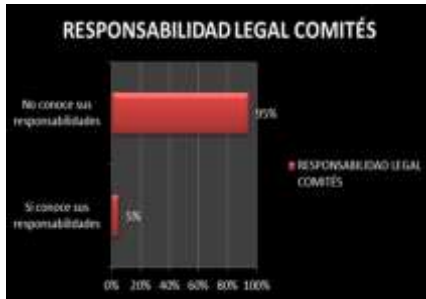


PRIMER ESTUDIO EN CHILE SOBRE AUDITORÍAS Y COMUNIDADES:



info@auditamos.cl

95% DE LOS COMITÉS DESCONOCE LAS RESPONSABILIDADES CIVILES Y EXPOSICIÓN ANTE UNA DEMANDA POR PARTE DE UN RESIDENTE O COPROPIETARIO.:



Estudio se aplicó en 900 edificios y condominios de la Región Metropolitana y V región, identificando el 95% de los comités el desconocimiento de sus obligaciones, exponiéndose innecesariamente ante demandas, desconocen la forma correcta de aplicar una rendición de cuentas auditada por un tercero externo ante la asamblea anual de copropietarios, por otro lado, se identificaron los problemas recurrentes en sus gestiones, afectando gravemente las alzas en los gastos comunes, y en forma directa el valor metro cuadrado de los departamentos, en relación a su valor de arriendo y venta.

Durante los meses de Marzo a Mayo, generalmente se aplican en un 76% del universo de 32.000 comunidades de edificios y condominios en Chile, las asambleas ordinarias anuales de copropietarios, donde los comités de administración, en conjunto con la administración, deben rendir cuentas financieras ante la asamblea de copropietarios, pero si uno aplica un breve análisis del porque actualmente los juzgados de policía local y los juzgados civiles están saturados de denuncias, ante problemas internos en las comunidades, entre copropietarios, comités de administración y administradores, hace mucho sentido el resultado de este estudio, dado que se identificó que solo un 5% de los comités de administración de un universo de 900 edificios y condominios de la región metropolitana (Las Condes, Vitacura, Ñuñoa, Providencia, Lo Barnechea, Santiago Centro y San Miguel) y quinta región (Viña del Mar, Concón, Reñaca y Algarrobo), “aplican una auditoría sobre la presente rendición de cuentas”, cuya obligación legal está fijada por ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria, por otro lado, solo un 24% de los comités que auditan, sabe que dicha rendición debe estar avalada y revisada por un auditor “externo”, así lo indico un estudio aplicado por **AUDITAMOS.CL**, a través de su Director Financiero, Sr. Marcelo Arévalo, primera firma auditora de edificios y condominios en Chile, perteneciente al Grupo Facility, el principal dato de este estudio indica Arévalo como ex Director de la firma Ernst & Young, que los comités no identifican que un edificio maneja una suma importante de dinero de terceros, y a su vez, existen normas legales que al incumplirlas, expone a una demanda a los miembros del comité de administración, ya que no hay muchas herramientas legales para responsabilizar a los administradores.

Solo 5% de los edificios están auditando por un externo la rendición de cuenta que será presentada por la administración ante la asamblea, y a su vez, se identifica una directa relación de auditoría versus no problemas de dinero, esto quiere decir, que el 89% de los edificios encuestados, que no han sido auditados, estos poseen graves problemas financieros en su flujo de caja, subiendo en forma innecesaria los gastos comunes, por otro lado, un 95% de los comités de administración, desconocen las obligaciones legales y la responsabilidad civil que conlleva esta rendición ante los residentes, dado que mucho se habla de las responsabilidades de los administradores, pero se omite que en un 100% los cheques de gastos mensuales son autorizados y firmados por los propios comités de administración.

Debe destacarse que esta rendición identifica el uso de los recursos financieros que se gastan en gastos comunes, donde en algunos casos superan los \$450.000.000 pesos, y cualquier residente de la comunidad, ante una anomalía, puede interponer una demanda por apropiación indebida de bienes a los miembros del comité de administración, debido que son dineros de la comunidad, peligrando el patrimonio financiero personal de cada miembro del comité, exponiendo perder hasta el departamento o casa, ya que si bien es cierto, existe un administrador que gestiona la administración diaria de la comunidad, esta debe ser validada por los representantes legales, a través de estos, ya que la asamblea ordinaria, cuando nombra al comité da un mandato legal de gestión y que este debe cumplirse según la ley de copropiedad inmobiliaria.

Uno de los puntos que se levantaron en este primer estudio de auditorías en comunidades en Chile, es que el 87% de las administraciones indican a los comités que solicitan una auditoría, que no existe mucha oferta de este servicio y que generalmente "sus precios son inalcanzables para el presupuesto de la comunidad", y por lo general, los presupuestos que reciben, son aplicados por personas con muy poca preparación académica y una nula dirección financiera operacional en facilities, ya que por lo general no poseen experiencias en dirección financiera, ya que por lo general, son contadores que siempre han aplicado una tarea de implementación de procedimientos, pero no de control de gestión e identificación y aplicación de mejoramiento de procesos administrativos, en forma complementaria, se identificó que el 42% de los comités, identificaron que los administradores, han presentado cotizaciones de auditores personas naturales conocidos de la administración, ya que generalmente son administradores de una misma agrupación interna, protegiendo sus clientes entre ellos mismos, perdiendo el carácter formal e imparcial, que se requiere en este escenario. Si bien es cierto, existen auditores, la gran mayoría desconoce la gestión financiera según se indica en la ley de copropiedad, como a su vez, los procesos administrativos que deben aplicarse, a modo de normalizar la gestión aplicada en la comunidad.

Ahora, si bien es cierto, se viene hablando desde hace años la implementación de la certificación de los ascensores, donde este primer semestre 2016, será una obligación para el 100% de los edificios en Chile, exponiéndose a una multa de 150 uf y la clausura de los equipos de transportes internos, solo el 2% de los comités de administración entrevistados, están iniciando la formación de la carpeta técnica de los equipos, ya que es el primer requisito para que una certificadora aplique esta obligación, por otro lado, tanto los comités como los administradores en edificios mayores a cinco años no saben cómo aplicar esta acción base para solucionar los clásicos problemas y cumplir con la presente normativa legal que es aplicada por el Ministerio de Viviendas y Urbanismo, ya que los edificios menores a cinco años, son apoyados mayoritariamente por las inmobiliarias.

Uno de los grandes problemas que se aplican en los comités de administración es la exposición innecesaria ante potenciales demandas que pueden recibir ante los mismos residentes, como a su vez, sus proveedores, ya que al no aplicar acciones correctivas, estos están avalando la gestión interna de la comunidad, y como ellos son los representantes legales de la comunidad, firman los cheques y carecen de una póliza de responsabilidad civil ante terceros, son perjudicados por ahorrarse el gasto de una auditoría externa, no pudiendo aludir en el futuro el desconocimiento de las leyes vigentes que claramente, estas acciones por lo general deban aplicarse en rendición de cuentas anual, cambios de administración y cambios de comités, ya que el nuevo comité acepta, valida y transfiere toda la responsabilidad legal de las acciones del anterior comité de administración.

BENEFICIOS DE APLICAR UNA AUDITORÍA EN COMUNIDADES:

Lamentablemente al indicar una auditoría, se tiende a pensar siempre en validar la gestión financiera, pero no, dado que se identifica como ahorrar futuros gastos comunes y protege legalmente al comité de administración, para ello, es importante destacar que debe identificarse la experiencia con comunidades junto con los conocimientos formales académicos, ya que mucho se habla de optimizar y bajar los gastos comunes, pero antes de planificar este escenario, necesariamente debe aplicarse un análisis interno para potenciar las acciones positivas y corregir las acciones negativas que aumentan los gastos comunes, por otro lado, la importancia de una auditoría especialista en comunidades, es que solucionan los actuales problemas que se identifican en las comunidades, que a continuación se detallarán:

Existen dos tipos de comunidades, donde se marcan diferencias y se centran sus conflictos que no son solucionados, ya que no aplican auditorías anuales, ya que para comunidades que están comenzando y que poseen hasta cinco años, ya sea, porque fueron entregadas recién por una inmobiliaria, cuya acción se centra en la validación de la integración del total de los fondos y capital de trabajo, que permitirá eliminar problemas de flujos de cajas financieros en sus futuros gastos comunes, como a su vez, en este estudio, solo el 1% de los edificios que poseían los cinco años de garantías con la inmobiliaria, auditaron las presentes garantías constructivas, a través de una auditoria operacional de las garantías de postventa de espacios comunes y unidades de departamentos o casas, relacionadas con la ley 20.016 de construcción y urbanismo, pudiendo ahorrar más de \$100.000.000 pesos, y evitando los clásicos escenarios de peleas emocionales innecesarias entre residentes e inmobiliarias, sin identificar este escenario, a modo de aplicar las actuales leyes vigentes, perdiendo el foco y solo ganando los abogados ante demandas que no poseen estos importantes datos, adicionalmente, se identifican las comunidades que poseen más de cinco años, donde generalmente su problemática se centra en el fondo de reserva, control de mantenedores de las maquinarias, tales como la calidad de las mantenciones de las maquinarias, recaudación de gastos comunes, gestión y cumplimiento ante la débil gestión en la dirección de rhh.

Cabe destacar que durante el año 2015, nuestra auditora aplico sus servicios en más de 200 comunidades, y las mayores anomalías venían por falta de control en la recaudaciones de gastos comunes, perdiendo capital de trabajo la comunidad, y que en forma directa afecta el fondo operacional y de reserva, por otro lado, falta de ordenamiento de pagos desde la cuenta corriente versus los gastos cargados en los gastos comunes, ya que es muy frecuente identificar que no se cargan el 100% de los gastos mensuales, ya que se tiende aplicar un techo de gasto, maquillando los gastos comunes, otro dato importante, se identificaron problemas de gestión operacional, tales como seguros obligatorios incompletos, falta de mantención con los proveedores de ascensores, bombas y calderas, implementado procedimientos de control para que los comités puedan identificar correcciones, que se traspasan e menores gastos de mantenciones y consumos, incidiendo positivamente en los futuros gastos comunes de los residentes.

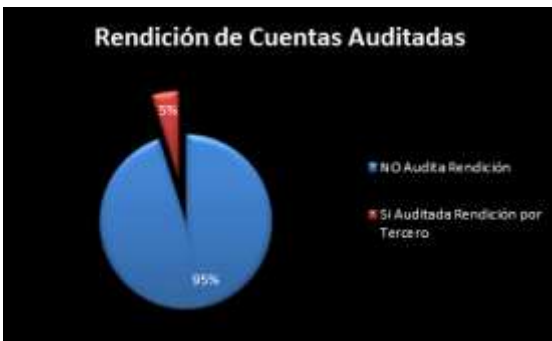
TIPOS DE PROBLEMAS IDENTIFICADOS EN AUDITORIAS

APLICADAS:

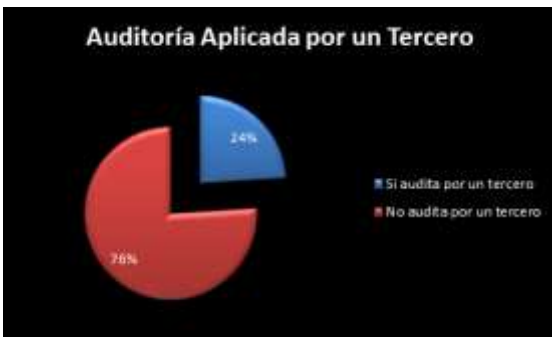
Diferencias entre Depósitos y Recibos GC. Gastos No Cargados en Gastos Comunes. Protocolos Recibos y Depósitos. Fondos de Reservas. Errores en Contratos Laborales. Cobranzas y Multas Sin Identificar. Seguros Obligatorios Mal Tomados. Contratos y Gestión Proveedores. Problemas de Entregas entre Inmobiliaria y Primer Comité



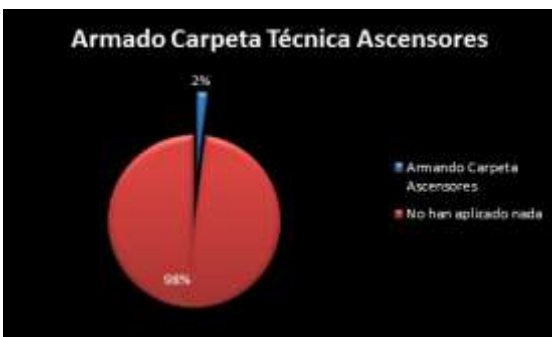
El 89% de las comunidades que no aplican auditorías anuales, poseen problemas financieros y altos gastos comunes.



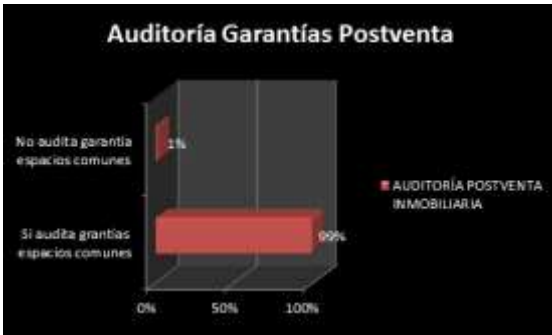
El 95% de las comunidades no auditan las rendiciones de cuentas, traspasando la responsabilidad civil al comité de administración.



El 76% de las comunidades no auditan las rendiciones de cuentas por un tercero.



El 2% de las comunidades no posee la carpeta técnica de los ascensores para iniciar la certificación obligatoria de estos equipos de transporte.



El 1% de las comunidades auditan las garantías constructivas de la postventa inmobiliaria de los espacios comunes.

SOMOS LA FIRMA AUDITORA DE COMUNIDADES MÁS RECONOCIDA Y PROFESIONAL EN EL MERCADO CHILENO:

EL MERCURIO
ECONOMÍA Y NEGOCIOS B
SÁBADO

Las fallas más comunes que se detectan en las auditorías a las cifras de los condominios

76% de las comunidades hace su rendición de cuentas entre marzo y mayo.

87% de los comité de administración consideraba que las auditorías son caras.

9 de cada 10 comunidades con problemas financieros no han sido auditadas.

1,7 sueldos del administrador o el 10% del monto anual de gastos comunes son fórmulas que usan auditorías para definir tarifas.

Fuente: Auditamos.cl, en base a una encuesta a 900 condominios de la Región Metropolitana y V Región. EL MERCURIO

DESÓRDENES EN CONTRATOS Y GASTOS COMUNES: principales fallas detectadas en auditorías a condominios

Una vez al año, las administraciones deben rendir cuenta de su trabajo a los residentes de los condominios de casas y departamentos. El 71% no hace este trámite, el 24% de los conjuntos residenciales designa una comisión de copropietarios para analizar estos antecedentes, mientras que solo el 5% contrata los servicios de un auditor externo. **MARÍA DE LOS ÁNGELES PATTILLO**

MI METRO CUADRADO

Entre marzo y mayo de cada año se concentra el 76% de las rendiciones de cuentas anuales que por ley están obligados a hacer los administradores a los copropietarios de las comunidades de casas y edificios que manejan, según datos de la firma Auditamos.cl, que hizo un levantamiento a 900 comunidades en las regiones Quinta y Metropolitana. "En esa reunión, cada ingreso y egreso de dinero debe tener un documento de respaldo disponible para quien lo quiera revisar", señala el abogado experto en copropiedad inmobiliaria, José Manuel Figueroa. Según explica, la legislación no detalla la forma en que se debe hacer esta presentación, pero lo más recomendable es entregar todos los antecedentes entre 10 y 15 días antes de la citación. "De esta forma, quienes se interesen pueden llegar con los números claros. Si no, aprobar la cuenta anual es un acto de confianza, pues no hay tiempo para hacer un escrutinio", agrega.

Según el estudio de Auditamos.cl, el 71% de los comités de administración (compuestos por copropietarios) no hace ningún tipo de fiscalización a la rendición de cuentas, aunque Figueroa aclara que como las comunidades no tienen fines de lucro, no es obligatorio hacerlo. Mientras, el 24% opta por designar a copropietarios para esa tarea. Solo el 5% contrata los servicios de un profesional externo.

NUEVE DE CADA 10 comunidades con problemas financieros no son auditadas

Para Sergio Roaín, presidente del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, hacer controles, sean internos o con una firma especializada, siempre es sano: "Lo recomiendo por que genera tranquilidad al comité y al mismo administrador, de que se están haciendo las cosas bien".

Sin embargo, la mayoría de las auditorías pagadas no se hacen de forma preventiva ni periódica, advierte Jesús Calvo, socio de la firma Audita Ltda. y administrador del condominio San Alfonso del Mar. "Hoy se contrata el servicio porque hay algún 'incendio' o se cree que lo hay, como que la administración no ha sido clara, si hay desorden o si hay problemas entre los mismos copropietarios", señala Calvo, cuya firma tiene 15 años de experiencia.

Las empresas fiscalizadoras analizan la parte contable, pero varias han extendido el servicio hacia el área más administrativa, con el análisis de contratos tanto del personal como de empresas de servicios. Incluso, en algunas comprueban el mantenimiento del área operativa, con la revisión de ascensores y calderas, por ejemplo.

Entre las fallas más comunes están justamente los desórdenes contractua-



Fuente: Auditamos.cl, en base a una muestra a 900 condominios de la Región Metropolitana y V Región. EL MERCURIO

les, definición de barrios, pago de horas extras, pago de imposiciones y pago por trabajos adicionales. "El daño económico a una comunidad no es solo por cobros o pagos indebidos, sino porque no se hace bien el trabajo con los contratos", explica Calvo.

Susan Leslie, directora comercial de Auditamos.cl, destaca que también es

común ver poco control en las recaudaciones de los gastos comunes, ya que no se hace el correcto seguimiento y hay mucha mora. Además, existen faltas en la orden de pagos versus lo realmente cargado: "Muchos cheques quedan sin pagar y se generan desajustes, por ejemplo, finiquitos que no se cobran". Según la encuesta, nueve

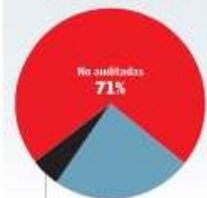
de cada 10 comunidades con problemas financieros no son auditadas.

CONTROLES MENORES pero más seguidos

Además de la rendición de cuentas anual o de casos donde hay sospecha de mal manejo en la gestión, otra causa común para pedir una auditoría externa es el cambio de administración. Guillermo Pizarro, socio de la firma Zócalo Uno, que maneja más de 25 comunidades, asegura que es una práctica sana: "Se hace porque sirve para saber qué y cómo se está recibiendo un edificio. Si no se hace, se pide que informe en acta que el comité avala la información que está entregando el administrador saliente, tanto en términos operativos como contables".

Sin embargo, Figueroa estima que una auditoría a esas alturas ya es tardía: "Ya cambiaron al administrador y el problema se resolvió. Luego, iniciar

Estado de la rendición de cuentas anual



Auditadas por un tercero externo: 5%. Auditadas por un grupo de miembros de la comunidad: 24%.

un juicio contra esa persona por falta de claridad en las cuentas es muy difícil". Explica que seguir una acción judicial tiene un costo de al menos un millón de pesos para la comunidad, entre trámites y honorarios de abogados, y puede tardar varios años. Si es favorable el fallo, los administradores tienden a tener poco patrimonio sobre el cual hacer efectiva la demanda.

Frente a este escenario, el abogado destaca que el énfasis debe estar en los controles previos, menores que las auditorías, pero permanentes: "Es básico tener un buen comité que se reúna cada cierto tiempo con el administrador y le vaya fijando pautas". Pizarro y Roaín recomiendan que los cheques sean siempre firmados por dos miembros del comité o por un representante del mismo y otro de la administración.

El 87% de los COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN percibe que las auditorías externas son caras

Una auditoría externa por los últimos 12 meses demora entre 15 y 45 días, dependiendo de la disposición de la administración por entregar la documentación a revisar, y el período que se va considerar. Jesús Calvo, socio de la empresa Audita Ltda., no recomienda extender muchos los tiempos a evaluar: "Los problemas van a ser los mismos si se trata de una misma administración. Es una pérdida de dinero, pues va a ser más cara y solo viendo un año es posible darse cuenta de si hay errores".

Según una encuesta levantada por Auditamos.cl, el 87% de los comités de administración tiene la percepción de que las auditorías externas son costosas. Susan Leslie, directora comercial de la firma, destaca que en el mercado se tiende a cobrar por año analizado 1,7 sueldos mensuales del administrador. Mientras, en Audita Ltda. la tarifa es cerca del 10% del monto anual de los gastos comunes. "Las empresas determinan los montos con la idea de no afectar el flujo de caja de la comunidad", destaca Leslie.

Sin embargo, Guillermo Pizarro, socio de Zócalo Uno, advierte que muchos comités optan por no hacer la inversión, por muy abordable que sea: "Hay que recordar que los edificios no tienen fines de lucro y muchas veces, al confiar en la administración, prefieren no hacer ningún tipo de gasto adicional".

15 a 45 días demora una auditoría externa a las cuentas anuales de una comunidad. El plazo varía según la disposición de la administración para entregar la documentación previa.

71% de los comités de administración no hace ningún tipo de fiscalización a la rendición de cuentas.