



OFICIO N° 75566
INC.: solicitud

Irg/mkr
S.51°/369

VALPARAÍSO, 25 de junio de 2021

El Diputado señor SEBASTIÁN ALVAREZ RAMÍREZ, en uso de la facultad que le confieren los artículos 9° de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional, y 308 del Reglamento de la Cámara de Diputados, ha requerido que se oficie a Ud. para que, al tenor de la solicitud adjunta, informe a esta Cámara sobre la posibilidad de adoptar las medidas necesarias para dar solución a la situación que afecta a los vecinos de los Condominios Portal Labranza I y II, departamentos que contaron con subsidio DS19, construidos por la Inmobiliaria iSiete y que actualmente presentan problemas con la calidad de la construcción, en los términos que requiere.

Me permito hacer presente que, si la respuesta a este oficio contuviere materias reservadas o secretas, deberá señalarlo en forma destacada e indicar el fundamento legal de tal calificación, en cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo del artículo 8° de la Constitución Política de la República.

Lo que tengo a bien comunicar a Ud., conforme a lo dispuesto en las señaladas disposiciones.

Dios guarde a Ud.

LUIS ROJAS GALLARDO
Prosecretario de la Cámara de Diputados

A LA SEÑORA DIRECTORA DEL SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR DE
LA ARAUCANÍA



VALPARAÍSO, JUNIO DE 2021

OFICIO DE FISCALIZACIÓN

DE: SEBASTIÁN ÁLVAREZ RAMÍREZ

DIPUTADO DE LA REPÚBLICA.

A: SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LA REGIÓN DE LA ARAUCANÍA;
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LA REGIÓN DE
LA ARAUCANÍA; SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR DE LA ARAUCANÍA.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley Orgánica del Congreso Nacional y demás disposiciones constitucionales y legales que me asisten, vengo en solicitar la siguiente información:

Durante una visita en terreno, pude tomar conocimiento de la situación que afecta a los Condominios Portal Labranza I y II, ubicados en la calle 4 Ote y que fueron construidos por la Inmobiliaria iSiete. La construcción de estos departamentos contó con subsidio DS19 y su entrega se realizó entre los años 2018 y 2019. Desde los Comités de Administración¹ explican, en términos resumidos, que han debido enfrentar los siguientes problemas:

1. Mal estado del aislamiento y las terminaciones en departamentos y zonas comunes: El principal problema, tal como lo explica una carta que me hicieron llegar los Comités de Administración, y como se detalla y visualiza en el “Informe de Observaciones de Espacios Comunes” del primer condominio es que *“al menos 220 departamentos han presentado filtraciones y hongos en sus paredes y ventanas, también las aéreas comunes presentan serios problemas como grietas y techumbres con filtraciones, aéreas con desprendimientos de cerámica y cañería con filtraciones, etc.”*.

2. La atención de postventa ha sido deficiente: Las soluciones provistas por la empresa inmobiliaria han sido insuficientes y denuncian falta de voluntad de ésta para entregar un arreglo definitivo. Mencionan que la empresa ha iniciado reparaciones 2 o 3 veces en ventanas y paredes, pero los problemas han persistido. Agregan igualmente que la empresa no ha estado dispuesta a reparar los daños que las filtraciones producen, rehusando remplazar los elementos afectados. Al respecto, manifiestan su preocupación al ver que el fin de la garantía se acerca sin

¹ El contacto con el condominio se puede realizar al correo: condominioportallabranza@gmail.com. Y al teléfono: 981719021.



haber tenido una solución apropiada, temiendo tener que costear las reparaciones por cuenta propia.

3. Acusan publicidad engañosa: En la página web que contenía originalmente el anuncio, la cual se adjunta a este oficio, se ofrecía para el primer condominio 5 estacionamientos de visitas, 4 de minusválidos, 2 salas multiuso. Sin embargo, los propietarios recibieron 2 estacionamientos de visita (uno para cada condominio) y un salón de evento.

4. Imposibilidad de cumplir con las normas de accesibilidad: Describen que como Comité se ven imposibilitados de darle un uso apropiado a los estacionamientos para discapacitados exigidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción en su art. 2.4.2. Esto, debido a que dichos estacionamientos no están disponibles para ser usados por la comunidad, perteneciendo el uso y goce a la empresa inmobiliaria. Al no poder usarlos, tuvieron que enfrentar un recurso de protección en su contra por incumplimiento de la normativa de accesibilidad universal.

5. Negligencia en la administración de recursos del primer comité: El primer comité de administración, designado por la misma inmobiliaria, tuvo una administración que califican como negligente. Esto ha significado graves perjuicios para la comunidad, ya que ha debido enfrentar varios procesos judiciales debido a la falta de cumplimiento de contratos laborales de la administración previa. Además, según una auditoría hecha a dicha gestión, la persona designada por iSiete como primer administrador habría desfalcado a la comunidad por varios millones.

6. Falta de transparencia respecto de la información del condominio: Desde la administración, como se puede observar en el correo adjunto, se le ha solicitado infructuosamente a iSiete que realice la entrega formal del condominio, así como también que entregue información relevante tal como los estados financieros del condominio, los Planos de Copropiedad Inmobiliaria inscritos, etc. Lo anterior impide que se pueda realizar una mantención apropiada de edificios. En este mismo sentido, debido a la falta de una entrega formal de los edificios, los Comités ni siquiera cuentan con la información relativa al personal que trabajó durante la primera administración.

Debido a lo anterior, y a los antecedentes adjuntos:

a) Solicito que se pueda realizar una visita con asistencia técnica de parte del SERVIU a fin de que puedan conocer lo descrito en terreno, preparando un informe de lo sucedido.



b) Igualmente, pido se me informe si, conocidos los antecedentes, se tomarán medidas que permitan investigar eventuales responsabilidades administrativas en la supervisión de la construcción de estos condominios, tanto por parte de SERVIU como de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de la Araucanía.

c) Solicito que SERNAC pueda fiscalizar el cumplimiento de la Ley N°19.496 de parte de la empresa iSiete, a fin de iniciar los procedimientos, acciones o denuncias pertinentes y se me informe de las medidas que se realizarán respecto de este caso.

Saluda atentamente a Ud.,

Sebastián Álvarez Ramírez

H. DIPUTADO DE LA REPÚBLICA

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. SEBASTIÁN ÁLVAREZ R.



En Temuco, 18 de junio 2021

Señor
Honorable Diputado
Sebastián Álvarez
Presente

Mediante la presente quisiéramos denunciar los graves problemas de construcción y entrega que presenta los departamentos de nuestros condominios Portal de labranza I y II proyectos DS19, ambos proyectos comercializados por inmobiliaria Isiete, entregados en septiembre del año 2018 y abril del 2019 respectivamente, estos condominios en conjunto tienen 240 departamentos con un 40% de departamentos destinados para familias vulnerables de los cuales al menos de 220 departamentos han presentado filtraciones y hongos en sus paredes y ventanas, también las aéreas comunes presentan serios problemas como grietas y techumbres con filtraciones, aéreas con desprendimientos de cerámica y cañería con filtraciones, etc.

Es importante destacar que la inmobiliaria ISIETE tiene denuncias por los mismos hechos en el condominio "Lomas de Javiera", por lo que sumamos 3 condominios con problemas y que en la actualidad según su página web desarrollan 19 proyectos DS19 de los cuales 3 son en Temuco.

Queremos denunciar que la posventa de la inmobiliaria ISIETE, no soluciona los problemas y en muchas ocasiones atribuye su causa a los propios propietarios indicando que utilicen cloro para sacar los hongos que generan las filtraciones de agua en invierno, en muchos casos han "reparado" en 2 o 3 ocasiones filtraciones de ventanas o paredes y el problema persiste. Tampoco se hacen cargo de los daños que ocasionan estas filtraciones de agua en elementos de terminación como son los pisos y cubre pisos que debido a la humedad se dañan y llena de hongos, la inmobiliaria ISIETE se rehúsa a realizar cambios de los elementos dañados, cabe mencionar que se han realizados los reclamos a la inmobiliaria y jamás han entregado una respuesta concreta, también es de mucha preocupación para la comunidad que los periodos de algunas garantías están se agotan, ya que los arreglos se han extendido por 2 años o más y los problemas aun no se solucionan y por lo tanto serán los propios propietarios quienes deban costear estas reparaciones en un futuro debido a las fallas constructivas que presentan los departamentos y las áreas comunes.

Las áreas comunes presentan grietas o fisura en algunas zonas, las envolventes térmicas que recubren los edificios presentan fisuras en muchos puntos y daños en la zona de encuentro con ventanas, los cerámicos se han desprendido de pasillos y las techumbres y hojalaterías presentan filtraciones y se entrego el condominio con un petril sin muro de contención que ha avanzado y podría significar riesgos de derrumbe.

Respecto a lo ofrecido al momento de la compra o elección de departamentos, nos sentimos engañados y profundamente decepcionados, la inmobiliaria ISIETE en su página web y

publicidades ofrecían (para el condominio portal de labranza I): 5 estacionamientos de visitas, 4 de minusválidos, 2 salas multiuso sin embargo nos encontramos con 2 estacionamientos de visita (uno para cada condominio) y un salón de evento. El hecho que la inmobiliaria se apropie y venda los estacionamientos de minusválido no parece especialmente grave ya que hace impracticable la accesibilidad universal, contradice las normas contenidas en la O.G.U.C. (capitulo 4 articulo 2.4.2) y a lo contenido en los planos del permiso de edificación de ambos condominios.

Respecto a la entrega, Inmobiliaria Isiete no ha realizado aun la entrega formal del los condominios a la comunidad (aun pasado más de 2 años), según ellos realizan la entrega al primer administrador, pero esta situación es insólita debido a que este administrador es designado por la inmobiliaria (primer comité de administración) y solo se forma el comité de administración compuesto por los propietarios residentes una vez que se entrega el 70% de los de la unidades vendibles según la ley de copropiedad inmobiliaria, es decir, la inmobiliaria ISIETE entrega el condominio a la propia inmobiliaria ISIETE y una vez que los vecinos logran constituir un comité de administración ellos se desligan de responsabilidad al señalar que "entregan el condominio al Primer administrador", nos parece una mala práctica y un abuso de parte de la inmobiliaria Isiste.

También señalar que inmobiliaria ISIETE aun no entregan los dineros de puesta en marcha a la comunidad portal labranza II (aun cuando han pasado más de 2 año).

Mas grave resulta que la inmobiliaria Isiete, fue completamente negligente en la administración de los recursos de la comunidad en el periodo mientras fue comité de administración, debido a esta negligencia la comunidad ha enfrentado varios procesos judiciales por no pagar las imposiciones a los empleados de ese periodo, el administrador vigilado y designado por la Inmobiliaria Isiete desfalco la comunidad en varios millones de pesos según una auditoría realizada. Además nunca cumplieron con la entrega formal o documental de la comunidad, por lo que no contamos con ningún documento respecto al personal que trabajo en el condominio o respecto a las instalaciones de la comunidad.

Le agradecemos su visita, y solicitamos su intervención para denunciar esta situación y buscar las vías para reparar las viviendas y espacios comunes de las familias de nuestra comunidad.

Le saludan atentamente.

Patricia Gajardo Marín
Rut. N°8.624.439-k
Presidente Comité Admistración
Condominio Portal Labranza I

Cesar Lopetegui Alarcón
Rut. 14.217.030-2
Presidente Comité Admistración
Condominio Portal Labranza II

INFORME DE OBSERVACIONES DE ESPACIOS
COMUNES
“CONDOMINIO PORTAL LABRANZA I”

El presente informe tiene como objetivo la revisión de observaciones e irregularidades encontradas en los espacios comunes del condominio “Portal Labranza I” el cual se encuentra ubicado en 4 Oriente 349 en la localidad de Labranza, comuna de Temuco, IX Región de la Araucanía.

Se entenderá como “espacio común” a los recintos que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, conservación y seguridad del Condominio o Edificio. Que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo. Muebles e inmuebles destinados al servicio, recreación y esparcimiento comunes de los copropietarios. Que estén señalados con ese carácter en el reglamento de copropiedad. Eso según la “Guía de entrega de los espacios comunes” Elaborada por la Cámara Chilena de la Construcción.

Se procederá a describir los detalles encontrados en las diferentes zonas del condominio, como son escaleras, vanos, ventanas, muros, cielos, pisos, recubrimientos exteriores, etc. Correspondiendo estos a diferentes elementos como son estructurales, mecánicos, eléctricos y terminaciones.

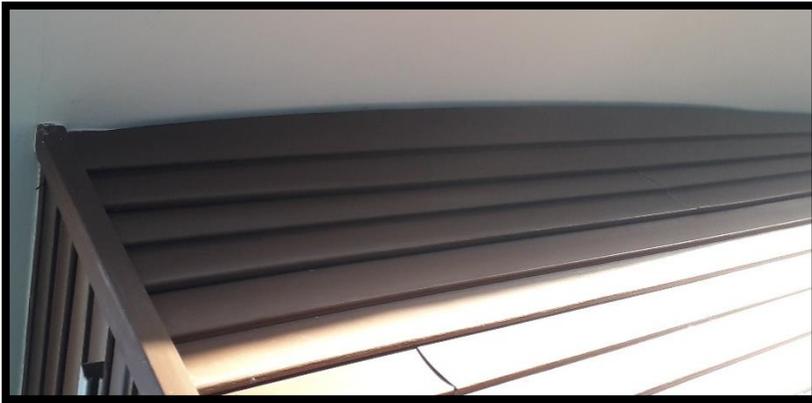
Se realiza el siguiente informe con el fin de poder dar una adecuada solución a los detalles encontrados por el equipo técnico conformado por miembros del comité administrativo del condominio mencionado con anterioridad. Buscando subsanar observaciones que afectan tanto la visual como el correcto vivir dentro de la propiedad común.

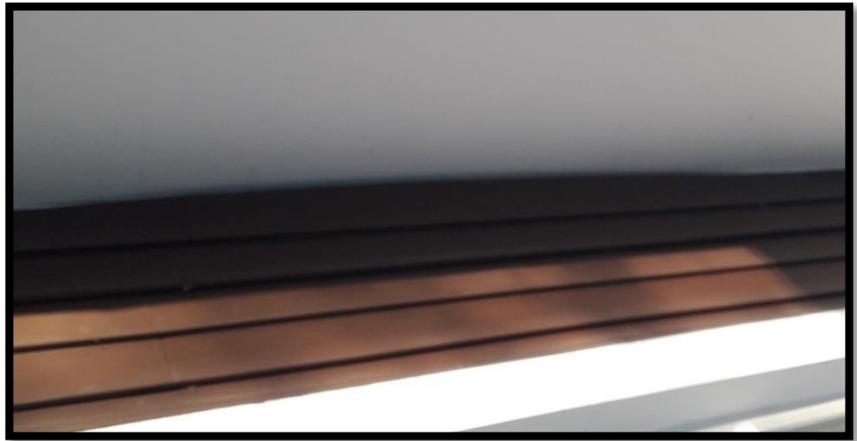
1. Espacios exteriores

1.1 Fachadas

1.1.1 Recubrimiento exterior “Siding tipo canadiense”

Descripción	Se observa desprendimiento de revestimiento exterior tipo “siding” canadiense
Ubicación	Diferentes zonas de la torre
Causa probable	<ul style="list-style-type: none">- Baja calidad de los materiales- Ejecución incorrecta- Falta de supervisión





1.1.2 Recubrimiento exterior “Sistema de aislamiento térmico exterior EIFS”

Descripción	Se observa: <ul style="list-style-type: none">- Desprendimiento de textura- Agrietamientos- Fisuras- Porosidad excesiva
Ubicación	Todas las torres
Causa probable	<ul style="list-style-type: none">- Mala ejecución del sistema EIFS- Baja calidad de los materiales



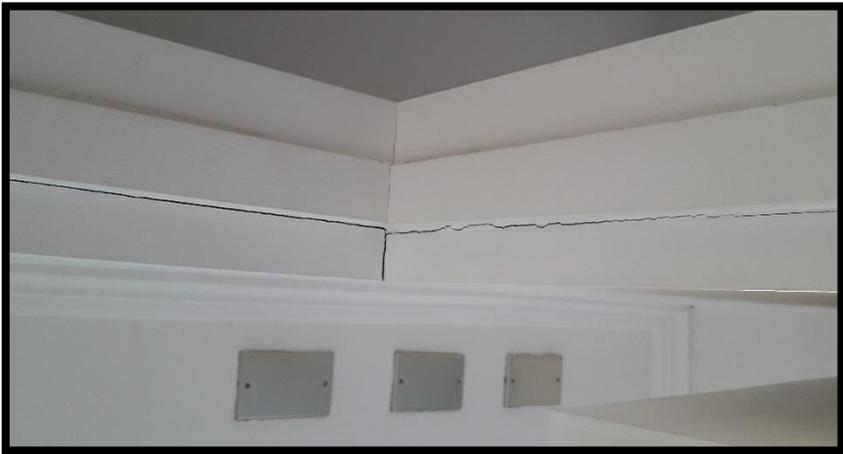




1.2 Vanos (Puertas y Ventanas)

Descripción	<p>Se observa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zonas exteriores se observa una deficiente ejecución de los sellos de la gran mayoría de las ventanas. Provocando tanto perdidas de energía calórica como filtraciones de agua y humedad productos de la lluvia. - En zonas interiores se observa una incorrecta colocación de sellos de juntas en marcos de puertas, ductos de basura, ventanas. - Se observa desprendimiento de juntas en cerámicas, tanto en encuentro de muros como en la zona bajo marcos de puertas.
Ubicación	Diferentes zonas de las torres
Causa probable	<ul style="list-style-type: none"> - Mala ejecución de las partidas, usando un erróneo procedimiento de trabajo. - Baja calidad de los productos usados para la realización de los trabajos. - Realización de trabajos bajo condiciones climáticas desfavorables.







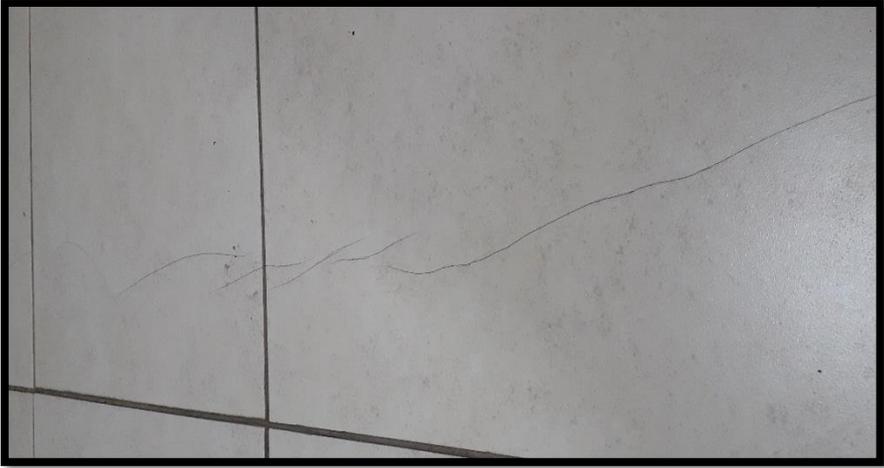


1.3 Pavimentos, pisos y cerámicas exteriores e interiores

1.3.1 Interiores

Descripción	Se visualizan problemas como: <ul style="list-style-type: none">- Terminaciones deficientes.- Diferencias de coloratura.- Desprendimiento de juntas entre palmetas de cerámica.- Grietas en zonas de distribución.- Falta de sellos en juntas piso-muro.
Ubicación	<ul style="list-style-type: none">- Pasillos- Escaleras- Accesos principales a torres- Accesos a departamentos
Causa probable	<ul style="list-style-type: none">- Mala ejecución de los trabajos.- Baja calidad de los insumos utilizados.- Juntas de dilatación inexistentes.







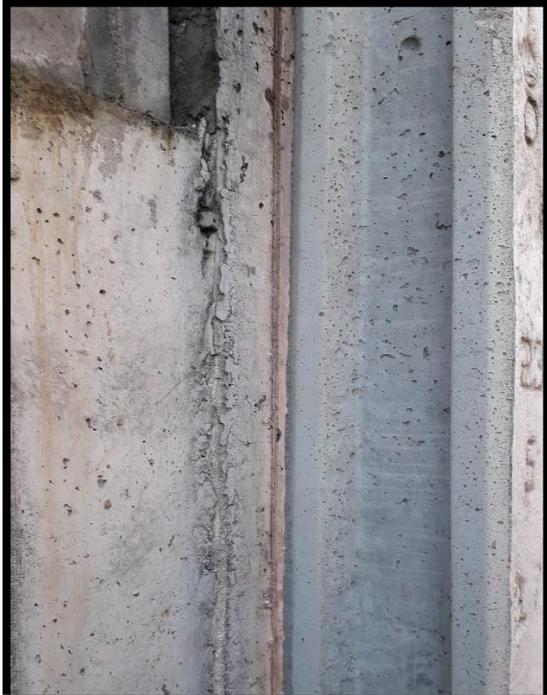
1.3.2 Pavimentos exteriores

Descripción	Se observa: <ul style="list-style-type: none">- Fisuras- Grietas- Desgaste excesivo de pintura.
--------------------	---

	<ul style="list-style-type: none">- Metal a la vista
Ubicación	<ul style="list-style-type: none">- Aceras.- Zona de tránsito común- Hormigón
Causa probable	<ul style="list-style-type: none">- Falta de juntas de dilatación adecuadas en el hormigón.- No uso de membrana de curado en hormigones.- Mala calidad de pinturas y/o deficiente preparación de superficies previo a la aplicación.









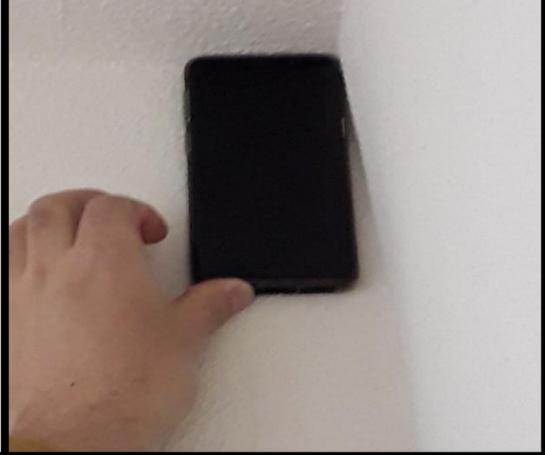
1.4 Instalaciones interiores y exteriores

Descripción	Se observa: <ul style="list-style-type: none"> - Fisuras - Grietas - Desgaste excesivo de pintura. - Humedad
Ubicación	Todas las torres
Causa probable	<ul style="list-style-type: none"> - Mala ejecución de los trabajos - Materiales de baja calidad





1.4.1 Muros desplomados.

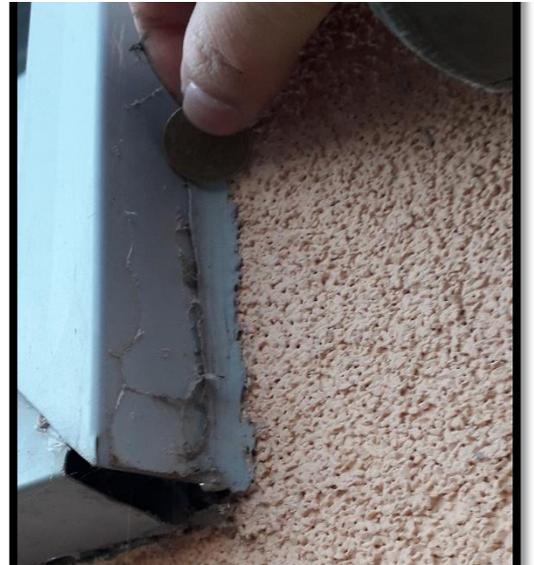


1.4.2 Cielos de conserjería y accesos a torres.

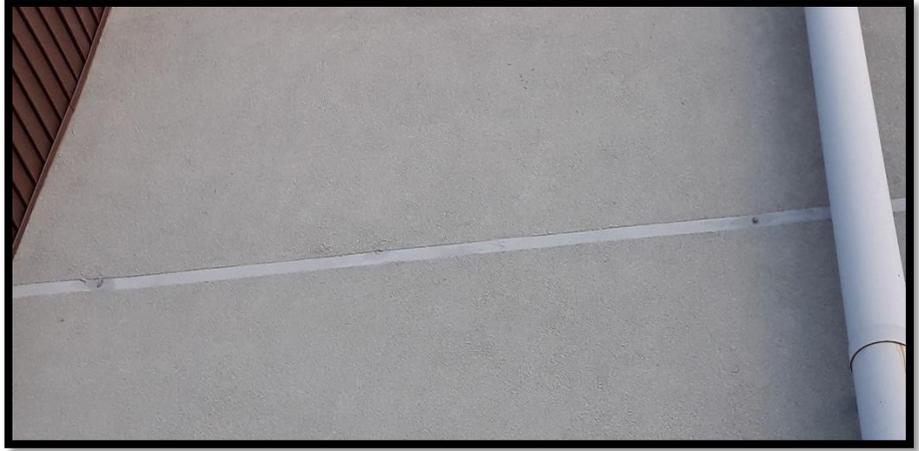


1.4.3 Sellado (Ventanas y puertas)











2. Otros



Puerta de conserjería.

Nota Octubre 2020-10-28

Se realizaron reparaciones en cerámicos de torres 1-2 estas reparaciones se realizaron con una cerámica de mayor tamaño y un tono que no coincide con el original lo cual no dejó conformes a los residentes, también es importante mencionar la necesidad de Solicitar un informe estructural al calculista de la obra según permiso municipal, respecto a las grietas que se aprecian en las lozas de los pisos de las torres que si bien fueron cubiertas por la cerámica, no desaparecieron ni se ha informado de su reparación. Por tanto solicitamos un pronunciamiento del calculista que indique la causa de esta patología, el riesgo que significa para la estructura de las torres y las medidas pertinentes para su reparación.

INFORME DE OBSERVACIONES DE ESPACIOS COMUNES
“CONDOMINIO PORTAL LABRANZA II”
NOVIEMBRE 2019

1

Sebastián Vásquez Leal
Ingeniero Constructor
Universidad Tecnológica de Chile

El presente informe tiene como objetivo la revisión de observaciones e irregularidades encontradas en los espacios comunes del condominio “Portal Labranza II” el cual se encuentra ubicado en 4 oriente 349-355 en la localidad de Labranza, comuna de Temuco, IX región de la Araucanía.

Se entenderá como “espacio común” a los recintos que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, conservación y seguridad del Condominio o Edificio. Que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo. Muebles e inmuebles destinados al servicio, recreación y esparcimiento comunes de los copropietarios. Que estén señalados con ese carácter en el reglamento de copropiedad.” Esto según la “Guía de entrega de los espacios comunes” Elaborada por la Cámara Chilena de la Construcción.

Se procederá a describir los detalles encontrados en las diferentes zonas del condominio, como son escaleras, vanos, ventanas, puertas, muros, cielos, pisos, recubrimientos exteriores, etc. Correspondiendo estos a diferentes elementos, como son estructurales, mecánicos, eléctricos y terminaciones.

Se realiza el siguiente informe con el fin de poder dar una adecuada solución a los detalles encontrados por el equipo técnico conformado por miembros del comité administrativo del condominio mencionado con anterioridad. Buscando subsanar observaciones que afectan tanto la visual como el correcto vivir dentro de la propiedad común.

1. ESPACIOS EXTERIORES

1.1 Fachadas

1.1.1 Recubrimiento exterior "Siding tipo canadiense"



3

Sebastián Vásquez Leal
Ingeniero Constructor
Universidad Tecnológica de Chile



4

Sebastián Vásquez Leal
Ingeniero Constructor
Universidad Tecnológica de Chile

Descripción	Se observa desprendimiento de revestimiento exterior tipo “siding canadiense”
Ubicación	Diferentes zonas en todas las torres
Causa probable	<ul style="list-style-type: none"> - Baja calidad de los materiales. - Ejecución incorrecta. - Falta de supervisión.
Recomendación	<ul style="list-style-type: none"> - Se recomienda realizar recambio de elementos afectados, colocando los medios de sujeción correspondientes de la forma correcta.

1.1.2 Recubrimiento exterior “Sistema de aislamiento térmico exterior EIFS”.







7

Sebastián Vásquez Leal
Ingeniero Constructor
Universidad Tecnológica de Chile

Descripción	Se observa <ul style="list-style-type: none"> - Desprendimiento de textura. - Porosidad excesiva - Agrietamientos - Fisuras
Ubicación	Todas las torres
Causa probable	<ul style="list-style-type: none"> - Mala ejecución del sistema EIFS - Baja calidad de los materiales.
Recomendación	<ul style="list-style-type: none"> - Para las zonas con grietas y fisuras superficiales recomienda realizar reparaciones en zonas afectadas utilizando pintura elastomérica siendo esta del mismo color y textura de la pintura ya utilizada. - Si las zonas son afectadas por grietas en las juntas del poliestireno usado en el sistema, se recomienda remover el área afectada y realizar reposición completa del sistema. - En las zonas donde hay diferencias de coloratura, porosidad excesiva, mal allanado, se recomienda colocar pintura nuevamente, conservando el color original para evitar generar nuevas diferencias de color.

1.2 Vanos (Puertas y Ventanas).









<p>Descripción</p>	<p>Se observa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En zonas exteriores se observa una deficiente ejecución de los sellos de la gran mayoría de las ventanas. Provocando tanto pérdidas de energía calórica como filtraciones de agua y humedad productos de la lluvia. - En zonas interiores se observa una incorrecta colocación de sellos de juntas en marcos de puertas, ductos de basura, ventanas. - Se observa desprendimiento de juntas en cerámicas, tanto en encuentro de muros como en la zona bajo marcos de puertas.
<p>Ubicación</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Diferentes zonas de todas las torres.
<p>Causa probable</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mala ejecución de las partidas, usando un erróneo procedimiento de trabajo. - Baja calidad de los productos usados para la realización de los trabajos. - Realización de trabajos bajo condiciones climáticas desfavorables.

Recomendación

- Realizar recambio de sellos en ventanas y puertas, eliminando totalmente los existentes.
- Ejecutar los trabajos con las condiciones de humedad y temperatura recomendadas por el fabricante de los materiales usados.

1.3 Pavimentos, pisos y cerámicas exteriores e interiores.

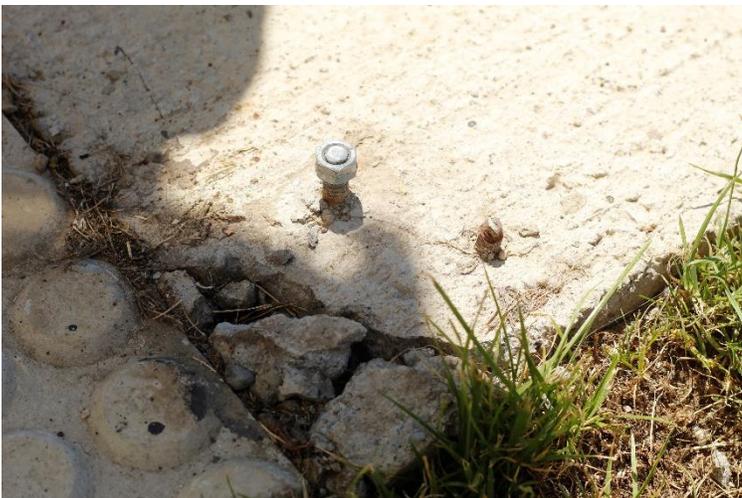
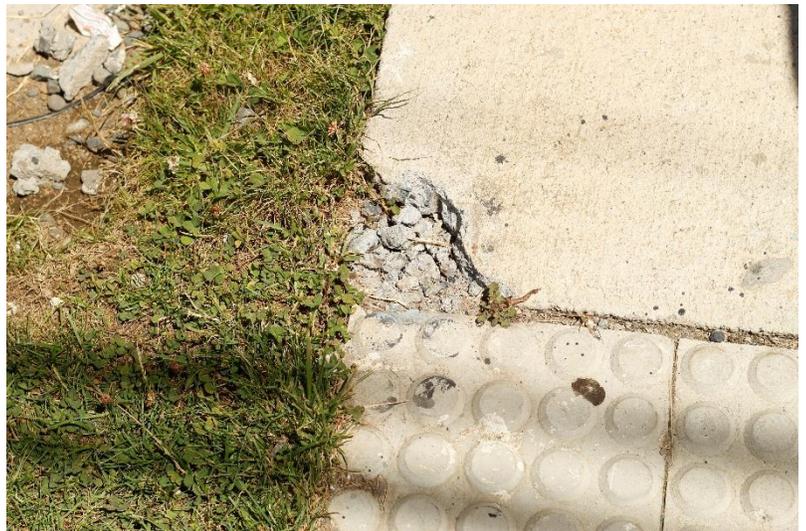
1.3.1 Interiores.





Descripción	<p>Se visualizan problemas como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terminaciones deficientes. - Diferencias de coloratura. - Desprendimiento de juntas entre palmetas de cerámica. - Grietas en zonas de distribución. - Falta de sellos en juntas piso-muro.
Ubicación	<ul style="list-style-type: none"> - zonas de medidores de agua. - Zonas de corrientes débiles. - Pasillos de distribución. - Escaleras. - Accesos principales de las torres.
Causa probable	<ul style="list-style-type: none"> - Mala ejecución de los trabajos. - Baja calidad de los insumos utilizados. - Juntas de dilatación inexistentes.
Recomendación	<ul style="list-style-type: none"> - Se recomienda realizar una nueva ejecución de juntas entre cerámicas en las zonas defectuosas. - Se recomienda realizar recambio de palmetas con diferente coloratura, con el objetivo de generar una visual homogénea- - Se recomienda manejar las juntas de dilatación ubicadas en las losas de forma correcta. Usando productos elastoméricos, con el fin de evitar futuros agrietamientos que pueden propagarse por una mayor área. - Se recomienda realizar sellos de juntas piso-muro nuevamente, eliminando completamente las partes defectuosas con el fin de evitar que se genere un desprendimiento nuevamente.

1.3.2 Pavimentos exteriores.

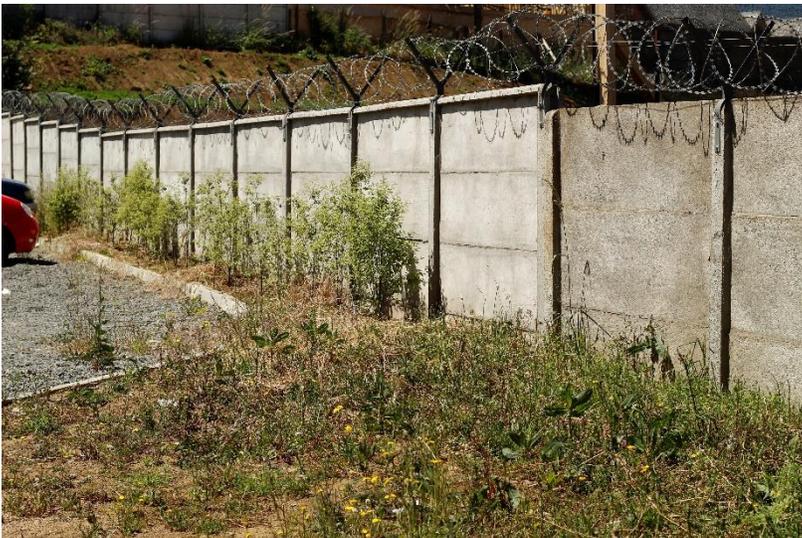




Descripción	Se observa: <ul style="list-style-type: none"> - Fisuras - Grietas - Desgaste excesivo de pintura.
ubicación	<ul style="list-style-type: none"> - Aceras. - Zona de cancha de tenis. - Cruces peatonales y señales de tránsito vehicular.
Causa probable	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de juntas de dilatación adecuadas en el hormigón. - No uso de membrana de curado en hormigones. - Mala calidad de pinturas y/o deficiente preparación de superficies previo a la aplicación.
Recomendación	<ul style="list-style-type: none"> - Demolición y reposición de pavimentos dañados. - Ejecución de juntas de dilatación en pavimentos existentes (con sello correspondiente). Con el fin de evitar futuros agrietamientos producto de los cambios de temperatura. - Aplicación de pinturas de mejor calidad, usando pinturas acrílicas de alto tráfico o pintura termoplástica de aplicación en caliente.

1.3.3 Áreas verdes y estacionamientos.







Descripción	<p>Se detecto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terminaciones deficientes en cortes de solerillas. - Áreas verdes sin césped. - Geomanta fibra de coco para el control de erosión con roturas. - Soleras delimitadoras de estacionamientos volcadas y sueltas.
Ubicación	<ul style="list-style-type: none"> - Contorno del predio. - Bordes de estacionamientos. - Talud ladera norte.
Causa probable	<ul style="list-style-type: none"> - Erróneo procedimiento de trabajo. - Falta de hormigón de respaldo en soleras. - Verticalidad del talud en zona norte. - Falta de elementos estructurales en talud, con el fin de evitar desmoronamiento de tierra.
Recomendación	<ul style="list-style-type: none"> - Realizar terminación adecuada en solerillas. - Colocación de hormigón de respaldo en soleras y solerillas. - Instalación de elementos soportantes en talud con el fin de reducir cargas laterales aplicadas a la geomanta fibra de coco.

1.4 Instalaciones Interiores y exteriores

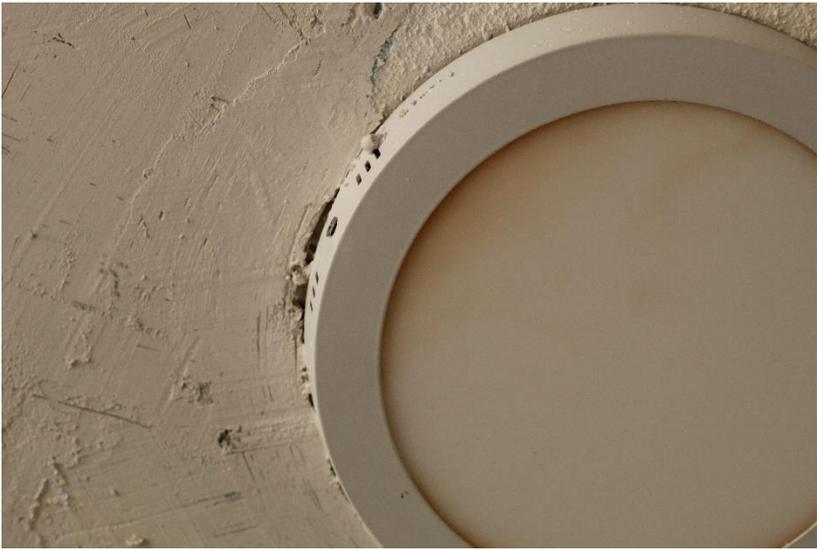












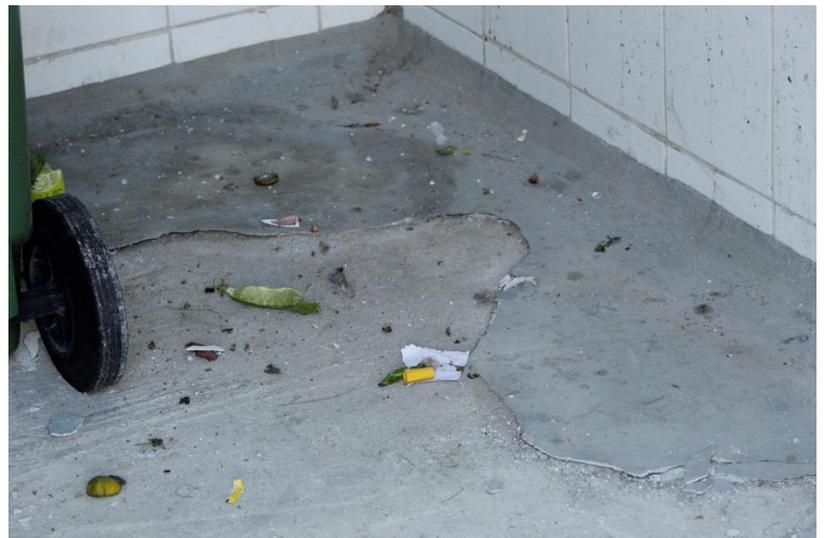
25

Sebastián Vásquez Leal
Ingeniero Constructor
Universidad Tecnológica de Chile



Descripción	<p>Se observó:</p> <p>Agua:</p> <ul style="list-style-type: none"> - falta de abrazaderas en tuberías de agua. - Soldaduras deficientes en rejillas de medidores. - Falta de aplicación de pintura anticorrosiva en elementos metálicos. - Vidrios de red contra incendios en mal estado (quebrados). - Incorrecta colocación de seguros en puertas. <p>Gas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso de elementos no autorizados para este tipo de instalaciones. - Tuberías expuestas a posibles golpes. <p>Electricidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exposición de elementos a humedad y filtraciones de agua. - Falta de tapas protectoras en enchufes legrand. - Incorrecta colocación de tarugos para fijaciones de señaléticas de emergencia.
Ubicación	Todas las torres.
Causa Probable	<ul style="list-style-type: none"> - Mala ejecución de los trabajos. - Materiales de baja calidad.
Recomendación	<ul style="list-style-type: none"> - Se recomienda la instalación de los elementos adecuados correspondientes tanto en la fijación como en la protección de las redes de agua, gas y electricidad. - Se recomienda realizar repintado de partes metálicas con el fin de evitar corrosión excesiva. - Se recomienda reparar filtraciones de humedad cercanas a instalaciones eléctricas, con el fin de evitar que se expongan a cortes circuitos. - Se recomienda el uso de tarugos adecuados al tamaño de la perforación - Se recomienda recambio de seguros en puertas y de puertas en mal estado.

1.5 Zonas de acumulación de residuos.





Descripción	<p>Se observa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deterioro excesivo de pinturas. - Desprendimiento de sobreloza. - Cielo con grietas. - Filtraciones de humedad - Recubrimiento roto.
Ubicación	Salas de acumulación de residuos
Causa probable	<ul style="list-style-type: none"> - Humedad. - Filtraciones de agua a cielos y pisos. - Mala calidad de los productos usados. - Falta de correcta evacuación de agua en pisos.
Recomendación	<ul style="list-style-type: none"> - Se recomienda reparación de filtraciones de agua con el fin de evitar un mayor daño de cielos y pisos. - Se recomienda demolición y nueva ejecución de sobreloza. - Se recomienda el uso de pintura epóxica en pisos para evitar la permeabilidad del hormigón y generación de desprendimientos. - Se recomienda recambio de cielos que se vean afectados por humedad, con el fin de evitar aparición de hongos.

CONDOMINIO PORTAL DE LABRANZA I



ENTREGA INMEDIATA

INFORMACIÓN GENERAL

Condominio Portal Labranza I es un conjunto habitacional que se emplaza en la ciudad de Labranza comuna de Temuco, en la Calle 4 Oriente N°349, a pasos de la avenida principal S-40, con una superficie de terreno de 15.000 m2 aproximadamente.

Considera 6 edificios de 5 pisos, con un total de 240 departamentos, que se construirá en 3 etapas que conformarán el Condominio Portal de Labranza I, II y III. Cuenta con departamentos de 2 y 3 dormitorios. El proyecto contempla asimismo un total de 207 estacionamientos, incluyendo 5 para visitas y 4 para minusválidos.

La ubicación del terreno es privilegiada dentro de Labranza ya que cuenta con movilización a la puerta que permite llegar a Temuco en 10 minutos, aproximadamente. El Condominio será cerrado, con áreas verdes y de recreación generándoles a las familias un entorno seguro y comfortable.

GALERÍA DE FOTOS



TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTOS

Tipología A
3 Dormitorios 2 Baños



Conversemos



3 Dormitorios 2 Baños

Sup. Interior : 53,58 m²

Sup. Terraza : 00,00 m²

Sup. Total : 53,58 m²

DPTOS
DESDE
1.750 UF

SUBSIDIO
DS19 DESDE
655 UF

AHORRO
OBLIGATORIO
80 UF

CRÉDITO
HIPOTECARIO
1.095 UF

Tipología A1
2 Dormitorios 1 Baño



Conversemos



2 Dormitorios 1 Baño

Sup. Interior : 53,88 m²

Sup. Terraza : 00,00 m²

Sup. Total : 53,88 m²

SECTORES
VULNERABLES
30 UF

Tipología B
2 Dormitorios 1 Baño



2 Dormitorios 1 Baño

Sup. Interior : 44,56 m²

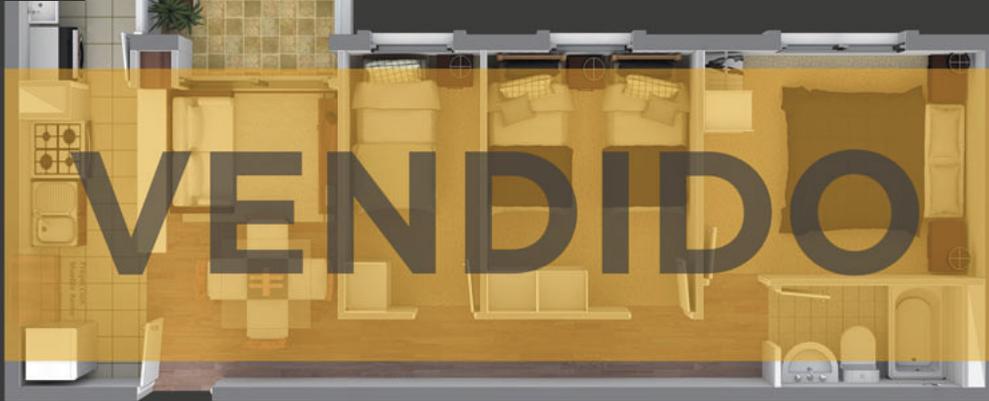
Sup. Terraza : 02,01 m²

Sup. Total : 46,57 m²

Tipología C
3 Dormitorios 1 Baño



Conversemos



3 Dormitorios 1 Baño
 Sup. Interior : 50,85 m²
 Sup. Terraza : 03,07 m²
 Sup. Total : 53,92 m²



* Dividendo aproximado calculado a 30 años a una tasa de 4,1% anual. UF considerada a \$28.000.-

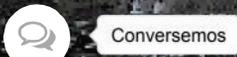
** El cálculo anterior es referencial dependiendo de las condiciones crediticias vigentes al momento de la firma de la escritura y lo pactado por cada cliente con su respectiva institución financiera.



PRECIOS

TIPOLOGÍAS		DPTOS DESDE	SUBSIDIO DS19 DESDE	AHORRO OBLIGATORIO	CRÉDITO HIPOTECARIO
	A	\$48.300.000	\$18.078.000	\$2.208.000	\$30.222.000
	A1			SECTORES VULNERABLES \$828.000	

VIDEOS



TU CORREO (REQUERIDO):

TELÉFONO:

RUT:

ASUNTO

TU MENSAJE

TIPOLOGÍA A COTIZAR (OPCIONAL)

ENVIAR



Conversemos



SIETE PASOS EN EL PROCESO DE POSTULACIÓN AL SUBSIDIO DS 19

[Conoce más del subsidio DS19 aquí](#)

SALA DE VENTAS

Dirección:

4 ORIENTE 349 (a pasos de la avenida principal S-40)
Labranza, Araucanía, Chile

Teléfonos:

+56 45 321 0250 – +56 9 44906726

Horario de atención:

Lun a Vie: 10:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 19:30 hrs.
Sáb y Dom: 11:00 a 14:00 hrs. y 15:30 a 19:30 hrs.

Correo:

portaldelabranza@isiete.cl

Facebook:

www.facebook.com/portaldelabranza

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

- Piso flotante en living, comedor
- Cerámicos en terraza, loggia y cocina
- Envoltente térmica en fachadas principales
- Ventanas de PVC
- Calefont de tiro forzado
- Sala de Basura

ENTORNO Y EQUIPAMIENTO

- Condominio cerrado
- Seguridad 24 horas
- Circuito cerrado de televisión CCTV
- Amplias áreas verdes
- Dos salas de eventos
- Plaza de juegos infantiles
- Boulevard peatonal
- Vista despejada



Conversemos

Cómo llegar:



Condominio Portal de Labranza

Calle 4 Oriente N°349 - Labranza,
Temuco, Región de la Araucanía

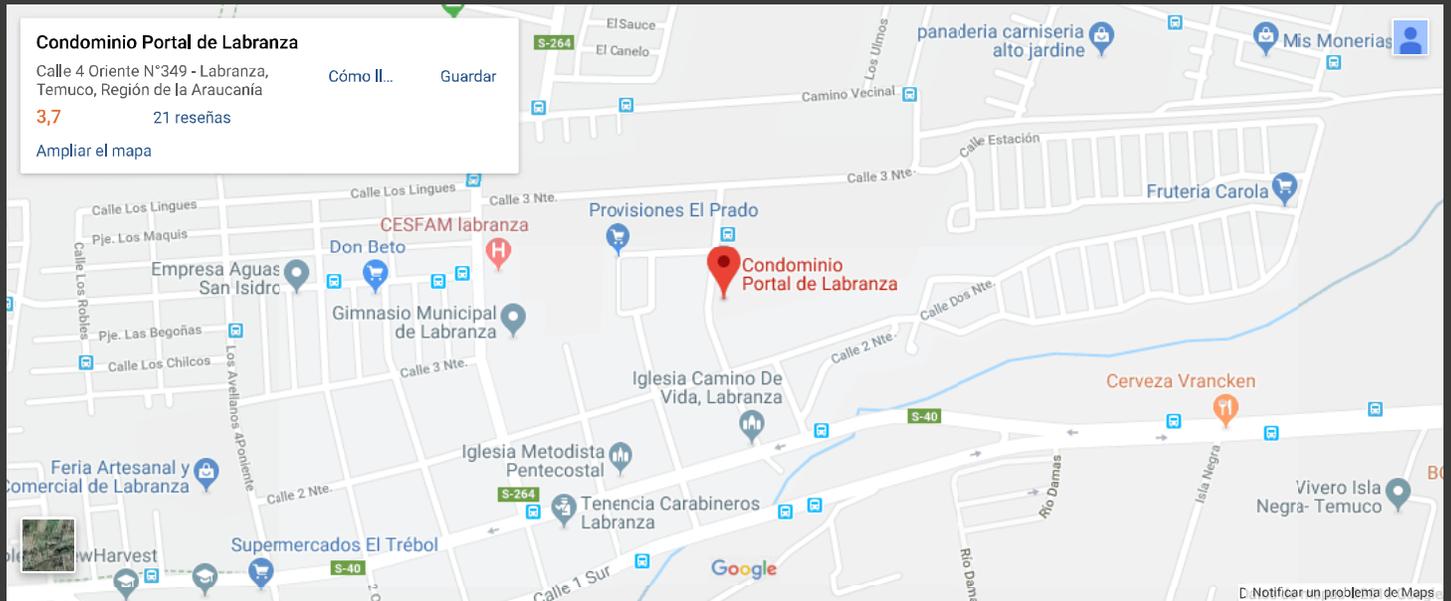
Cómo ll...

Guardar

3,7

21 reseñas

Ampliar el mapa



Publicaciones:

¿Cómo puedo financiar el pie de un departamento?



Contar con recursos propios para cubrir el valor total del pie de un departamento es una meta de ahorro que pocas personas pueden cumplir. El alto precio de las viviendas...

Pasos para postular al subsidio habitacional (D.S.1)



Conoce los pasos para postular al subsidio habitacional para familias de sectores medios (D.S.1)

¿Cómo ahorrar para tu vivienda?



Uno de los momentos más importantes es la adquisición de una vivienda, sin embargo, para poder llegar a este punto es necesario haber tenido una planificación para cumplir con...

7 Requisitos con que debe cumplir un proyecto DS19 en cuanto a su entorno



El subsidio DS 19 es una excelente oportunidad para incorporar a familias de diferentes realidades socioeconómicas en barrios bien localizados.

7 Pasos para decorar un departamento



Según estilo de vida, debes considerar varios factores, te ayudamos con esta guía de 7 pasos

Decorar Protocolización Bases Bono 1M – PL1 en PDF

Decorar Protocolización Bases Bono 500 – PL1 en PDF



Conversemos

[Términos y condiciones](#) Copyright © 2019 iSiete Grupo Inmobiliario



Conversemos

INFORME DE AUDITORIA CONDOMINIO PORTAL DE LABRANZA

Temuco, 03 de Septiembre de 2019

Señores
Comité de administración
Condominio Portal de Labranza I Y II
Temuco

Estimados señores:

Adjunto al presente me permito remitir a Uds., el Informe final de la Auditoría de Condominio Portal de Labranza I, realizada por el periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2018 a abril de 2019.

Esto de acuerdo a la información entregada por la Señora Paula Paredes, a las cartolas bancarias,

El informe se divide en tres etapas: introducción, procedimiento auditoría y conclusiones. En cada uno de estas etapas se realiza una breve reseña del tema a tratar y en algunos casos se adjuntan anexos.



Claudia Brebi Leal
Contador Público y Auditor

I. Introducción

La auditoría realizada a Condominio Portal de Labranza I, cubrió el período correspondiente a agosto de 2018 y abril de 2019 (9 meses) es trabajo corresponde a un examen a la administración del Condominio, siendo responsabilidad de la Administración, en este caso del Señor Sergio Urrutia, la veracidad de la preparación de los registros de ingresos y egresos, informes de gastos comunes y documentación de respaldo requerida para el examen.

De acuerdo a los objetivos de la Auditoría, el examen comprendió una revisión detallada de los ingresos y gastos comunes del período antes mencionado, cuya preparación y presentación fue realizada por el administrador del Condominio, basada en los Informes de Ingresos e Informes de Egresos, estados de cuenta corriente bancaria y respaldos documentarios, tanto de los ingresos percibidos, como de egresos y/o gastos del periodo sometido a examen.

Debe manifestarse que, por la naturaleza de la actividad del Condominio, no se lleva un sistema de contabilidad regido por las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por lo que la auditoría estuvo basada en una revisión de los Ingresos y Egresos, registrados en documentos entregados por la Administración anterior, respaldos documentarios, Informes de gastos comunes y cartolas de la cuenta corriente bancaria utilizada por el Condominio Portal de Labranza I para la recepción de ingresos y pago de obligaciones.

La responsabilidad del auditor es expresar una opinión sobre dicha información basados en los procedimientos de auditoría aplicados, evaluando si tales operaciones y registros representan razonablemente la situación de ingresos y egresos originados en el periodo.

La auditoría también comprendió una evaluación del control interno básico vigente en el Condominio, con el propósito de determinar los procedimientos que sean apropiados a las circunstancias.

II. Antecedentes Requeridos

Para los trabajos de auditoría, se requirieron los siguientes antecedentes:

- Archivos de comprobantes de ingresos y sus respaldos documentarios
- Archivos de Comprobantes de Egresos y sus respaldos documentarios
- Informes de Ingresos mensuales desde agosto de 2018 al 30 de abril de 2019.
- Informes de Egresos mensuales desde agosto de 2018 al 30 de abril de 2019.
- Cartolas bancarias del Banco Scotiabank, cuenta corriente nro 975192555: agosto de 2018 al 30 de abril de 2019.
- Documentación laboral, liquidaciones de sueldo y pago de imposiciones
- Reglamento de interno del condominio.
- Informe de cuentas morosos al 31 de diciembre de 2018
- Informes de rendiciones de cuentas

III. Procedimientos de auditoría aplicados.

Los procedimientos de auditoría constituyen la revisión del ciclo de Ingresos y Egresos, los respaldos documentarios pertinentes, los informes emitidos por la administración, estados de cuentas corrientes bancarias y documentación relativa al personal.

3.1. Ciclo de Ingresos

Comprende la revisión de los Ingresos percibidos por concepto del cobro de gastos comunes y fondo de reserva, pagados por los copropietarios del condominio en los periodos comprendidos entre Agosto de 2018 a Abril de 2019.

La revisión fue detallada cubriendo la totalidad de ingresos indicados en los **Talonarios de Recibos de dinero y gastos comunes**, y las cartolas Bancarias. La verificación incluyó la documentación de respaldo, fecha y N° de ingreso, unidad (departamento), propietario, forma de pago (cheque o transferencia), monto, valores, los que a su vez fueron chequeados con los valores registrado como:

- Transferencias electrónicas o depósitos realizados al Banco según las cartolas o estados del Banco Santander de Agosto 2018 a Abril 2019.

Producto de dicha revisión se encontraron diferencias significativas, dificultades de identificación de los copropietarios a que pertenecían, desfases de fechas de imputación en la cartola del banco con lo indicado en el respectivo Informe de Ingreso.

A continuación, se muestra un cuadro de los ingresos de los periodos indicados, según Registro de Ingresos respaldados documentalmente:

CUADRO DE INGRESOS MENSUALES AGOSTO 2018 A SEPTIEMBRE 2019

GASTOS COMUNES SEGÚN TALONARIOS DE RECIBOS DE DINERO Y GASTOS COMUNES			
MES	EFFECTIVO	TRANSFERENCIA	OBSERVACIONES
AGOSTO 2018	\$ -	\$ -	(1)
SEPTIEMBRE 2018	\$ -	\$ -	(1)
OCTUBRE 2018	\$ 376.325	\$ 324.346	
NOVIEMBRE 2018	\$ 528.701	\$ 746.810	
DICIEMBRE 2018	\$ 512.930	\$ 18.531	(1)
ENERO 2019	\$ 757.410	\$ 735.044	
FEBRERO 2019	\$ 808.670	\$ 735.273	
MARZO 2019	\$ 969.580	\$ 959.875	
ABRIL 2019	\$ 756.380	\$ 841.502	
MAYO 2019	\$ 60.510	\$ 201.271	
TOTAL	4.770.506	\$ 4.562.652	

INGRESOS SEGÚN CARTOLAS BANCARIAS			
MES	EFFECTIVO	TRANSFERENCIA	OBSERVACIONES
AGOSTO 2018	\$ -	\$ -	(1)
SEPTIEMBRE 2018	\$ -	\$ 2.108.183	(1) (3)
OCTUBRE 2018		\$ 2.371.111	(3)
NOVIEMBRE 2018	\$ 588.301	\$ 1.798.836	(2) (3)
DICIEMBRE 2018	\$ 370.000	\$ 5.104.143	(2) (3)
ENERO 2019		\$ 1.054.766	(3)
FEBRERO 2019		\$ 1.543.680	(3)
MARZO 2019		\$ 1.110.095	(3)
ABRIL 2019		\$ 1.364.121	(3)
MAYO 2019		\$ 255.621	(3)
TOTAL	\$ 958.301	\$ 16.710.556	

Observaciones

(1) Ingresos no documentados

Según talonarios de "Recibo de dineros y Gastos Comunes, no existe registro de los pagos de los meses de:

- Agosto 2018
 - Septiembre 2018
 - Diciembre de 2018,
- Sin embargo, en Cartola Bancaria si evidencia dichos registros.

(2) Ingresos denominados en efectivo.

No se evidencian los respectivos comprobantes de depósito bancario, que indiquen a que departamento o propietario corresponden los pagos de Gastos comunes que figuran en efectivo.

(3) Ingresos denominados Transferencias.

Al realizar pareo de Registros entre las Cartolas Bancarias, cuenta Corriente nro. 975192555 Banco Scotiabank, y los Recibos de dinero y Gastos Comunes (numerados), se puede evidenciar falencias en el registro, en cuyos comprobantes se indica:

- Ingresos en Efectivos cuyo respaldo de depósito no se evidencia
- Ingresos por Transferencias bancarias, cuyos valores no pudieron ser verificados en su totalidad comparando los valores de las cartolas

- Titulares de las cuentas bancarias que realizan transferencias para pago de Gastos comunes, no coinciden con los propietarios. Al no existir registro de control detallado de dichos pagos, no es posible parear dichos valores, resultando diferencias significativas, según detalle:

	TRANSFERENCIA SEGÚN CARTOLA	TRANSFERENCIA SEGÚN RECIBO DE DINERO Y GASTOS COMUNES	DIFERENCIA
AGOSTO 2018	\$ -	\$ -	\$ -
SEPTIEMBRE 2018	\$ 2.108.183	\$ -	\$ 2.108.183
OCTUBRE 2018	\$ 2.371.111	\$ 324.346	\$ 2.046.765
NOVIEMBRE 2018	\$ 1.798.836	\$ 746.810	\$ 1.052.026
DICIEMBRE 2018	\$ 5.104.143	\$ 18.531	\$ 5.085.612
ENERO 2019	\$ 1.054.766	\$ 735.044	\$ 319.722
FEBRERO 2019	\$ 1.543.680	\$ 735.273	\$ 808.407
MARZO 2019	\$ 1.110.095	\$ 959.875	\$ 150.220
ABRIL 2019	\$ 1.364.121	\$ 841.502	\$ 522.619
MAYO 2019	\$ 255.621	\$ 201.271	\$ 54.350
	\$ 16.710.556	\$ 4.562.652	\$12.147.904

(4) Comprobantes de Ingresos

En base a que los Ingresos del Condominio están dados por los pagos de gastos comunes por parte de los copropietarios, a través de depósitos o transferencias bancarias se **sugiere** implementar sistema de respaldo documentado para cada transferencia o depósito bancario, que sea adjuntado físicamente a los recibos de dinero y gastos comunes o bien un registro digital que los mantenga.

3.2. Ciclo de Egresos

Este ciclo comprendió la revisión de los Comprobantes de Egresos emitidos en forma computacional por la Administración del Condominio, que contiene los datos que permiten identificar el concepto del gasto o pago realizado y los respaldos documentarios como: facturas de compras, boletas, boletas de honorarios, remuneraciones, planillas previsionales, indicándose su valor, nombre del receptor, aceptación y firma, agregando al pie del comprobante de egreso, el Banco y N° del cheque o transferencia con que se realizó el pago. Adherido a cada comprobante de egreso debería encontrarse el documento que constituye el respaldo documentario pertinente.

Dichos comprobantes de egresos fueron revisados en forma detallada, cubriendo el periodo 1 de agosto de 2018 al 30 de abril de 2019. En razón a que no se lleva contabilidad financiera, la base que

debió considerarse para la revisión de los egresos fueron los **Informes de Egresos** mensuales preparados por la Administración, que contienen la información por: concepto de desembolso, fecha del egreso, número de facturas o boletas, valor, forma de pago, número del cheque y la identificación nominativa de quien recibió el pago y su firma.

Producto del examen de los Informes de Egresos se detectaron numerosas diferencias, todas significativas, reveladas en el cuadro comparativo de valores según Administración y Auditoría, revelado a continuación:

CUADRO DE COMPARATIVO DE EGRESOS SEGÚN ADMINISTRACION Y AUDITORIA

Año 2018	RENDICION SEGÚN ADMINISTRACION	RENDICION SEGÚN AUDITOR	DIFERENCIA
AGOSTO			
- Boletas gastos generales	\$321.880	\$20.000	\$301.880
- Remuneraciones	\$1.661.303	\$1.023.397	\$637.906
TOTAL LIQ. DE GASTOS	\$1.983.183	\$1.261.044	\$722.139
<p>(1) No se encuentran comprobantes de pago de imposiciones, y boleta o factura por confección de talonarios pago gastos comunes</p> <p>(2) Boleta nro 608509628 por \$33.460 Boleta nro 1310574378 por \$1.279 Boleta nro 188989 por \$87.508 Boleta nro 493231022 por \$95.400</p> <p>Corresponden al mes de Septiembre de 2018 y son rendidas en Agosto</p> <p>(3) Pagos con cheques Banco Scotiabank 3911481-3911482-3911483-3911484-3911485-3911486, cheques girados en el mes de Septiembre.</p> <p>(4) Boleta de honorarios nro 62 sr. Sergio Iturra emitida el 08 de octubre de 2018 rendida en Agosto, pagada en Septiembre.</p>			
SEPTIEMBRE			
- Boletas gastos generales	\$351.490	\$39.150	\$312.340
- Remuneraciones	\$2.084.362	\$1.594.275	\$490.087
- Mantenciones y reparaciones	\$185.000	\$65.000	\$120.000
TOTAL LIQ. DE GASTOS	\$2.620.852	\$1.698.425	\$922.427
<p>(1) No se encuentran boletas por confección de poleras del personal por \$120.000 No se encuentra boleta o factura por materiales de seguridad personal \$165.340 No se encuentra boleta o factura por pago Mastil, bandera, cordel, pódium \$27.000</p> <p>(2) No se evidencia boleta de honorarios de administrador, rendida por \$370.000</p> <p>(3) Las leyes sociales están rendidas por \$342.135, sin embargo, los comprobantes de pago de previred suman \$220.459.</p>			

<p>(3) El pago de Leyes sociales realizado por previred, indica que fue a través de pago electrónico, sin embargo, no se encuentra pago electrónico en la cartola.</p> <p>(4) Pagos con cheques Banco Scotiabank 3911487-3911488-3911489-3911490-3911491-3911492, 3911493 cheques girados en el mes de Octubre</p> <p>(5) Las diferencias son exclusivamente por falta de respaldo que las sustenten.</p>			
OCTUBRE			
- Boletas gastos generales	\$35.960	\$11.980	\$23.980
- Remuneraciones	\$2.117.106	\$0	\$2.117.106
- Mantenciones y reparaciones	\$185.000	\$185.000	\$0
- Cuentas de consumo	\$290.160	\$0	\$290.160
TOTAL LIQ. DE GASTOS	\$2.628.226	\$196.980	\$2.431.246
<p>(4) No se encuentran boletas o comprobante de materiales de ase por un monto de \$23.980 No se encuentra boleta o factura por cuentas de consumo CGE: \$254.200 ESSI: \$ 35.960</p> <p>(5) No se evidencia boleta de honorarios de administrador, rendida por \$370.000</p> <p>(6) Las leyes sociales están rendidas por \$396.068, sin embargo, los comprobantes de pago de previred suman \$220.459.</p> <p>(3) El pago de Leyes sociales realizado por previred, indica que fue a través de pago electrónico, sin embargo, no se encuentra pago electrónico en la cartola.</p> <p>(4) Pagos con cheques Banco Scotiabank 3911494-3911495-3911496-3911497-3911498-3911499, 3911500 cheques girados en el mes de Octubre, cobrados en noviembre.</p> <p>(5) Boleta de honorarios nro 68 sr. Sergio Iturra emitida el 30 de noviembre de 2018 rendida en Octubre, pagada en noviembre, cheque nro 3911501.</p> <p>(6) Las liquidaciones de sueldo no tienen firma de los trabajadores, por lo tanto no es posible asumir que están pagados los sueldos.</p> <p>(7) Las diferencias son exclusivamente por falta de respaldo que las sustenten.</p>			
NOVIEMBRE			
- Boletas gastos generales	\$21.110	\$62.920	\$41.810
- Remuneraciones	\$2.023.313	\$0	\$2.023.313
- Mantenciones y reparaciones	\$185.000	\$185.000	\$0
- Cuentas de consumo	\$282.308	\$0	\$282.308
TOTAL LIQ. DE GASTOS	\$2.511.731	\$247.920	\$2.347.431
<p>(1) No se consideran boletas o comprobante por gastos generales por un monto de \$41.810 No se encuentra boleta o factura por cuentas de consumo CGE: \$250.100 ESSI: \$ 32.208</p>			

<p>(2) Boleta de honorarios nro 69 de administrador, emitida el 30 de diciembre es rendida por \$370.000 en noviembre 2018</p> <p>(3) Las leyes sociales están rendidas por \$396.068, sin embargo, los comprobantes de pago de previred suman \$220.459.</p> <p>(4) El pago de Leyes sociales realizado por previred, indica que fue a través de pago electrónico, sin embargo, no se encuentra pago electrónico en la cartola.</p> <p>(5) Pagos con cheques Banco Scotiabank 3911501-3911502-3911503-3911504-3911505-3911499, 3911500 cheques girados en el mes de Octubre, cobrados en noviembre.</p> <p>(6) Las liquidaciones de remuneraciones no tienen firma de los trabajadores, por lo tanto no es posible asumir que están pagados los sueldos.</p> <p>(7) Las diferencias son exclusivamente por falta de respaldo que las sustenten.</p>			
DICIEMBRE			
- Boletas gastos generales	\$40.010	\$100.813	-\$60.803
- Remuneraciones	\$2.121.622	\$0	\$2.121.622
- Mantenciones y reparaciones	\$185.000	\$185.000	\$0
- Cuentas de consumo	\$232.325	\$0	\$232.325
TOTAL LIQ. DE GASTOS	\$2.511.731	\$285.813	\$2.414.750
<p>(1) No se consideran boletas o comprobante por gastos generales por un monto de \$60.803 No se encuentra boleta o factura por cuentas de consumo CGE: \$219.100 ESSI: \$ 13.225</p> <p>(2) Boleta de honorarios nro 70 de administrador, emitida el 30 de Enero de 2019 es rendida por \$370.000 en Diciembre 2018</p> <p>(3) Las leyes sociales están rendidas por \$396.068, sin embargo, los comprobantes de pago de previred suman \$220.459.</p> <p>(4) El pago de Leyes sociales realizado por previred, indica que fue a través de pago electrónico, sin embargo, no se encuentra pago electrónico en la cartola.</p> <p>(5) Las liquidaciones de remuneraciones no tienen firma de los trabajadores, por lo tanto no es posible asumir que están pagados los sueldos.</p> <p>(6) Las diferencias son exclusivamente por falta de respaldo que las sustenten.</p>			
Año 2019	RENDICION SEGÚN ADMINISTRACION	RENDICION SEGÚN AUDITOR	DIFERENCIA
ENERO			
- Boletas gastos generales	\$45.290	\$140.240	-\$94.950
- Remuneraciones	\$1.956.238	\$821.964	\$1.134.274
- Mantenciones y reparaciones.	\$185.000	\$185.000	\$0
- Cuentas de consumo	\$271.388	\$250.100	\$271.388
TOTAL LIQ. DE GASTOS	\$2.457.916	\$1.397.204	\$1.500.612

<p>(1) Los montos pagados por concepto de pago de cotizaciones no coinciden , los comprobantes de pago si bien corresponden al periodo, fueron desembolsados en el mes de abril de 2019</p> <p>(2) Liquidación de sueldo de Margot Lorena Mella Mella, no se encuentra con firma conforme, por lo tanto no es posible evidenciar dicho pago</p> <p>(3) Las cuentas de consumo están ilegibles, papel de impresora térmica, borra los montos.</p> <p>(4) Boleta de honorarios nro 71 de administrador, fue emitida el 19 de Febrero y rendida en Enero</p> <p>(5) Hay \$94.950 en boletas no rendidas, sin embargo los respaldos se encuentran en la rendición del mes</p>			
FEBRERO			
- Boletas gastos generales	\$105.794	\$111.890	\$6.096
- Remuneraciones	\$2.013.544	\$1.329.849	\$683.695
- Mantenciones y reparaciones.	\$185.000	\$185.000	\$0
- Cuentas de consumo	\$273.443	\$219.100	\$54.343
TOTAL LIQ. DE GASTOS	\$2.577.781	\$1.845.839	\$744.134
<p>(1) Ordenes de trabajo nro 875- \$225.000, 664-\$80.000, 667-\$80.000.</p> <p>(2) Factura nro 29 HIDROMAX corresponde a mes de Abril de 2019</p> <p>(3) Boletas físicas no incluidas en rendiciones, por \$6.096</p> <p>(4) No se evidencia el pago de leyes sociales</p> <p>(5) No se evidencia Boleta de Honorarios administrador</p>			
MARZO			
- Boletas gastos generales	\$57.960	\$46.330	\$11.630
- Remuneraciones	\$2.067.706	\$0	\$2.067.706
- Mantenciones y reparaciones.	\$185.000	\$185.000	\$0
- Cuentas de consumo	\$271.488	\$235.000	\$36.488
TOTAL LIQ. DE GASTOS	\$2.582.154	\$466.330	\$2.115.824
<p>(1) De acuerdo al respaldos entregados en rendición de gastos generales, se evidencia una diferencia por ausencia de comprobantes</p> <p>(2) Las liquidaciones de remuneraciones no cuentan con la firma recibí conforme</p> <p>(3) Las leyes sociales no se encuentran pagadas</p> <p>(4) Las cuentas de consumo no cuentan con la totalidad de los comprobantes</p>			
ABRIL			
- Boletas gastos generales	\$161.347	\$367.977	\$206.630
- Remuneraciones	\$491.111	\$0	\$491.111
- Mantenciones y reparaciones.	\$185.000	\$0	\$0

TOTAL LIQ. DE GASTOS	\$837.458	\$367.977	\$697.741
<p>(1) Se evidencian boletas no incluidas en rendición de gastos</p> <p>(2) En rendición de gastos está incluidos honorarios de administrador, no obstante no se encuentra boleta de honorarios</p> <p>(3) No se evidencia pago de servicios de riego, no obstante este servicio está incluido en rendición de gastos.</p>			

Periodo	Egresos Administración	Egresos Según Auditoría	Diferencias
Año 2018			
Agosto	\$1.983.183	\$1.261.044	\$722.139
Septiembre	\$2.620.852	\$1.698.425	\$922.427
Octubre	\$2.628.226	\$196.980	\$2.431.246
Noviembre	\$2.511.731	\$247.920	\$2.347.431
Diciembre	\$2.511.731	\$285.813	\$2.414.750
Año 2019			
Enero	\$2.457.916	\$1.397.204	\$1.500.612
Febrero	\$2.577.781	\$1.845.839	\$744.134
Marzo	\$2.582.154	\$466.330	\$2.115.824
Abril	\$837.458	\$367.977	\$697.741
Totales	\$20.711.032	\$7.767.532	\$13.174.165

Cabe mencionar también que aquellos montos por concepto de **FONDOS DE RESERVA** no pudieron ser evidenciados, tanto en cartolas como en algún registro que indicara fehacientemente su existencia y utilización.

Recomendación

Se sugiere incorporar al sistema de rendiciones de gastos la totalidad de los comprobantes que respaldan las transacciones de egresos.

Por otro lado, la documentación legal laboral debe mantenerse con las respectivas firmas de los trabajadores, incluir en ellas fecha u forma de pago.

Las Leyes sociales o imposiciones deben incluirse en las rendiciones correspondientes a la fecha de pago.

Las boletas de honorarios recibidas por servicios deben ser rendidas en el mismo mes de realizado el servicio, obligando así a la empresa a cancelar dichos servicios en el mes que corresponde

Los cheques emitidos deben llevar fecha de emisión

3.3 Resumen de Ingresos y Egresos anuales

Lo precedente, no es posible de evidenciar, los hallazgos de auditoría indican una carencia de registros fidedignos que indiquen alguna forma de comparación o flujo de efectivo que permita llevar el control de los ingresos versus los gastos.

3.4. Cuenta Corriente Bancaria

3.4.1. Conciliaciones bancarias

La conciliación bancaria es un procedimiento de auditoría que consiste en verificar si los valores abonados en la cuenta corriente del Banco Santander, corresponden a los depósitos y/o transferencia registrados en el Informe de Ingresos por pagos de los gastos comunes realizados por los copropietarios.

A su vez, si los pagos realizados a terceros según los Comprobantes de Egresos mediante cheque o transferencias, corresponden a los valores cargados en la cuenta corriente del Banco Scotiabank, nro 975192555.

El periodo revisado de la Cuenta Corriente N° 975192555, del Banco Scotiabank cubrió desde el 1 de Agosto de 2018 al 30 de Abril de 2019, producto de esta revisión resulta difícil efectuar una conciliación. No se evidenció registro controlado de ingresos y egresos que permitan un seguimiento fidedigno de los valores ingresados y egresados de la cuenta corriente.

Recomendaciones

Se recomienda que mensualmente se realicen conciliaciones bancarias entre ingresos y egresos y sus respectivo abonos y cargos realizados en la Cuenta Corriente Bancaria, en razón a que el control de la percepción de valores ingresado por pagos de gastos comunes de los comuneros se materializa cuando dichos valores ingresan a la cuenta corriente bancaria y a su vez todos los pagos que se realicen se efectúan con cheques o transferencias, por lo que la conciliación bancaria es una herramienta vital de control interno. Dicha conciliación debiera efectuarse por una persona distinta de quien emite o firma los cheques e informes de ingresos y egresos.

3.6. Gastos en Personal

La administración lleva un Registro de Remuneraciones que contiene los conceptos requeridos para este tipo de registros en el que se encuentran individualizados los trabajadores. Durante la auditoría se revisaron los documentos que respaldan el pago de dichas remuneraciones verificando la existencia de las respectivas liquidaciones de sueldos, no obstante, carecen de firmas por el trabajador y empleador, no consideran la fecha de pago, además, el cumplimiento en materia de leyes sociales no se puede evidenciar, ya que las impositivas se encuentran declaradas para posteriormente pagarlas, y no hay registro de aquello.

Recomendación

La mantención del Libro de Remuneraciones con el detalle completo de las liquidaciones de cada mes, timbrado por la Inspección del Trabajo, es una obligación que tienen todas las entidades que tienen más de cinco trabajadores, así como el cumplimiento de las obligaciones laborales, especialmente en el caso de reemplazos, tiempo extraordinaria, vacaciones, turnos, relevos y finiquitos de manera que se cumpla con la legalidad vigente sobre la materia.

3.7. Deudores morosos

De acuerdo a la información proporcionada para esta auditoría, no se recibió listado de propietarios con deuda de gastos comunes. Por lo demás, se hace engorroso crear dicho registro, puesto que no hay claridad en el ingreso de los gastos comunes

Las diferencias en este ítem son significativas, por lo que es una prioridad crearlo.

IV. Conclusiones

En el cuerpo del presente informe de auditoría las observaciones y recomendaciones se encuentran implícitas, no obstante, se enfatizan las principales como conclusiones:

- a) La auditoría se basó principalmente en los Informes de Ingresos y de Egresos que la Administración proporcionó, no disponiéndose de otro tipo de registros contables principales, así como tampoco de libros auxiliares de cuentas corrientes individuales de comuneros, por lo que como se ha señalado, la auditoría se realizó sobre la base de los Informes de Gastos Comunes, Informes de Ingresos y de Egresos, Estados de la Cuenta Corriente Bancaria N°975192555 del Banco Scotiabank y los comprobantes de respaldo pertinentes.
- b) Los Comprobantes de Ingresos formales pre Enumerados, a juicio de esta auditoría debiera ser una herramienta de control que permita identificar y comparar los ingresos, para un Óptimo control interno, la mejor identificación de pagos realizados a través de transferencias bancarias y depósitos, lo que fortalecería el control y revisiones posteriores.
- c) Se recomienda la realización de conciliaciones mensuales entre los registros de ingresos y egresos, con los estados del Banco Scotiabank, visadas por el comité de administración.
- d) Con respecto al personal se recomienda establecer una descripción de funciones básica, así como mantener una supervisión del cumplimiento legal especialmente en el caso de pagos de horas extras, reemplazos, turnos y relevos.

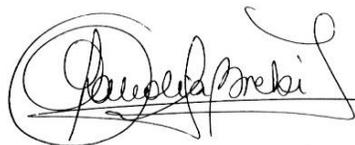
- e) En cuanto a las rendiciones de cuentas anual, se recomienda utilizar documentos válidos, tales como boletas o facturas. Los comprobantes de ingreso informal deberían estar autorizados por la administración
- f) Se recomienda el uso de una misma nomenclatura en los registros.

V. Opinión de Auditoría.

Por todo lo expuesto, considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente para proporcionar una base de opinión de esta auditoría, en relación a que los Informes de Ingresos y de Egresos del Condominio Portal Labranza, no presentan razonablemente todos sus aspectos significativos los flujos de ingresos percibidos y egresos aplicados en los periodos comprendidos entre agosto de 2018 y Abril de 2019, haciendo engorrosa la revisión y dejando en evidencia una importante falta de control.

Es cuanto puedo informar a ustedes, en relación con la auditoría realizada por el año comprendido entre el 1 de diciembre al 31 de diciembre del año 2018, sin otro motivo saluda atentamente a Uds.

Temuco, 3 de septiembre de 2019.



Claudia Brebi Leal
Contador Público y Auditor
Asesor, consultor

Solicitud de entrega formal del condominio portal de Labranza uno a comité de administración.

De: "Francisco Barreda" <fbarreda@gmx.es>
Para: cesar.repetto@isiete.cl
CC: servicioalcliente@isiete.cl
Fecha: 06-may-2019 12:39:45

Sres. Inmobiliaria Portal de labranza uno Spa.

Atte: Señor Cesar Repetto

Por medio de la presente solicitamos a usted y a la inmobiliaria portal de Labranza uno Spa que usted representa, una reunión a la brevedad donde se realice la entrega formal del condominio portal de labranza uno a los vecinos organizados para este objetivo en el comité de administración.

En estos momentos nos encontramos en una situación muy complicada, debido a que el administrador designado por ustedes la inmobiliaria, don Sergio Iturra renuncio con fecha 30 de abril y al día de hoy no se han hecho entrega formal de la documentación que avale que su gestión se realizo con el apego a la ley y la transparencia que tanto se requiere en un condominio como el nuestro, le señalo lo anterior porque en la rendición de cuentas que se solicito al señor Iturra este no fue capaz de aclarar que ocurrió con los dineros recaudados y tampoco como realizo su distribución mes a mes o como se realizo el cálculo del pago de los gastos comunes, tampoco fue capaz de aclarar la situación del personal que trabaja y ha trabajado en el condominio, pues nos encontramos con serias irregularidades (como que el personal no posee los cursos al día para cumplir sus funciones como lo señala la ley, no poseen sus EEPP, etc.) respecto a lo mismo no contamos con todos los antecedentes pues no existen en el condominio las carpetas del personal.

Por lo anterior les solicitamos a ustedes el comité de administración designado por la inmobiliaria y encargado de vigilar las acciones de don Sergio Iturra, realizar el traspaso de la administración del condominio portal de Labranza uno a sus vecinos organizados en el organismos que señala la ley para este efecto.

Para la realización de este Traspaso de manera ordenara y documentada le solicitamos cumplir con el manual que la cámara de la construcción confecciono con este objetivo llamado "Guía para entrega de espacios comunes" y entregar todos y cada uno de lo señalado en este documento que sea concerniente a nuestro condominio (se adjunta guía para entrega de espacios comunes).

Por otro lado debo mencionar con fecha 5 de mayo 2019 la conserje Rosa Romero se ausento a su trabajo, sin causa justificada, nadie de la inmobiliaria fue capaz de solucionar este tema por lo que debimos asumir este problema y solucionar el tema buscando un remplazo, aun cuando no contamos con ningún antecedente del condominio ni recurso para el pago del remplazo, pues ustedes aun no realizan el traspaso de documentos, antecedentes y recursos.

También debemos señalar que los 5 de cada mes corresponde el pago de sueldos del personal del condominio, situación que no sabemos cómo se realizara, si la inmobiliaria a través del comité de administración que la inmobiliaria designo, disponen de los recursos del condominio portal de labranza uno.

Por otro lado aun no nos aclaran como realizaremos la administración conjunta de los 2 condominios como los señala el reglamento de copropiedad de nuestro condominio, lo que hace urgente solucionar el tema.

Les agradecemos responder este correo a la brevedad, reunir los antecedentes que menciona el manual y hacer el traspaso de todo lo concerniente a la administración del condominio a sus vecinos agrupados en el órgano que faculta la ley para tal efecto.

También solicitamos la entrega urgente del reglamento completo con todos sus anexos (anexo a, Anexo A, Anexo B) como también del Planos de Copropiedad Inmobiliaria inscritos.

Además solicitamos de manera urgente para poder funcionar y dado el tiempo que han tenido parar preparar los siguientes antecedentes:

- Documentación mensual correspondiente al condominio de todos los meses a su cargo, facturas, boletas, liquidaciones de sueldo correspondiente al personal, imposiciones, entre otros. ·
- Contratos de Mantenimiento del condominio, tales como sistema de bombas, piscina según corresponda.
- Libro de mantenciones y manuales de mantenimiento de cada elemento que lo requiera.
- Contratos de Trabajo del Personal, y documentación al día del curso de conserjes y su respectiva credencial OS10.
- RUT físico correspondiente al Condominio.
- Estados Financieros del Condominio (Ingresos, Gastos, deudas, detalle de morosidad por propietario, comprobantes de pago de gastos comunes)
- Planos de Copropiedad Inmobiliaria inscritos.
- Entrega de manual de Uso y Mantenimiento de Espacios Comunes.
- Listado de proveedores y contacto
- Listado de Propietarios completa
- Personalidad jurídica e inicio de actividades.
- Contrato y seguro de espacios comunes
- Plan de emergencia y evacuación

Saludos Cordiales

Sra Patricia Gajardo M. y Sr. Francisco Barreda C.

-Directiva condominio Portal de Labranza Uno y Comité de Administración Condominio Portal de Labranza Uno.

Fono Contacto: 981719021

Cc: Patricia Gajardo

Posventa Isiete

Archivos adjuntos

- GUIA-ESPACIOS-COMUNES-CChC.pdf

SET FOTOGRÁFICO DE ALGUNOS DEPARTAMENTOS DEL CONDOMINIO PORTAL DE LABRANZA

Estos problemas se presentan en la mayoría de los departamentos de los condominios Portal de Labranza uno , Condominios Portal de Labranza Dos

Departamento Hongos y humedad:



En zona de ventanas la mayoría de los departamentos presenta filtraciones de humedad, aun cuando se han reparado en más de una ocasión por parte de pos-venta de la inmobiliaria.

Humedad en Cielos



Cerámicas que se desprenden.



Grietas y fisuras en pisos y losas



Envolvente térmica mal ejecutada, con filtraciones y daños.





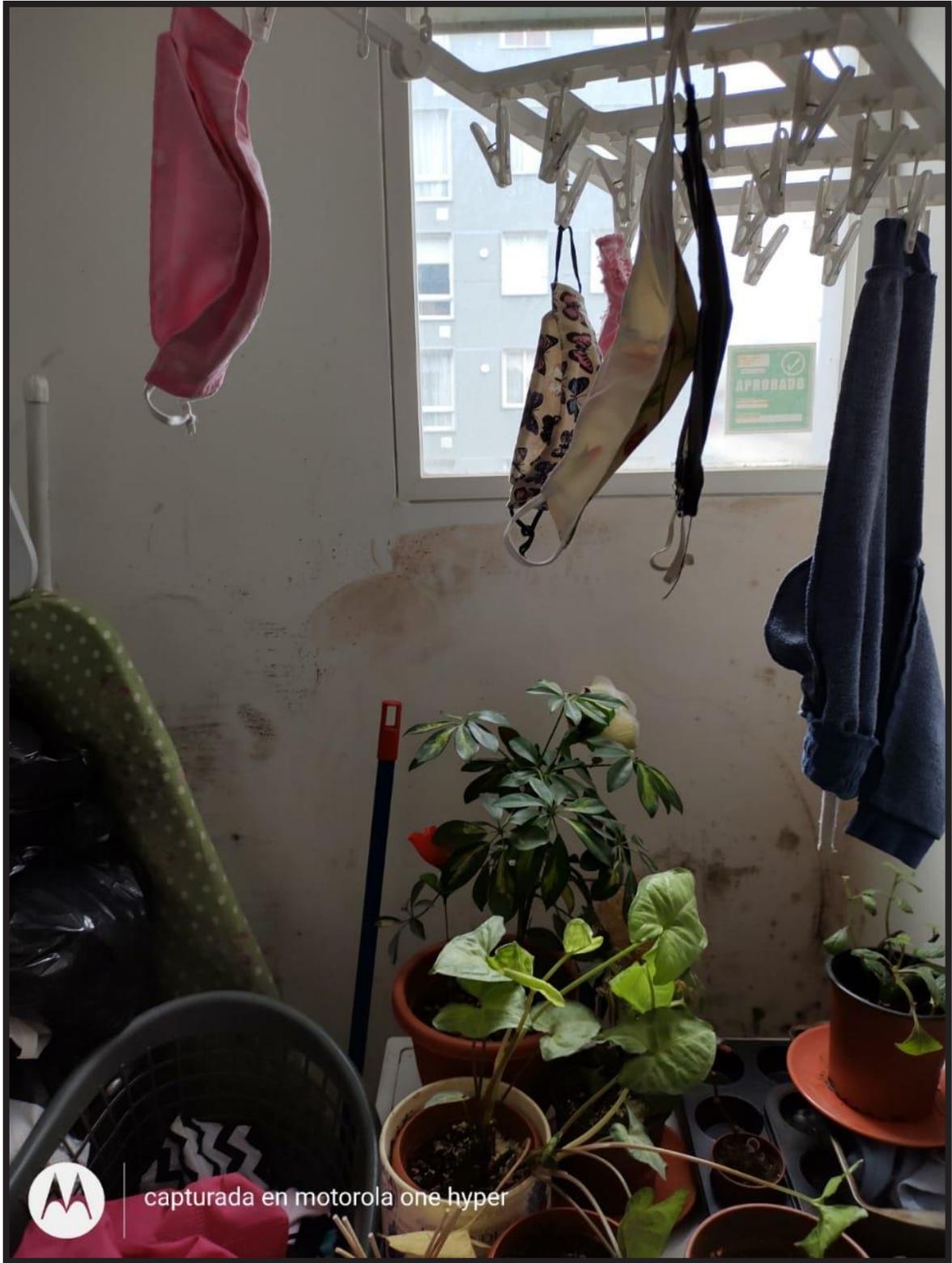
Descuadres en vanos de ventanas y ventanas Sub-dimensionadas para los vanos.











capturada en motorola one hyper









capturada en motorola one hyper

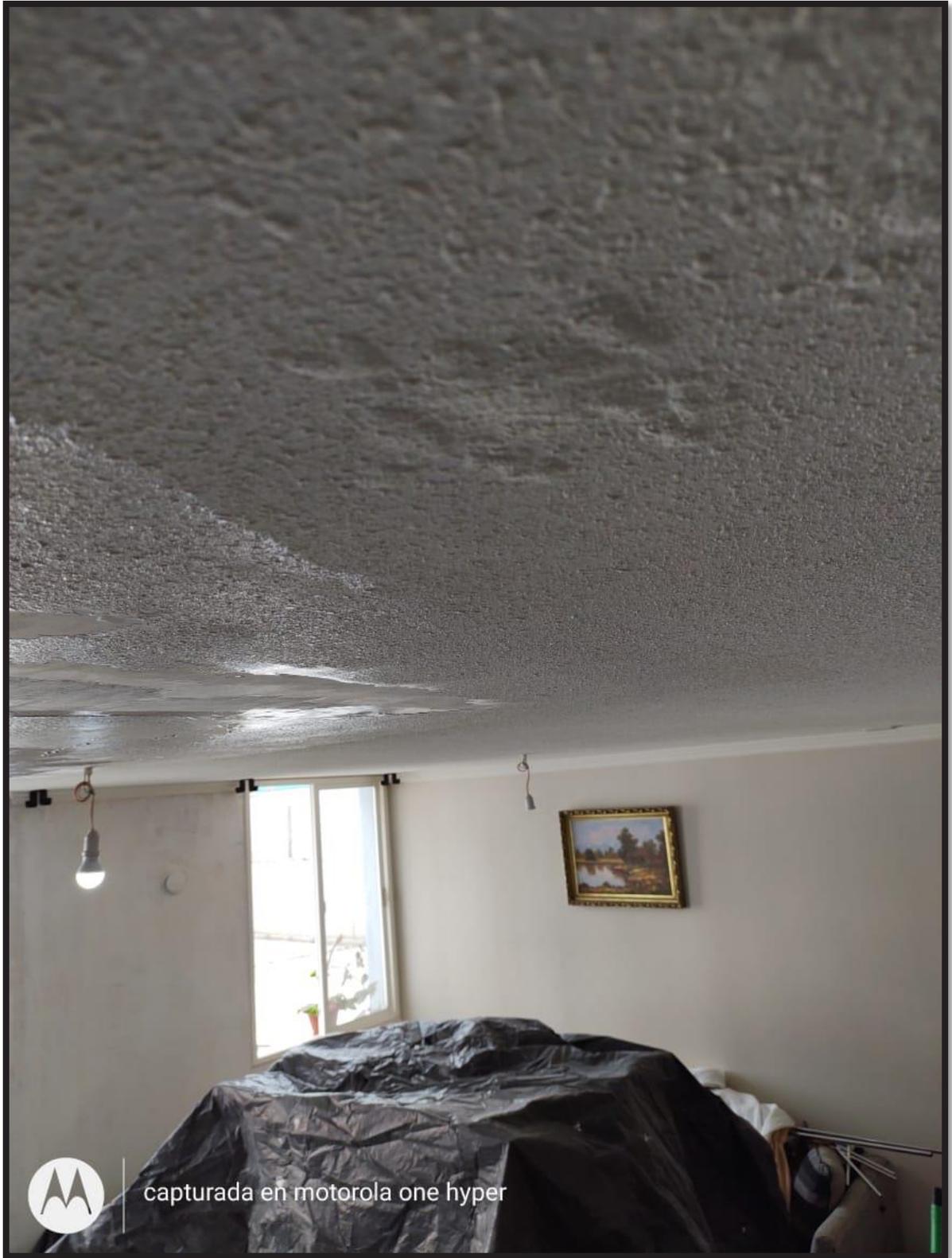


capturada en motorola one hyper









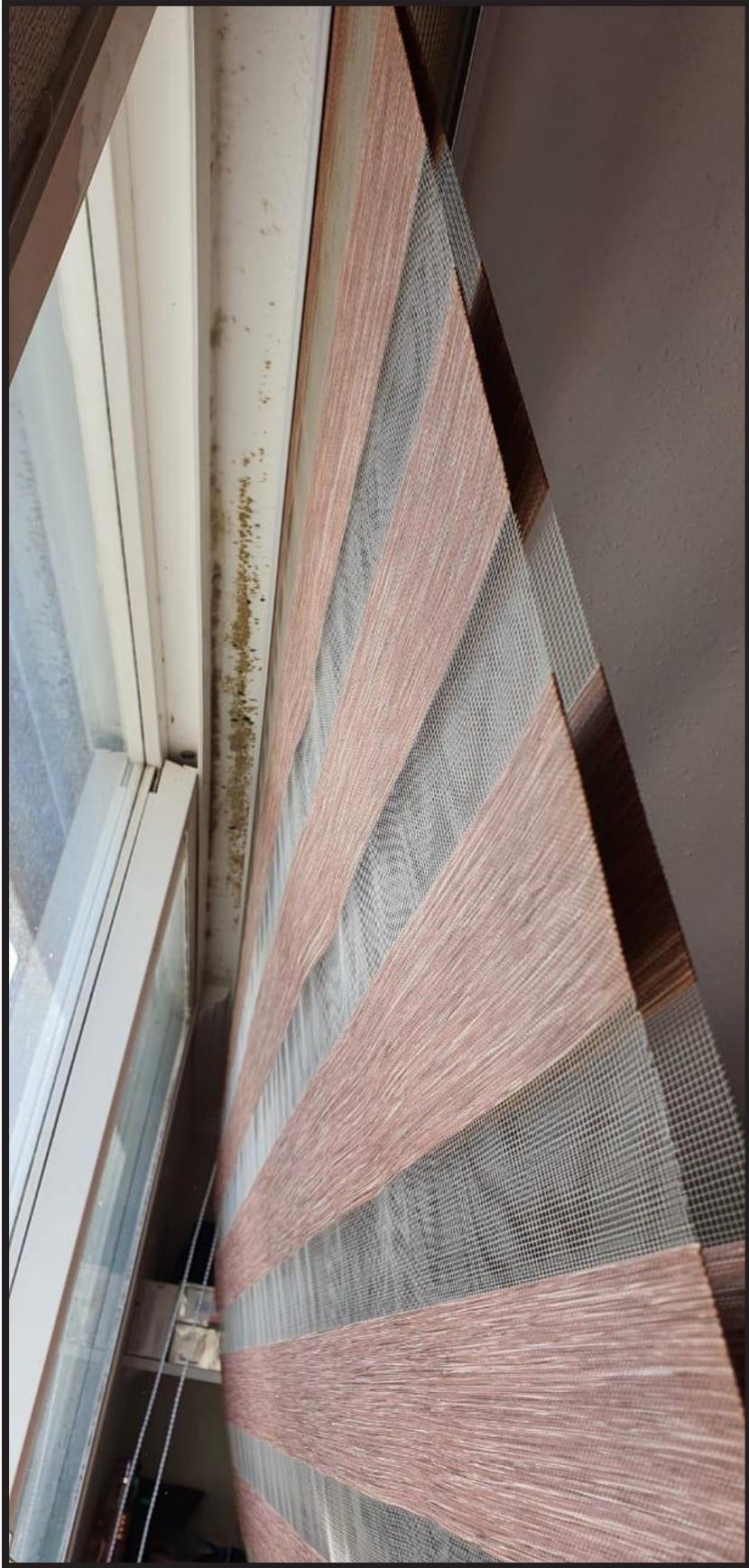
capturada en motorola one hyper



capturada en motorola one hyper

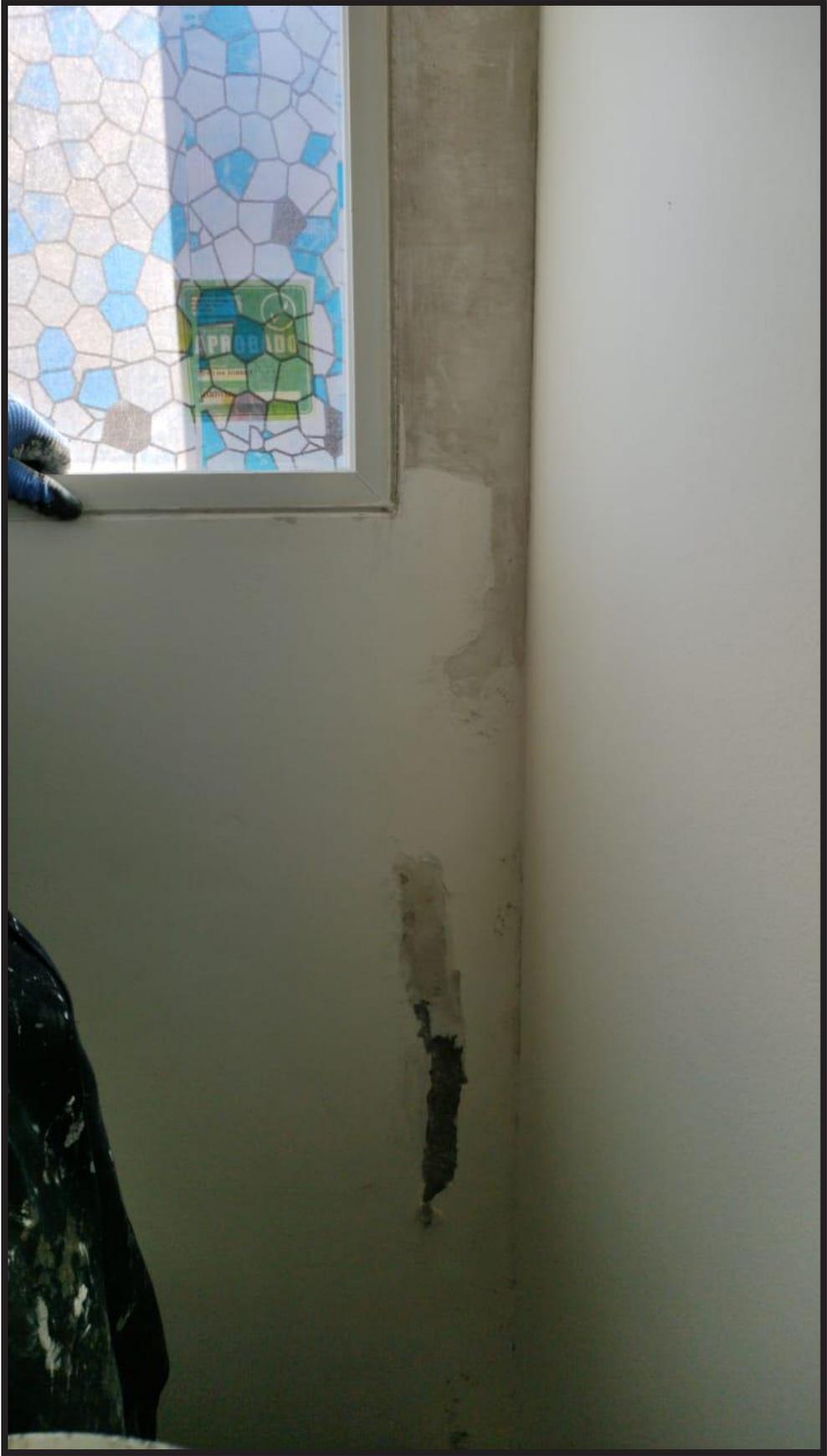


capturada en motorola one hyper











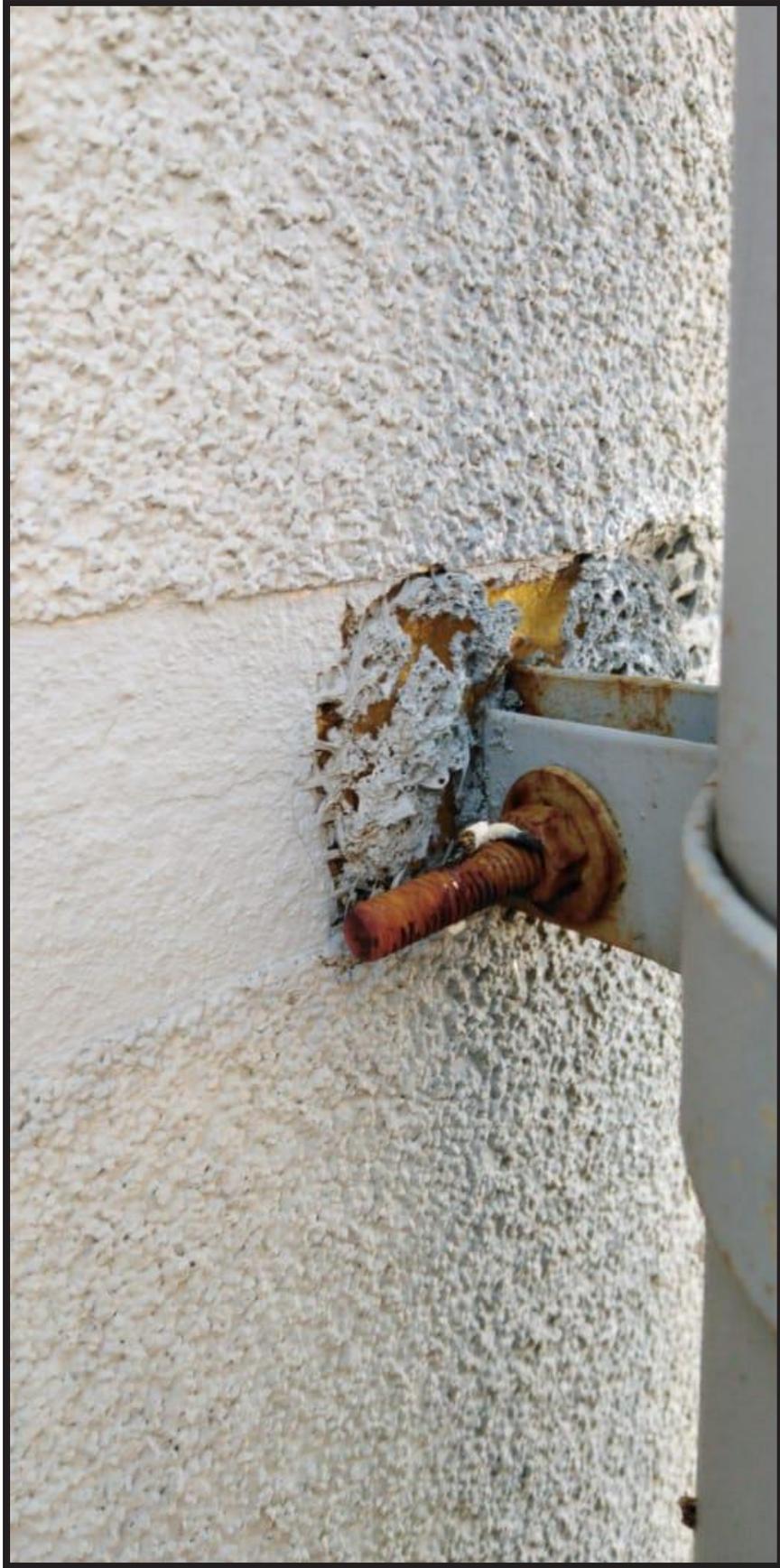




capturada en motorola one hyper























capturada en motorola one hyper

