

**Informe de observaciones
Auditoría de gastos por el período
Febrero 2010 a Agosto 2011**

28 de Octubre de 2011

“FIDEICOMISO QUARTIER NORDELTA”

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de octubre de 2011

Señores
TPYA FIDUCIARIA S.A.

De nuestra mayor consideración:

Mediante la presente deseamos presentarles nuestros comentarios, que surgen de la auditoría de gastos del Consorcio del Fideicomiso Quartier Nordelta que hemos realizado, correspondiente al período Febrero 2010 – Agosto 2011.

En el informe adjunto describimos aquellos puntos que consideramos de mayor relevancia surgidos del trabajo realizado.

Deseamos destacar que nuestro objetivo consiste en asistir al Fideicomiso Quartier Nordelta (en adelante “el Fideicomiso”), aportando todos aquellos conocimientos e ideas que ayuden al mejoramiento de los aspectos administrativos, contables y de gestión del fideicomiso, para que puedan lograr los objetivos planteados.

Quedando a vuestra disposición para cualquier aclaración o ampliación de nuestros comentarios que consideren conveniente, les saludamos muy cordialmente.

Damián Cardone
Director

INDICE

A. TAREAS REALIZADAS

B. RENDICIONES DE GASTOS

C. OBSERVACIONES

D. CONCLUSIONES

A- TAREAS REALIZADAS

Siguiendo los objetivos por ustedes planteados, y a fin de obtener evidencia sobre la razonabilidad y consistencia de las rendiciones de gastos presentadas en el período que abarca desde el 1° de febrero de 2010 hasta el 31 de agosto de 2011, efectuamos las siguientes tareas que detallamos a continuación:

- Relevamiento del proceso de compras y pagos implementado en conjunto por el ente administrador, Administración del Norte S.R.L., y la fiduciaria del Fideicomiso, Tpya Fiduciaria S.A.; incluyendo los niveles de autorización existentes por parte de Argencons S.A.
- Relevamiento de las rendiciones de gastos emitidas por el ente administrador de expensas del Consorcio del Fideicomiso Quartier Nordelta, Administración Del Norte S.R.L.
- Análisis de razonabilidad de los gastos efectuados por el Consorcio del Fideicomiso Quartier Nordelta, en función a su integridad y significatividad.
- Cotejo de los gastos del Consorcio con documentación respaldatoria, mediante la selección de una muestra representativa.
- Respuestas a consultas e inquietudes enviadas por fiduciantes del Fideicomiso.

B- RENDICIONES DE GASTOS

N°	Rubros	feb-10	mar-10	abr-10	may-10	jun-10	jul-10	ago-10
1	Gas, Luz, Agua, Cloacas, Teléfono	-	-	-	-	1.726	1.143	660
2	Abonos mensuales							
2,1	Mantenimiento espacios verdes	-	900	6.200	11.500	11.500	11.500	11.500
2,2	Mantenimiento de ascensores	-	-	-	-	12.487	6.244	6.244
2,3	Mant. de bombas y gr. electrog.	-	-	-	2.500	2.500	2.500	2.500
2,4	Recolección de Residuos	-	-	-	-	-	848	1.752
2,5	Mantenimiento Intranet	-	-	-	-	-	-	-
2,6	Fumigaciones	-	-	-	-	-	-	-
2,7	Limpieza áreas comunes	-	-	-	6.590	43.621	29.018	18.753
3	Seguridad	-	-	17.685	50.451	62.225	60.217	68.391
4	Compra de artículos, herramientas, mantenimientos y reparaciones	-	48.924	7.294	11.000	65.618	6.357	12.903
5	Pólizas de seguros	-	-	-	-	-	2.285	2.277
6	Sueldos y cargas sociales: Intendente y ayudante	-	19.753	6.200	8.300	16.084	17.702	16.505
7	Honorarios Administración	-	17.015	9.015	8.000	58.374	25.445	17.445
8	Asociación Vecinal Nordelta	-	-	-	-	43.316	17.790	22.913
9	Gastos Bancarios	-	-	-	-	60.208	1.205	1.738
Totales		-	86.592	46.395	98.341	377.659	182.254	183.580

B- RENDICIONES DE GASTOS (continuación)

Nº	Rubros	sep-10	oct-10	nov-10	dic-10	ene-11	feb-11	mar-11
1	Gas, Luz, Agua, Cloacas, Teléfono	2.987	904	9.039	10.565	12.392	-	78.339
2	Abonos mensuales							
2,1	Mantenimiento espacios verdes	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500
2,2	Mantenimiento de ascensores	-	6.244	12.487	6.244	6.244	6.244	-
2,3	Mant. de bombas y gr. electrog.	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
2,4	Recolección de Residuos	-	-	1.784	5.715	3.006	-	2.844
2,5	Mantenimiento Intranet	-	-	-	1.500	-	-	1.210
2,6	Fumigaciones	-	-	-	600	1.645	1.660	760
2,7	Limpieza áreas comunes	19.684	19.684	19.684	19.684	19.684	19.684	19.684
3	Seguridad	68.544	67.939	71.488	57.155	70.335	71.104	64.522
4	Compra de artículos, herramientas, mantenimientos y reparaciones	2.138	12.367	2.439	8.860	11.115	9.536	15.633
5	Pólizas de seguros	2.277	2.277	2.277	2.277	2.277	-	2.277
6	Sueldos y cargas sociales: Intendente y ayudante	14.829	14.179	15.189	21.250	23.320	14.494	21.886
7	Honorarios Administración	17.445	8.780	9.015	9.015	9.015	9.015	17.445
8	Asociación Vecinal Nordelta	25.378	1.908	47.735	24.822	26.730	-	50.613
9	Gastos Bancarios	456	2.469	2.113	4.299	6.167	4.852	4.906
Totales		167.739	150.751	207.249	185.986	205.929	150.587	294.119

B- RENDICIONES DE GASTOS (continuación)

N°	Rubros	abr-11	may-11	jun-11	jul-11	ago-11	TOTAL \$	TOTAL %
1	Gas, Luz, Agua, Cloacas, Teléfono	15.580	22.298	26.748	40.602	13.114	236.097	6%
2	Abonos mensuales							
2,1	Mantenimiento espacios verdes	11.500	13.500	13.500	13.500	13.500	199.100	5%
2,2	Mantenimiento de ascensores	16.125	8.063	8.063	8.063	8.063	110.811	3%
2,3	Mant. de bombas y gr. electrog.	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	40.000	1%
2,4	Recolección de Residuos	6.346	-	3.177	6.566	-	32.039	1%
2,5	Mantenimiento Intranet	-	1.210	-	1.815	605	6.340	0%
2,6	Fumigaciones	745	2.840	1.498	600	600	10.948	0%
2,7	Limpieza áreas comunes	20.590	21.069	19.684	20.591	28.248	345.953	9%
3	Seguridad	71.488	69.182	71.488	69.182	62.045	1.073.441	29%
4	Compra de artículos, herramientas, mantenimientos y reparaciones	11.061	3.169	22.251	22.053	11.214	283.932	8%
5	Pólizas de seguros	2.277	-	5.293	2.642	2.642	31.078	1%
6	Sueldos y cargas sociales: Intendente y ayudante	24.277	20.629	20.157	33.029	20.844	328.627	9%
7	Honorarios Administración	17.445	18.797	18.797	18.797	18.797	307.658	8%
8	Asociación Vecinal Nordelta	3.817	30.065	78.185	94.918	50.311	518.501	14%
9	Gastos Bancarios	7.805	7.848	11.745	8.106	7.987	131.903	4%
Totales		211.556	221.169	303.087	342.965	240.470	3.656.428	100%

C- OBSERVACIONES

1. Integridad de las rendiciones de cuentas

Se verificaron ciertas inconsistencias en las rendiciones de cuentas, como por ejemplo el hecho de haber recibido más de una rendición por el mismo período, y que sean diferentes entre sí.

Asimismo, en los primeros meses del período analizado, las rendiciones se emitieron en forma trimestral, y la clasificación por tipo de gastos fue sufriendo leves modificaciones con el transcurso de los períodos de rendición.

El soporte de las rendiciones son planillas de cálculo de Microsoft Excel.

Comentario de Auren:

Implementar un software de administración de consorcios para la gestión de pagos a proveedores, liquidaciones y cobranzas de expensas.

Identificar las versiones definitivas de cada rendición de cuentas emitida.

Homogeneizar el criterio de clasificaciones de gastos, para una mejor exposición de las rendiciones.

C- OBSERVACIONES (continuación)

2. Respaldo de documentación

Durante nuestro relevamiento en las oficinas de Administración del Norte S.R.L. se observaron algunos pagos a proveedores que no estaban respaldados con recibos firmados.

De todas formas, esta observación no se verificó en los gastos significativos del Consorcio.

Asimismo, la totalidad de los pagos relevados se encontraban documentados con una orden de pago firmada, y con la factura de compra correspondiente.

Comentario de Auren:

Implementar, ejecutar y controlar un proceso de respaldo documental de los pagos realizados por el ente administrador del Consorcio del Fideicomiso Quartier Nordelta, Administración del Norte S.R.L..

C- OBSERVACIONES (continuación)

3. Razonabilidad de gastos

a) Gastos de Seguridad:

Comprende los gastos pagados en concepto de seguridad, al proveedor Federal Resguard S.A., cuya facturación se calcula en función de las horas insumidas por parte del personal de seguridad afectado a Quartier Nordelta.

En el mes de agosto de 2011 se verificó un incremento del orden del 30% en el valor horario, que había sido comunicado con más de 30 días de anticipación al ente administrador.

A continuación, se expone el detalle de las rendiciones de gastos mensuales, en función de las horas insumidas y el valor horario respectivo:

Nº	Rubros	feb-10	mar-10	abr-10	may-10	jun-10	jul-10	ago-10
	Cantidad de horas	-	-	552	1.575	1.943	1.880	2.135
	Valor horario	32,03	32,03	32,03	32,03	32,03	32,03	32,03
	Gasto de Seguridad (en \$)	-	-	17.685	50.451	62.225	60.217	68.391
	Aumento de horas	N/A	N/A	100%	185%	23%	-3%	14%
	Aumento del gasto	N/A	N/A	100%	185%	23%	-3%	14%

Nº	Rubros	sep-10	oct-10	nov-10	dic-10	ene-11	feb-11	mar-11
	Cantidad de horas	2.140	2.121	2.232	1.784	2.196	2.220	2.015
	Valor horario	32,03	32,03	32,03	32,03	32,03	32,03	32,03
	Gasto de Seguridad (en \$)	68.544	67.939	71.488	57.155	70.335	71.104	64.522
	Aumento de horas	0%	-1%	5%	-20%	23%	1%	-9%
	Aumento del gasto	0%	-1%	5%	-20%	23%	1%	-9%

Nº	Rubros	abr-11	may-11	jun-11	jul-11	ago-11	TOTAL
	Cantidad de horas	2.232	2.160	2.232	2.160	1.488	33.066
	Valor horario	32,03	32,03	32,03	32,03	41,70	32,46
	Gasto de Seguridad (en \$)	71.488	69.182	71.488	69.182	62.045	1.073.441
	Aumento de horas	11%	-3%	3%	-3%	-31%	
	Aumento del gasto	11%	-3%	3%	-3%	-10%	

b) Contribuciones a la Asociación Vecinal Nordelta:

Corresponde a las contribuciones mensuales que se abonan a la Asociación Vecinal Nordelta, más el servicio de ambulancia. Adicionalmente, a partir de Junio 2011 también incluye servicio de seguridad externa, sistema de control de acceso a las áreas comunes, e impuestos y tasas municipales.

A continuación, se expone el detalle de los conceptos incluidos en las rendiciones de gastos relevadas; sobre las cuales se verificó su integridad:

N°	Rubros	feb-10	mar-10	abr-10	may-10	jun-10	jul-10	ago-10
	Contribución AVN	-	-	-	-	43.316	17.790	22.913
	Seguridad externa	-	-	-	-	-	-	-
	Impuesto inmobiliario y ABL	-	-	-	-	-	-	-
	Servicio de ambulancia	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL AVN	-	-	-	-	43.316	17.790	22.913
	Aumento del gasto	N/A	N/A	N/A	N/A	100%	-59%	29%

N°	Rubros	sep-10	oct-10	nov-10	dic-10	ene-11	feb-11	mar-11
	Contribución AVN	25.378	-	47.735	24.822	26.730	-	50.613
	Seguridad externa	-	-	-	-	-	-	-
	Impuesto inmobiliario y ABL	-	-	-	-	-	-	-
	Servicio de ambulancia	-	1.908	-	-	-	-	-
	TOTAL AVN	25.378	1.908	47.735	24.822	26.730	-	50.613
	Aumento del gasto	11%	-92%	2401%	-48%	8%	-100%	100%

N°	Rubros	abr-11	may-11	jun-11	jul-11	ago-11
	Contribución AVN	-	30.065	60.131	60.132	33.519
	Seguridad externa	-	-	-	17.881	13.280
	Impuesto inmobiliario y ABL	-	-	14.237	14.996	3.512
	Servicio de ambulancia	3.817	-	3.817	1.908	-
	TOTAL AVN	3.817	30.065	78.185	94.918	50.311
	Aumento del gasto	-92%	688%	160%	21%	-47%

c) Gastos por limpieza de áreas comunes:

Comprende los gastos pagados en concepto de limpieza de áreas comunes, al proveedor Gamad S.A.

A continuación, se expone el detalle de los conceptos incluidos en las rendiciones de gastos relevadas; sobre las cuales se verificó su integridad:

N°	Rubros	feb-10	mar-10	abr-10	may-10	jun-10	jul-10	ago-10
	Limpieza áreas comunes	-	-	-	6.590	43.621	29.018	18.753
	Aumento del gasto	N/A	N/A	N/A	100%	562%	-33%	-35%

N°	Rubros	sep-10	oct-10	nov-10	dic-10	ene-11	feb-11	mar-11
	Limpieza áreas comunes	19.684	19.684	19.684	19.684	19.684	19.684	19.684
	Aumento del gasto	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

N°	Rubros	abr-11	may-11	jun-11	jul-11	ago-11
	Limpieza áreas comunes	20.590	21.069	19.684	20.591	27.340
	Aumento del gasto	5%	2%	-7%	5%	33%

d) Sueldos y cargas sociales:

Comprende el gasto en remuneraciones y cargas sociales al personal afectado:

- Pablo Kunica, Intendente
- Juan Osuna, Ayudante de Mantenimiento

Adicionalmente, incluye servicio de guardavidas contratado por el trimestre Enero-Marzo 2011; y una suplencia por vacaciones realizada en Marzo 2011 por Martín Juárez.

e) Honorarios por Administración del Consorcio:

Corresponde a los honorarios mensuales en concepto de administración del Consorcio de Expensas del Fideicomiso, a cargo de Administración del Norte S.R.L.

Se observó que hasta Noviembre de 2010, las facturas mensuales eran emitidas por la persona física Luciano Defelice. Posteriormente, se comenzaron a recibir facturas mensuales de Administración del Norte S.R.L.

f) Compra de artículos, herramientas, mantenimientos y reparaciones:

Comprende los gastos de equipamiento, mantenimiento y reparaciones efectuadas, así como la compra de herramientas e insumos varios.

A modo de ejemplo podemos mencionar mobiliario, artículos de mantenimiento para la piscina, artículos eléctricos, insumos de higiene, artículos de ferretería, herrerías y cerrajerías, matafuegos, bidones de agua, insumos de jardinería, papelería, mantenimiento del grupo electrógeno, etc.

g) Gastos de Gas, Luz, Agua, Cloacas, y Teléfonos:

Incluye los abonos mensuales de los servicios mencionados, brindados por Edenor S.A., Telecom Argentina S.A. y Gas Natural S.A.

Adicionalmente, el servicio de cloacas es brindado por el proveedor Redes y Servicios S.A., cuyo primer pago se efectuó en Marzo 2011.

h) Mantenimiento de espacios verdes y piscina:

Corresponde al servicio mensual de abono fijo brindado por el proveedor Alan Grant, en concepto de mantenimiento de espacios verdes y piscina.

En Mayo de 2011 se observa un incremento del 17% en el gasto.

i) Gastos Bancarios:

Corresponden a los egresos en concepto de impuesto a las transferencias bancarias, comisiones y otros gastos bancarios.

Se observó un mayor volumen de cobranzas y pagos en los meses de Marzo, Abril y Mayo de 2010, con su consecuente impacto en el rubro del impuesto a las transferencias bancarias.

j) Mantenimiento de ascensores:

Corresponde al servicio mensual de abono fijo brindado por el proveedor Otis S.A., en concepto de mantenimiento de ascensores.

En Marzo de 2011 se observa un incremento del 29% en el gasto.

D- CONCLUSIONES

Sobre la base de las tareas realizadas, descriptas en A, y considerando las observaciones del acápite C, manifestamos que todos los hechos y circunstancias de carácter significativos, de los que hemos tomado conocimiento a raíz de la tarea cumplida, han sido razonablemente expuestos en las rendiciones de gastos del acápite B.

Asimismo, también cumplimos en manifestar que se ha verificado la razonabilidad de las rendiciones de gastos del acápite B, conforme las observaciones expuestas en C.3.

Damián Cardone
Director