

Santiago, 05 de Noviembre del 2012.

Señores  
**Comunidad Edificio Nuevo Centro Providencia**  
Presente

**Asunto:** *Revisión de documentación*

Me dirigió a ustedes, en relación al asunto mencionado, para hacer llegar adjunto al presente Informe, las observaciones de los aspectos analizados, provenientes de la revisión realizada a los documentos proporcionados desde septiembre del 2011 hasta mayo 2012. Con tal motivo a las observaciones señaladas se ha formulado las recomendaciones del caso, con el fin de que vuestro Comité de Administración se sirva tomar las acciones y minimizar los riesgos involucrados.

Sin otro particular, saluda,

Atentamente,



Rosa Moreno Santibáñez  
Contador Público Auditor

## Informe

### Finalidad

Emitir una opinión acerca de los aspectos razonables de los documentos de la Comunidad Edificio Nuevo Centro Providencia por el periodo comprendido entre septiembre 2011 y mayo 2012.

### Objetivos

Examinar los documentos, por el periodo de nueve meses terminados el 31 de mayo del 2012 y dar una opinión profesional a través de un informe.

### Alcance y Naturaleza

La revisión incluye un examen en base a pruebas, de la evidencia que sustenta los montos y las revelaciones en los documentos proporcionados por la Administración.

### Observaciones

1.- Duplicidad de pago de créditos sociales del personal pagados a través de Previred y además con giro de cheque directo a CCAF Gabriela Mistral, el monto asciende a \$ 4.206.188.- solo por el periodo revisado.  
Realizar gestión en CCAF Gabriela Mistral para solicitar devolución de los pagos en exceso, analizando los otros periodos no incluidos en este informe.

Mes	Previred	CCAF
Septiembre	480.864	538.259
Octubre	481.859	538.259
Noviembre	482.398	506.233
Diciembre	481.027	506.233
Enero	505.199	529.301
Febrero	500.687	529.301
Marzo	501.429	529.301
Abril	500.589	529.301
Totales	3.934.052	4.206.188

2.- Pago de aguinaldos realizados en septiembre y diciembre no fueron incluidos en las liquidaciones de sueldos del personal, este concepto es imponible, por tanto se está incurriendo en una falta a ley laboral, lo que expone a la Comunidad a multas e interés.

3.- Pago de bono por ayuda mortuoria a Víctor Garrido Peña de acuerdo a lo establecido en convenio colectivo no fue reflejado en la respectiva liquidación de sueldo, además en marzo del 2012 se pagaron bonos de escolaridad a trabajadores Daniel Quiroz y Fernando Garay. Cualquier monto pagado a los trabajadores contratados por la Comunidad debe estar expresado en las liquidaciones de sueldos.

4.-Desembolso para compra de elementos de trabajo al personal, los respaldos de los gastos deben ser emitidos a la Comunidad de Edificio Nuevo Centro Providencia y no a nombre de quien realizo la compra.

5.- Ordenes de Compra son emitidas para solo algunos desembolsos y en ciertos casos los montos autorizados no concuerdan con los montos pagados.

C. EGRESO	FECHA	FACTURAS N°	NOMBRE	MONTO	O.COMPRA	MONTO OC
7240/11	09-11-2011	205732/206768	Distrib.Caleu Ltda.	53.439	621/11	29.876
7417/12	06-01-2012	4055446-447	Dimerc S.A.	109.803	633/11	85.106
7553/12	05-03-2012	225826	Distrib.Caleu Ltda.	186.868	645/12	180.678
7700/12	05-05-2012	19035	Adipeq Chile Ltda.	83.776	658/12	80.777

6.- Descuento de cuota sindical es de \$ 2.000.- por trabajador lo que asciende a un monto total de \$ 30.000.- mensual, sin embargo el monto girado al Sindicato es de \$ 29.500.-

7.-Las liquidaciones de sueldos no incluyen los días trabajados y la cantidad de horas extras realizadas.

8.- Se observo que no se realizan los depósitos diariamente por los montos recaudados por conceptos de gastos comunes.

9.- Se observa que los intereses cobrados por atraso en los pagos de gastos comunes son montos insignificantes en relación a los periodos de morosidad.

10.- Por la compra de muebles que forman parte del activo fijo de la comunidad se recibió como respaldo una boleta de honorarios, documento que tributariamente no se puede emitir para la venta de este concepto, solo se emite por prestación de servicios.

C. EGRESO	FECHA	BOLETA N°	NOMBRE	MONTO	CONCEPTO
7189/11	17-10-2011	266	Mario Antonio Farias Caro	250.000	Escritorios, Closet y Repisas

11.- Se observa pago de multas en Tesorería General de la República e Isapre Cruz Blanca, las cuales debieron ser evitadas por el Contador y no exponer a la Comunidad a inconsistencias de carácter laboral.

12.- Se observo que dos cuotas por crédito social del señor José Lepillan Jara no fueron descontadas de sus liquidaciones de sueldos.

C. Egreso	Fecha	Monto Pagado CCAF	Nombre	Periodo Remu.	Observaciones
7161/11	04-10-2011	32.026	Roberto Lepillan	Sept-2011	Cuota 23/24 No Descontada
7220/11	07-11-2011	32.026	Roberto Lepillan	Oct-2011	Cuota 24/24 No Descontada

13.- La recaudación por concepto de gastos comunes reconocidos en los respectivos comprobantes de pago de gastos comunes, tienen sus concernientes depósitos registrados en las cartolas bancarias, pero no hay información financiera con la cual se pueda validar que exista omisión de los ingresos.

## **Recomendaciones**

- Llevar contabilidad por profesionales idóneos, para evitar a la Comunidad contingencias laborales y de otra índole legal.
- Preparar informes financieros mensuales.
- Registrar todos los recibos de efectivo inmediatamente
- Efectuar depósitos diariamente
- Conciliación Bancaria mensual
- Copropietarios que realicen transferencia bancaria directa, envíen al correo electrónico de la comunidad comprobante del pago, para realizar su registro oportunamente.
- Registrarse en Tesorería General de República, para la obtención de clave de internet, para revisar mensualmente situación de la comunidad y evitar posibles multas.
- Preparar informe detallado de Gastos Comunes realizados mensualmente. (Se adjunta modelo)
- Que cada copropietario acceda a sus gastos comunes través de una página de internet.
- Se recomienda tener un Fondo de Reserva.

## INFORME GASTOS COMUNES

MES \_\_\_\_\_ AÑO \_\_\_\_\_

### REMUNERACIONES

Sueldos Líquidos

Anticipos

Prestamos

### SERVICIOS EXTERNOS

Honorarios Temporales

### GASTOS DE ADMINSITRACION

Honorarios Administración

### GASTOS DE MANTENCION

### GASTOS DE REPARACION

### GASTOS DE USO Y CONSUMO

### GASTOS VARIOS

### RENDICION CAJA CHICA

**TOTAL GASTOS  
COMUNES**