existencia de seguros de ART vigentes por parte de las empresas contratadas por el consorcio.*
15. *Verificar la existencia del Libro de Actas de Asambleas. Examen del Libro de Actas, de Administración, de Sueldos, de Órdenes, de Inspección de ascensores y, en caso de corresponder, los prescriptos por el reglamento de Copropiedad y Administración. Lectura de las actas de Asambleas.*
16. *Control exhaustivo de montos abonados a los que corresponden efectuar retenciones AFIP, determinación de los casos en que corresponde y contralor de su depósito al fisco.*
17. *Análisis de Informes técnicos Ley 257 (de existir).*
18. *Confirmación de saldos de proveedores y circularización de sus facturas **VIA TELEGRAMAS.***
19. *Verificación del Acta de Traspaso del Administrador (de existir).*
20. *Estudiar la razonabilidad de los fondos recaudados comparados con los fondos erogados.*
21. *Examinar el criterio seguido para reclamar expensas vencidas y la aplicación de intereses punitivos.*
22. *Verificar la existencia del Libro de Órdenes de Personal de Portería.*
23. *Control de proveedores del consorcio si están con matrícula habilitante por GCBA al día.*

VII. Plazo de Entrega

El plazo de entrega del informe que surge de esta tarea se estima será dentro de los cuarenta (40) días corridos a partir de la fecha de la puesta a mi disposición de la documentación a requerir por escrito oportunamente.

VIII. Informes Adicionales

Junto con el informe indicado, se emite un **Anexo con Observaciones y Recomendaciones** con el fin de dar una guía **sobre los aspectos susceptibles de mejora** en la administración y/o minimizar riesgos potenciales.

IX. Honorarios

Pueden convenirse en plan de pagos, **siendo el cobro de nuestros honorarios factible hasta en 12 cuotas FIJAS.**

Los presupuestos se efectúan a medida de cada consorcio, para lo cual es menester contar con información de años de antigüedad del consorcio, cantidad de empleados, monto estimado de expensas mensuales y demás informaciones que son solicitadas para su evaluación.

Esperando que esta propuesta les resulte de interés, solicitamos se conceda una entrevista personal para ampliarles los alcances de este servicio y evacuar las dudas que puedan plantearse.



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

Esta reunión es sin compromiso y sin costo alguno, no teniendo inconveniente en realizarla en vuestro Edificio en horarios después de las 20 Hs, con el fin de que puedan participar la mayor cantidad de copropietarios y puedan por ende aclararse cualquier duda.

Agradecido por la atención dada a esta propuesta, los saluda muy atentamente

Dr. Daniel Guillermo Salandra

CONTADOR PÚBLICO