

MI BELGRANO CONSORCIOS

Email: info@mibelgrano.com.ar

Tel/WhatsApp: 15-4409-3466



mibelgrano



VIGILANCIA EN LOS CONSORCIOS

IMPORTANCIA DE UNA AUDITORÍA

¿Un mal necesario o una necesidad en tiempos violentos?

Pág. 2

¿Por qué es necesario auditar la administración de un consorcio? Pág. 3

ADMINISTRACION INTEGRAL DE CONSORCIOS 

Alberto YEANNES - Matricula profesional

4702-3702/15-5003-3966 / organizacionary@gmail.com

Profesionalmente preparados para sanear, ordenar, controlar y mejorar sustancialmente su edificio. Dedicados exclusivamente a administrar consorcios, esto nos permite atención permanente y personalizada.

ADMINISTRACIÓN WAM

RPA 11743

- Administración integral de consorcios.
- Seriedad y Responsabilidad.
- Honorarios accesibles.

Tel: 4786-8590

Email: admwamm@gmail.com

- ✓ Liquidación de expensas claras.
- ✓ Atención personalizada con los consorcistas.
- ✓ Amplio horario de atención.
- ✓ Estricto control de fondos recaudados.
- ✓ Búsqueda de proveedores alternativos.

BRIGMA ADMINISTRACIÓN

Administramos tu Consorcio

admbrigma@gmail.com  Administración Brigma  15 2 467 3456 / 15 2 467 3448

Pack 12 

CERTIFICADOS PACK 12

Ley 257 + Medición de jabalina

¡En **12** cuotas sin interés!

 1130578176

Resolución inmediata, evite multas en sus consorcios!

Certificadospack12@gmail.com

VIGILANCIA EN LOS CONSORCIOS

¿Un mal necesario o una necesidad en tiempos violentos?



**POR DRA. DIANA C. SEVITZ
(ASESORA LEGAL)**

El Código Civil y Comercial no ha destinado ningún artículo acerca que el consorcio de propietarios deba brindar servicios de seguridad y vigilancia.

De hecho, todo depende de la estructura del edificio, de su idiosincracia, de sus moradores y de la complejidad de los servicios que brinda, que se decida contar con un servicio de estas características, dado que, a la hora de liquidar expensas gravitan en exceso sobre lo que se abona mensualmente.

El servicio de seguridad y vigilancia constituye una mejora o beneficio en procura de prevenir hechos delictivos en el consorcio, aun cuando tampoco constituye la garantía que no se verificarán, pero no resultan parte esencial de su objeto social ni imprescindible para su funcionamiento.

Los servicios de seguridad pueden considerarse coadyuvantes o necesarios en todo consorcio, no resultan inescindibles de la actividad desarrollada por quienes administran las partes comunes del edificio

Estos servicios son contratados por quienes pueden abonar dichos servicios.

De hecho, muchos compradores deciden mudarse a un consorcio que cuente con servicios de seguridad, ya que consideran que hoy día es un elemento de importancia ante la inseguridad instalada en las grandes orbes.

Algunos aspectos importantes que destacar en el rol de los administradores

- Evaluación del contrato que suscribirá con la empresa de vigilancia.
- Requerimiento, previo estudio del consorcio.
- Informe técnico a los fines de la prestación del servicio, adaptándose luego a lo requerido por éste a fin de desarrollar cabalmente su función (cantidad de hombres a afectar, instalación de alarmas, puestos fijos cubiertos por personal armado o no, etc).

Rol de la empresa de vigilancia

- Informe fehaciente al administrador de las condiciones en que debe prestarse el servicio: deficiencias que podrían existir, grado de probabilidad de una intrusión.
- Consejo a fin que se tomen recaudos adicionales como ser la instalación de alarmas o cámaras de seguridad.

La empresa de seguridad privada asume la función de seguridad del edificio, le asiste el deber de brindar el servicio de manera profesional, capacitando a sus empleados de manera acorde a las funciones que se les encargará desarrollar, en la manera de actuar ante un momento crítico, pre-

venciones y preservación de bienes de los individuos a los cuales tiene la función de custodia, entre otras previsiones.

A partir del CASO NISMAN, comenzó un movimiento y una preocupación legítima de los propietarios, preguntándose y preguntando a las Cámaras representativas del sector (CAESI Y CEMARA) si los elementos o medidas de seguridad contratadas a estas empresas, se encuentran en condiciones aptas para cumplir sus funciones. ¿Funcionan y se encuentran bien instalados los equipos? ¿Son suficientes? ¿Las cámaras instaladas graban los acontecimientos que ocurren en las partes comunes? ¿Son revisadas y mantenidas periódicamente? ¿Se les da las instrucciones a los vigiladores en forma clara para instruirlos sobre el ingreso de gente al edificio? ¿Se encuentra debidamente combinada la presencia humana y la vigilancia electrónica? ¿Quiénes son los responsables de impartir las órdenes al personal de seguridad? ¿La misma empresa contratada o el consorcio? ¿Se le puede endilgar al consorcio esta responsabilidad cuando no es un servicio que deba brindar y no siendo esencial para su funcionamiento?

A partir de ahora hay un antes y un después con respecto a los sistema de seguridad y como nos protegeremos en el futuro. Todos estamos agitados por lo ocurrido. UNA MUERTE.

Es tiempo de reflexión, de revisión, de toma de decisiones, de calma. Ante este hecho inédito por los ribetes del caso, cada consorcio deberá revisar sus sistemas de seguridad y exigir un estudio profundo sobre las necesidades que requiere cada edificio. No desesperarse e instalar cualquier sistema con el objeto de evitar robos u otros hechos delictivos mas graves.

SUPLEMENTO DE CONSORCIOS DE MI BELGRANO

Se distribuye On-Line en formato PDF por Email, Whatsapp y se puede bajar desde la Web: www.mibelgrano.com.ar

Para publicar un aviso y un artículo o para recibir el suplemento en forma gratuita comunicate por

Tel/WhatsApp: 15-4409-3466 o por Email: info@mibelgrano.com.ar

Consortios

Gestión Integral del Consorcio con eficiencia y transparencia. Auditorías Técnica y Contable.

Administración DOCAL

4553-6025 / 15-5706-1960

adocal@fibertel.com.ar

www.administraciondocal.com.ar

INCA-PLAG
Servicio de FUMIGACIÓN
contra insectos y roedores



Av. Cabildo 2360 local 8 - Belgrano
Tel.: 4545-8155 / 11 3914-3750
11 6531-6367 / 11 3607-9476
incaplag@gmail.com

AUDITORÍA

¿Por qué es necesario auditar la administración de un consorcio?

Las expensas se han constituido en un rubro importante en el presupuesto familiar. Es necesario saber si están adecuadamente calculadas, si los fondos se administran de acuerdo a lo dispuesto por los propietarios y si se da cumplimiento a todas las obligaciones impositivas, previsionales y de la legislación del Gobierno de la Ciudad ya que los incumplimientos dan lugar a importantes sanciones económicas y administrativas.



POR CGR

AUDITORIAS DE CONSORCIOS

En la actualidad, en cada casa se analizan las facturas de los servicios para determinar si los consumos facturados son reales (por ejemplo, verificando el estado del medidor) y se toman medidas tendientes a optimizar los consumos.

Pero hay un egreso mensual de gran impacto en la economía familiar que tiene una importante carga de incertidumbre y por el que parece que nada se puede hacer para tener la seguridad que está correctamente determinado ni tomar acciones para optimizarlo: Las expensas.

A menudo, de la lectura de las liquidaciones no es sencillo apreciar cual es la real situación del Consorcio y se generan situaciones de sospecha no siempre fundadas.

Rubros tales como el pago de servicios y de las cargas sociales y sindicales son de gran impacto y las irregularidades en la liquidación o el pago de estos conceptos generan serias consecuencias para las finanzas del Consorcio.

La intervención de un profesional independiente previene esos riesgos. La actividad de los Administradores de Consorcio está regulada por el Código Civil y la Ley 3254 de la Ciudad de Buenos Aires.

La percepción que los Consorcistas tienen de la gestión del Administrador y las liquidaciones de Expensas deben evidenciar que se ha dado cumplimiento a la legislación y la Rendición de cuentas debe tener un alto grado de certeza ya que es la base para la aprobación de la gestión y la eventual renovación del mandato.

La tarea del Auditor se centra pero no se limi-

ta a estos temas. El alcance, que será ajustado a las necesidades de cada Consorcio, incluye, por ejemplo, la revisión del Reglamento de Propiedad para verificar que la expensa liquidada utiliza el porcentaje correcto, si se han generado y administrado razonablemente los fondos de reserva y los constituidos para otros fines.

Además de verificar Declaraciones Juradas y pagos de Cargas Sociales y Sindicales, es importante verificar que los empleados estén bien categorizados, y los sueldos liquidados de acuerdo a la legislación vigente y al Convenio.

En aquellos Consorcios que tienen servicios tercerizados tales como Limpieza y Seguridad, deben llevarse a cabo controles adicionales que permitan verificar como cumplen sus obligaciones respecto a sus empleados esas empresas ya que el Consorcio es solidariamente responsable en caso de incumplimientos y además deben verificarse las retenciones que AFIP exige al Administrador realizar sobre los pagos por esos conceptos.

El seguimiento de la implementación de las decisiones de Asamblea y de la información suministrada por los Abogados sobre litigios a favor y en contra del Consorcio son temas que se incluyen en la Auditoría.

Una parte muy importante de la tarea es el análisis del sistema de liquidación de Expensas utilizado.

Los Administradores suelen utilizar alguno de estos sistemas:

1. Solo se liquidan los gastos realmente pagados.
2. Se liquidan los gastos del mes, se hayan pagado o no.
3. Se liquidan los gastos pagados en el mes a excepción de los sueldos y las cargas sociales y sin-

dicales que se liquidan antes de pagarlos.

En el caso de los sistemas 2 y 3 la Caja no coincide con la liquidación y esto genera mucha confusión si no se expone la aclaración de esas diferencias.

Lo mismo sucede con las diferencias entre el saldo Bancario y el saldo de Caja que sin la explicación adecuada genera incertidumbre sobre los fondos con los que realmente se cuenta.

Es esta una síntesis acotada de los alcances de una Auditoría que intenta resumir los aspectos que más preocupan a los Consorcistas, pero no solo a ellos.

Hay entre los Consorcistas un grupo que tiene preocupaciones adicionales: El Consejo de Propietarios. El Código Civil vigente establece entre las obligaciones del Consejo la de controlar los aspectos económicos y financieros del Consorcio. Dado que los Consejeros no tienen obligación de tener conocimientos contables y que, aun teniéndolos sería impropio requerirles tareas adicionales por una función ad honorem, lo más conveniente sería que la Asamblea designe un Auditor que lleve a cabo esas funciones en forma periódica (trimestral, semestral) o anual, y que dé su opinión sobre la Rendición de Cuentas.

No están al margen de las preocupaciones los Administradores en dos momentos cruciales:

Al dejar una Administración o al hacerse cargo de una nueva.

Dejar una Administración con su gestión auditada cierra adecuadamente el proceso de desvinculación y delimita las responsabilidades.

Asimismo, recibir una Administración auditada, permite conocer la real situación, acelera los tiempos del traspaso y establece claramente los temas ajenos a su responsabilidad.

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

DRA. PATRICIA QUIROGA
R. P. A. 11.185

NOS DEDICAMOS A LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS,
GALERIAS COMERCIALES, COCHERAS, OFICINAS.
TRATO DIRECTO CON LA ADMINISTRADORA, SIN INTERMEDIARIOS.

TEL: 4552-9213 CEL: 15 6839-1429

EMAIL: patriciadquiroya@yahoo.com.ar

CONSORCIOS
ADMINISTRADOS

Cont. Angel Cesar Brutti e Hijo

Una nueva empresa avalada
por más de 40 años de
actuación profesional.
No dude en consultarnos.

4546-2363 / 15-4434-5116

www.consorciosadmin.com.ar
angelbrutti@fibertel.com.ar

¿Quién controla sus expensas?
Somos Líderes en Auditoría Especializada

(011) 4981-7122 // 15 6475-4493
cgr.contadoraspublicas@gmail.com // www.cgrprofnd.com.ar