

UNIVERSIDAD FASTA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

CARRERA: CONTADOR PUBLICO NACIONAL

**AUDITORIA EXTERNA DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

KARINA SILVIA ANTONELA TROGLIO

SEMINARIO DE GRADUACION

DEPARTAMENTO DE METODOLOGIA

TUTORIA: C.P.N LUIS FERNANDO ABRIATA

2008

ABSTRACT

AUDITORIA EXTERNA DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El objetivo del presente trabajo es determinar el conocimiento que poseen los propietarios integrantes de un consorcio de propiedad horizontal, sobre el servicio de auditoria externa brindado por un Contador Público.

La auditoria externa de las administraciones de consorcios de propietarios, constituyen una oportunidad profesional para los graduados en ciencias económicas, por tal razón se decidió realizar un trabajo de investigación, para determinar si los propietarios saben de éste servicio y si los mismos están dispuestos a contratarlo, para saber las dificultades a las que se enfrenta el profesional a la hora de ofrecer sus servicios.

Se parte de una explicación y descripción del encuadre jurídico - contable, así como una breve historia y descripción actual de los consorcios. También se definen las características del Consejo de Propietarios y se realiza un análisis de la administración de los consorcios, para luego pasar a la Auditoria de la Administración de consorcios, teniendo en cuenta la estructura normativa nacional, en la búsqueda de un valor agregado que los auditores externos pueden brindar.

Se suma a ello, el desarrollo de un trabajo de investigación, donde se realizaron encuestas a una muestra de consorcios existentes en la Ciudad de Mar del Plata, para luego poder seleccionar un estudio de caso representativo que refleje los resultados obtenidos.

La mencionada investigación se realizó con el animo de poder determinar el grado de conocimiento que tienen los propietarios y así poder alcanzar el objetivo definido en este trabajo.

Por ultimo, se concretan las conclusiones, determinando que hay un grado elevado, muy evidente, de desconocimiento por parte de los propietarios con respecto al servicio de auditoria externa y a las tareas que debe cumplimentar una administración de edificios.

INDICE GENERAL:

Protocolo de Investigación:

- Tema.....	Pág.05
- Problema.....	Pág.05
- Objetivos Generales.....	Pág.05
- Objetivos Específicos.....	Pág.05
- Justificación.....	Pág.06
- Estado de la cuestión.....	Pág.08
- Tipo de Estudio.....	Pág.11

Marco Teórico

Enfoque Teórico.....	Pág.12
Introducción	Pág.12

Capítulo N° 1: Marco Jurídico del Consorcio de Propietarios

1. Enfoque Jurídico.....	Pág.15
2. Reglamento de Copropiedad y Administración.....	Pág.18
3. Ley 13.512: Régimen de la Propiedad Horizontal.....	Pág.18
4. Decreto 18.734/4 Reglamentario de la Ley 13.512.....	Pág.20
5. Reglamento interno.....	Pág.20
6. Mandato Civil.....	Pág.20
7. Órganos del consorcio: Asamblea de Propietarios, la Administración, Consejo de Propietarios.....	Pág.21
8. Libros obligatorios.....	Pág.22

Capítulo N°2: Administración de Consorcio de Propietarios.

1. Cuestiones contables de la rendición de cuentas de la administración.....	Pág.24
2. Control interno.....	Pág.25
3. El sistema de información contable y de gestión.....	Pág.27
4. Liquidaciones de expensas.....	Pág.31
5. Contratación del personal.....	Pág.32
6. Normas de Afip, Seguridad Social e Impositivas.....	Pág.33
7. Contratación de servicios mensuales y periódicos.....	Pág.36

Capítulo N° 3: Auditoria Externa de consorcio de Propietarios.

1. Proceso de Auditoria.....	Pág.39
------------------------------	--------

2. Resolución Técnica 7 de la Federación Argentina de Consejos Profesional de Ciencias Económicas.....	Pág.40
3. Conocimiento amplio del ente.....	Pág.41
4. Identificar el objeto del examen.....	Pág.44
5. Evaluar la significatividad.....	Pág.45
6. Planificación.....	Pág.45
7. Informe especial de auditoria	Pág.55
8. Responsabilidad del auditor.....	Pág.56
Capítulo N° 4: Glosario del Marco Teórico	Pág.57
<u>Diseño Metodológico:</u>	Pág.59
Estudio del Caso	Pág.59
Universo	Pág.59
Unidad de Análisis / Muestra.....	Pág.60
Tiempo y Lugar de la Investigación	Pág.60
Instrumentos de relevamiento de datos	Pág.62
<u>Trabajo de Campo / Desarrollo del estudio</u>	Pág.64
1. Primera Etapa del Trabajo de Campo.....	
2. Segunda Etapa del Trabajo de Campo	Pág.64
- Consorcio de Catamarca N° 2317	Pág.65
- Características.....	Pág.65
- Análisis e Interpretación de los datos obtenidos	Pág.71
<u>Análisis y Conclusión.</u>	Pág.75
<u>Recomendaciones</u>	
<u>Anexos</u>	Pág.76
- Anexo N°1: Ley 13.512.....	Pág.81
- Anexo N°2: Decreto 18.734/04	Pág.86
- Anexo N°3: Listado de Consorcios de Mar del Plata.....	Pág.122
- Anexo N°4: Planilla cantidad de consorcios por barrios.....	Pág.123
- Anexo N°5: Encuesta	Pág.125
- Anexo N°6: Nota presentada en SUTER Y H	Pág.126
<u>Bibliografía General y Específica</u>	Pag.129
<u>Informe de Tutoría</u>	Pag.131
<u>Presentación de Power Point</u>	

TEMA:

Pautas, normas y procedimientos para realizar una Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal.

PROBLEMA:

Grado de conocimiento de los copropietarios en relación a los derechos y obligaciones del administrador de consorcios de propiedad horizontal.

¿Cuál es la relación que existe entre la actividad que realiza el administrador de consorcios de propiedad horizontal y la Auditoria Externa?

OBJETIVOS GENERALES:

Determinar el grado de conocimiento que tienen los copropietarios de un consorcio con respecto a la actividad que desarrolla el administrador del mismo, analizando un caso de estudio.

Determinar si los propietarios tienen conocimiento de la existencia de la prestación de un servicio llamado Auditoria Externa de consorcios de propiedad horizontal, y que resultados puede arrojar la misma.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

1. Componer y analizar el Marco Jurídico vigente en la República Argentina, del Consorcio de Propiedad Horizontal y la Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal.
2. Analizar las normas contables y las procedimentales que debe cumplimentar un Administrador de Consorcios, conforme a las normas vigentes.
3. Definir y conceptualizar la Auditoria Externa de Consorcio de Propietarios
4. Definir y desarrollar la Auditoria Externa como función de control.
5. Determinar las pautas, normas y procedimientos para llevar a cabo la realización de una Auditoria Externa de Consorcios de Propietarios.
6. Explicar el desarrollo de la actividad de la administración de los consorcios de propietarios.
7. Analizar los resultados obtenidos de las encuestas realizadas a los consorcistas, en cuanto al conocimiento que tienen los mismos con respecto a

la actividad que desarrolla el administrador y con respecto a la prestación de un servicio llamado Auditoria Externa de Consorcios.

JUSTIFICACIÓN:

El desarrollo urbano, con la construcción de edificios bajo el régimen de la propiedad horizontal, conllevó la creación de estructuras administrativas cada vez más complejas y la incorporación de personal para atender porterías, cocheras, mantenimiento y otros servicios considerados esenciales. A ello, se le agrega el desarrollo de barrios privados y otros emprendimientos similares, donde los propietarios aportan fondos para financiar el pago de la estructura administrativa que ello implica.

Los administradores de esos emprendimientos recaudan fondos y aplican esos fondos a sueldos, cargas sociales, reparaciones y mantenimiento de los edificios y predios. En muchos casos, el presupuesto de esas administraciones supera el movimiento de fondos de muchas empresas medianas y pequeñas.

La administración y control de las administraciones de consorcios de propietarios, constituye una nueva oportunidad profesional para los Graduados de Ciencias Económicas. En cuanto al control, una de las herramientas a utilizar es la auditoría integral, que proporciona una opinión independiente sobre la razonabilidad de la información contable o financiera que se presenta; la información financiera y no financiera que emite y utiliza la administración para valorar las cuestiones de economía, eficiencia y eficacia.

Los usuarios de la información del administrador de un consorcio están interesados en conocer como se aplican los fondos que aportan.

Los copropietarios de edificios de propiedad horizontal no deberían dejar pasar la oportunidad de contar con el servicio profesional de la auditoría externa de la administración de sus edificios, ya que este servicio le puede brindar una adecuada aplicación de las expensas que se abonan mensualmente, mejorar la calidad de los gastos y la necesaria transparencia que brinda la opinión del experto auditor externo.

Por esa razón es necesario hacer un estudio, a través de encuestas, del grado de conocimiento que los copropietarios de los edificios tienen con respecto al servicio de auditoria externa, que los graduados en ciencias económicas pueden brindar, para poder así, obtener mayores beneficios y un minucioso control de la administración del edificio en que habitan.

Con el desarrollo de esta Tesis se intenta demostrar la importancia y posibilidades que ofrece la realización de auditorias externas, como herramienta de control y verificación, y asimismo analizar los resultados de las encuestas realizadas determinado si el grado de información es positivo o no.

ESTADO DE LA CUESTIÓN:

En la última década, en la Republica Argentina, la vida moderna ha concentrado a las personas en edificios de propiedad horizontal. La relación entre el administrador, los copropietarios, el personal y los proveedores de bienes y servicios se ha dificultado en la Argentina, agravada por la situación económica social de los últimos tiempos.

Con relación a la administración de los consorcios, la comunidad reclama transparencia en las liquidaciones de expensas mensuales y las rendiciones de cuentas anuales. Esta situación tiene fuerte impacto en la sociedad y se considera que como profesionales en ciencias económicas se tiene la responsabilidad de brindar esa respuesta mediante la prestación de servicios de auditoria externa de consorcios.

En al auditoria externa de consorcios, por sus características particulares, el auditor debe obtener un conocimiento tanto del consorcio como de la administración del edificio. Se debe considerar que la Auditoria se lleva a cabo por cuenta y orden de un tercero. Quien contrata al auditor es el consorcio y auditado es el administrador, en este sentido, si se tratara de un administrador que desempeña bien su tarea, su gestión será respaldada por la opinión de un profesional independiente.

En cuanto a la administración de consorcios de propiedad horizontal, en general, existe una profusa bibliografía que comprende libros y otras publicaciones en distintas revistas especializadas, como por ejemplo los libros escritos por autores especializados que a continuación se detallan:

- Taleva Salvat Orlando, “**Manual de Propiedad Horizontal**”, Argentina, Editorial Valleta, 2000, 5º edición, 194 ps.
- Gurovich Leopoldo Isaac. “**Administración de Consorcios: ley 13.512**”, Argentina, Editorial Omar Buyatti, 2005, 118 ps.
- Gabás Alberto Aníbal, “**Manual teórico – practico de propiedad horizontal: ley 13.512**”, Argentina, Editorial Hammurabi, 1998, 640 ps.

- Constantino, Juan Antonio, **“El administrador en el consorcio de copropietarios de la propiedad horizontal”**, Argentina, Editorial Lexis Nexos, 2003, 289 ps.

Con referencia a la Auditoria en su concepto general, existen a si mismo numerosos libros y publicaciones de caracterizados autores que han abordado el tema “Auditoria” desarrollando pautas, normas y procedimientos para la elaboración de la misma, de los cuales se citan los siguientes:

- Mautz R.K., **“Fundamentos de Auditoría”**, Argentina, Ediciones Macchi, 1º Edición Tomo 1, 1970.
- Arens Alvin A., Loebbecke Jame K, **“Auditoria: un enfoque integral”**, Mexico, Editorial Prentice Hall Hispanoamericana, 1996, 918 ps.
- Fowler Newton Enrique, **“Normas de Auditoria. Manual de aplicación de la RT 7”**, Argentina, Ediciones Macchi, 1996, 130 ps.
- Fowler Newton Enrique, **“Cuestiones fundamentales de Auditoria”**, Argentina, Ediciones Macchi, 2º Edición, 1993, 620 ps.
- Slosse Carlos A, **“Auditoria: un nuevo enfoque empresarial”**, Argentina, Ediciones Macchi, 2º Edición, 1995, 790 ps.
- Lazzati, Santiago y otros, **“Objetivos y procedimientos de auditoria”**, Argentina, Ediciones Macchi, 1981, 409 ps.
- Resolución Técnica Nº 7 Normas de auditoria. Resoluciones de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Y con respecto al tema específico de Auditoria Externa de Consorcios de propiedad horizontal, la bibliografía existente es escasa, citando al respecto los siguientes autores:

- Gómez Albarricin Alberto E., **“Administración de edificios en propiedad horizontal” Aspectos administrativos contables**, Argentina, Editorial Macchi, 1978, 137 ps.
- Gurovich Leopoldo I. **“Administración de consorcios regidos por la ley 13.512 – Recursos Humanos – Aspectos impositivos – Norma vigente comentada”**, Argentina, Editorial Omar Buyatti, 3º edición ampliada y actualizada, 2005.

Así mismo, a continuación se citan algunas importantes publicaciones, informes y estudios de referencia en revistas especializadas de reconocidos autores como por ejemplo las siguientes:

- Publicaciones el C.E.C.Y T. y de la FACPCE.
- Informe 20: "Consortios de propiedad horizontal: el valor agregado de la opinión profesional del auditor externo", Comisión de Estudios de Auditoria, Buenos Aires, 1991.
- Gurovich, Leopoldo I. "**Auditoria Financiera y de Gestión de los consorcios, regidos por la ley 13.512**", trabajo presentado en el 12º Congreso Nacional de Profesionales Económicas, Córdoba, 1998.
- "**Auditoria integral aplicada a consorcios de propiedad horizontal, regidos por ley 13.512**", trabajo de investigación en Cátedras, Facultad de Ciencias Económicas de la UBA. Docente investigador: Gurovich, Leopoldo, Director: Wainstein, Mario, 2000.
- Gurovich, Leopoldo I. "**La administración de consorcios de propiedad horizontal: una oportunidad de desarrollo profesional**", en revista Facultades, nº 13, 2002.

TIPO DE ESTUDIO:

- Correlacional: Porque la investigación tiene como objetivo determinar las pautas, normas y procedimientos para llevar a cabo la realización de una Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal.
- Descriptiva: Se debe hacer una descripción de cómo se debe proceder para poder realizar una Auditoria Externa de Consorcios. Para ello se desarrollara el marco jurídico de la Propiedad Horizontal como así también una explicación de cuales son los resultados que obtendrán los propietarios de un consorcio al contratar una Auditoria Externa.

MARCO TEORICO:

ENFOQUE TEÓRICO:

El enfoque operacional o de la teoría y ciencia de la administración recoge los conocimientos administrativos pertinentes para relacionarlos con las labores administrativas, lo que los administradores hacen. Como otras ciencias operacionales, esta pretende integrar los conceptos, principios y técnicas que se encuentran en la base de las tareas de la administración.

El enfoque del proceso administrativo parte del reconocimiento de que existe un núcleo central de conocimientos de administración pertinente únicamente para el campo de la administración. Materias como las relaciones de línea y staff, la departamentalización, la evaluación de los administradores y diversas técnicas de control administrativo suponen conceptos y teorías que solo están presentes en situaciones relacionadas con los administradores. Además, este enfoque se apoya en y adopta conocimientos de otros campos, tales como la teoría de sistemas, los conceptos de calidad y reingeniería, la teoría sobre las decisiones, las teorías de motivación y liderazgo, el comportamiento individual y grupal, los sistemas sociales, la cooperación y las comunicaciones, así como la aplicación de análisis y conceptos matemáticos.

Fayol Henri, fue el padre de la teoría moderna de la administración operacional, quien la advirtió la inmensa necesidad de principios y enseñanzas administrativas.

INTRODUCCIÓN

“La implantación del régimen de propiedad horizontal, produce una innovación sustancial en una de las instituciones fundamentales y más antiguas del derecho, como es la propiedad”¹.

¹ Gabás Alberto Aníbal, **“Manual teórico – práctico de propiedad horizontal: ley 13.512”**, Argentina, Editorial Hammurabi, 1998, p. 03.

En el año 1948, se incorpora a nuestro ordenamiento jurídico la ley 13.512 que pone fin al principio de la propiedad individualista y de toda una filosofía nacida en el derecho romano, adoptado por nuestra legislación de fondo.

Previo a la sanción de la ley 13.512, fueron presentados al Congreso Nacional proyectos de ley de propiedad horizontal, sin perjuicio de algunas leyes, aun anteriores a los proyectos citados, que si bien no trataron específicamente del tema, fueron punto de partida o referencia.

Con el transcurso del tiempo, y el devenir de nuevas formas políticas, la característica individualista del derecho de propiedad fue cediendo, al tiempo que se acentuaba la función social del mismo; comenzó a privar de interés colectivo por sobre el particular y el, ejercicio el derecho se fue reglamentado en función del derecho de terceros.

En síntesis, podemos afirmar que el dominio continuó siendo individualista, pero atenuándose la amplitud de su ejercicio en aras de la protección del interés colectivo. En ese sentido el Código Civil italiano prescribe: *“El propietario tiene derecho a gozar y disponer de la cosa de un modo pleno y exclusivo dentro de los límites y con observancia de las obligaciones establecidas en el ordenamiento jurídico”*.²

Siguiendo la influencia de otras legislaciones en la época de la sanción de nuestro Código, Vélez Sarfield dotó a la propiedad, del referido carácter individual, manifestándose en cuanto a la materia que nos ocupa, en los art. 2518, 2617 y nota, y art. 2502 y nota³.

La problemática de los consorcios de propiedad horizontal regidos por la ley N° 13.512 es tan antigua como la norma que la rige y que tiene más de cincuenta años. Dada la antigüedad de la norma se hace necesario considerar la jurisprudencia,

² **Código Civil italiano** de 1942, art. 832.

³ **Código Civil de la República Argentina**; redactado por el Dr. D. Dalmacio Vélez Sarfield y sancionado como ley por el Honorable Congreso de la República; completo en un todo con las notas. Buenos Aires, P. E. Coni, 1874.

doctrina y los usos y costumbre. En las últimas dos décadas, la relación entre el administrador, copropietarios, personal en relación de dependencia y proveedores en los consorcios, se ha vuelto cada vez más compleja en nuestro país, agravada por la situación económico social de los últimos años. El consorcio de propiedad horizontal es la unidad social más pequeña, que está directamente relacionada con el municipio que le corresponda, y se podría afirmar que el consorcio en muchos aspectos, es el país en pequeño.

“El abordaje del conocimiento de un consorcio de propiedad horizontal implica una tarea interdisciplinaria en la cual, para obtener una comprensión cabal del ente, debería convocarse, entre otros especialistas, a antropólogos, psicólogos, psicólogos sociales y sociólogos”⁴.

“El mercado de la administración de consorcios esta muy atomizado, lo que hace que, si bien existen buenos administradores, se den situaciones difíciles de afrontar por los copropietarios debido a no contar con información adecuada, en tiempo y forma. La tarea de todo administrador debe estar contenida en la rendición de cuentas que como consecuencia del mandato que ha recibido debe realizar periódicamente y presentar a la asamblea ordinaria de copropietarios”⁵.

Todo administrador debe presentar la Rendición de Cuentas a la Asamblea Anual de Copropietarios, o en cada oportunidad en que los copropietarios se lo requieran, de acuerdo con lo prescripto por el Código Civil y el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada edificio. Dicha Rendición de cuentas debe surgir del sistema de información contable de la Administración.

Es de resaltar la enorme posibilidad que tienen todos los integrantes de un consorcio de propiedad horizontal de contar con un servicio de auditoría externa de su administración y el valor adicional de contar, con una opinión profesional de un experto independiente al administrador y a los copropietarios que le dará transparencia a la tarea de su administrador

⁴ Gurovich, Leopoldo. **Las normas internacionales de auditoria y la auditoria de consorcios de propiedad horizontal**”, Argentina, Rosario, 16º Congreso Nacional de Profesionales de Ciencias Economicas, 2006, p.02

⁵ Gurovich, Leopoldo I. **Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal** D & G Practica Profesional. Editorial Errepar, p.732

La Auditoria Externa de Consorcios incluye a todo inmueble de propiedad horizontal comprendido por el régimen de la Ley 13.512. Algunos ejemplos:

1. Edificios de propiedad horizontal.
2. Galerías comerciales.
3. Clubes de campo.
4. Cementerios privados.
5. Shoppings.
6. Cocheras.

Los costos de una auditoría son mínimos, si se los compara con las expensas que habitualmente paga un copropietario y si se lo analiza con relación a los beneficios que trae una primera auditoría, los costos incurridos se minimizan y más aún en el caso que la auditoría se transforma en continua, que es un objetivo a alcanzar. El beneficio de la auditoría continúa, es que el auditor adicionalmente puede realizar visitas periódicas, mensuales o trimestrales según sea necesario y puede evaluar la tarea del administrador regularmente y al cierre del período el esfuerzo es sustancialmente menor con la consecuente reducción de los honorarios y obteniendo la administración una mejora continua y los beneficios lo recibirán los copropietarios de los edificios.

Además el Informe del Auditor, le agrega valor a la tarea del Administrador. En este sentido si se trata de un administrador que desempeña bien su tarea, su gestión será respaldada por la opinión de un profesional independiente. Si existen problemas, con la opinión del experto, va a mejorar su tarea para el futuro con los consecuentes beneficios para los integrantes del consorcio y finalmente si hay muchos problemas, con el Informe de Auditoría, estos van a quedar identificados y los copropietarios tendrán una opinión profesional independiente que sustentará los cursos de acción a seguir que adopten los copropietarios.

MARCO JURÍDICO DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

1. Enfoque Jurídico

Desde el punto de vista jurídico, la norma base es el Código civil, cuya reforma de 1948 modificó el condominio y permitió la propiedad horizontal. Todas las relaciones internas de la vida del consorcio están regidas por la legislación civil, tanto la relación entre los copropietarios como la relación de estos con el administrador – mandatario.

El Consorcio de Propietarios nace con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble del Reglamento de Copropiedad y Administración, previamente confeccionado por el escribano actuante.

“La naturaleza del régimen legal de la propiedad horizontal instituido por la Ley 13.512 presenta todas las características esenciales del dominio, con respecto a las partes propias, y del condominio con indivisión forzosa, en lo atinente a las comunes; aunque se trata de un condominio especial, con el que se consuma la división del clásico, sustituyéndose la porción indivisa del Código Civil, artículo 2673, por la porción concreta que establece la Ley de Propiedad Horizontal”⁶.

Por su parte en el artículo 2º, la propia Ley 13512 dispone: *“Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio indispensables para mantener su seguridad.*

Se consideran comunes por dicha razón: a) los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías, vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines. (...) Esta enumeración no tiene carácter taxativo”⁷.

En su artículo 3º prescribe: *“el dominio sobre las partes privativas y el condominio sobre las comunes se yuxtaponen en el régimen de la propiedad horizontal, constituyendo un todo indivisible, razón por la cual la transferencia de la porción exclusiva lleva implícita las partes comunes.*

No obstante el vendedor de un edificio en propiedad horizontal puede reservarse el derecho de usar la azotea y el lado exterior de las paredes medianeras para explotarlas con propaganda comercial, pero la vigencia de esta cláusula no puede exceder de 10 años a partir de la inscripción en el Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro de Propiedad Inmueble”⁸. Destacados autores sostienen que esta disposición es ilegal.

Por lo demás, los derechos de los copropietarios sobre las partes comunes del edificio están regidos por las normas del Código Civil para el condominio, en cuanto no resulten modificadas por la Ley 13512.

Como se ha indicado, el Consorcio de Copropietarios tiene su nacimiento a partir de la inscripción del acta protocolizada del Reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro de la Propiedad Inmueble.

⁶ Gurovich, Leopoldo I. **“Administración de consorcios regidos por la ley 13.512: Recursos Humanos – Aspectos impositivos – Normativa vigente comentada”**, 3ª edición ampliada y actualizada. Editorial Osmar D. Buyatti, 2005, 22 p.

⁷ **Ley de Propiedad Horizontal 13.512**. Editorial La Ley. Año 1948. Actualizada al año 2007.

⁸ Ibid.

Cabe consignar que el Reglamento de Copropiedad y Administración puede establecer libremente las mayorías necesarias para las distintas resoluciones o actos, siempre que la ley no fije una especial con carácter obligatorio. Si bien la regla de unanimidad, característica de las indivisiones, ha sido sustituida por la de la mayoría, según la Ley 13.512 – con algunas salvedades expresas –, aquella debe establecerse excepcionalmente cuando una resolución de la Asamblea importe una lesión directa o indirecta al derecho de uno o algunos de los comunes, en su condición de dueños exclusivos en su parte divisas.

Con respecto a la naturaleza jurídica del Consorcio, puede sostenerse: *“...es un verdadero sujeto de derecho, o sea que tiene una personalidad jurídica distinta a la de cada uno de sus miembros componentes. Para algunos fallos es una personalidad limitada para ciertos actos según el fin de su creación, es decir que se trataría de una persona jurídica sui generis.*

Después de la reforma del Código Civil de 1968 se ha resuelto que, conforme al texto actual de su artículo 33, los consorcios constituyen personas jurídicas privadas⁹”.

En tal sentido, existen otras opiniones respecto del artículo 33: *“entidades no societarias contempladas en el inciso 2 de la segunda parte del artículo: los consorcios de propiedad horizontal manifiestan que en esta parte del artículo se incluyen como personas jurídicas las entidades no tipificadas en la clasificación que, de conformidad con la ley, tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones; en el estado actual de nuestra legislación esta regla solo puede hacer referencia a los consorcios de propiedad horizontal creados por la Ley 13.512”*

Se ha juzgado que *“Los consorcios de propiedad horizontal quedan comprendidos en el artículo 33 del Código Civil, en razón de que aquellos poseen una cierta personalidad de acuerdo al mecanismo de la Ley 13.512, porque adquieren voluntad propia expresada a través de sus órganos. Por intermedio de la reunión de Asambleas y el Administrador”.*

La existencia de estos consorcios como sujetos de derecho distinto de los propietarios que los forman ha sido ampliamente debatida en la doctrina.

“Quienes la niegan observan que la ley no ha dispuesto expresamente que el consorcio sea sujeto de derecho, sino que se limito a establecer la copropiedad sobre las partes comunes (Art. 2º), y en el régimen de administración (Art. 9º). Pero, precisamente, porque la ley prevé un régimen de administración y crea órganos

⁹ Gurovich, Leopoldo I. **“Administración de consorcios regidos por la ley 13.512: Recursos Humanos – Aspectos impositivos – Normativa vigente comentada”**, 3ª edición ampliada y actualizada. Editorial Osmar D. Buyatti, 2005.

*representativos: la Asamblea y el Administrador, se ha llegado a la conclusión de que tiene personalidad*¹⁰.

Una primera conclusión que se puede obtener de lo desarrollado es que el Consorcio de Propietarios tiene una personería jurídica especial, y, en consecuencia, su comprensión es fundamental para entender su funcionamiento; mas aún si se esta pensado en una tarea de control externo.

Se puede afirmar que el consorcio tiene una personalidad restringida o limitada a la realización de determinados actos. Se observa claramente en el caso de los clubes de campo que nacieron bajo el régimen de propiedad horizontal de la Ley 13512, y cuyos copropietarios afrontaron luego la necesidad de constituir una nueva figura jurídica (Asociación Civil, Cooperativa, entre otras cosas) para poder, por ejemplo, adquirir un terreno lindero a efectos de ampliar el predio que ocupaban, ya que la ley de propiedad horizontal no lo permite.

2. Reglamento de Copropiedad y Administración

Teniendo en cuenta las normas del Régimen de Propiedad Horizontal, es posible observar la importancia del Reglamento de Copropiedad para la comunidad y su adecuada convivencia, así como para el administrador, y el impacto de tal norma interna como sensor en el desarrollo de la auditoria externa.

La Ley 13.512 que rige los consorcios de propiedad horizontal implica una definición de los derechos y obligaciones de los copropietarios de cada una de las unidades funcionales. Por su parte, el conjunto de derechos y obligaciones de los consorcistas se detallan y mantiene su vigencia mediante la ley interna que rige el consorcio, es decir, el Reglamento de Copropiedad y Administración.

La Ley de Propiedad Horizontal prescribe en su artículo 9º que al constituirse un consorcio de propietarios debe acordarse y redactarse un Reglamento de Copropiedad y Administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble. Dicho artículo define también su contenido.

El decreto 18.734/48, mediante su artículo 3º, especifica detalladamente lo que debe contener el Reglamento de Copropiedad y Administración, en afinidad con lo indicado en el párrafo anterior.

3. Ley 13.512 de Régimen de la Propiedad Horizontal (Anexo N°1)

¹⁰ **El Derecho**, Diario de Jurisprudencia y Doctrina, Universidad Católica Argentina, 1997.

La principal norma reguladora del funcionamiento de los consorcios de propietarios es, como ya se ha indicado, la Ley 13.512, sancionada el 30-9-48 y promulgada el 13-10 de ese mismo año. Fue reglamentada al año siguiente por medio del Decreto Reglamentario 18.734/49. Además, debe considerarse el Reglamento de Copropiedad y Administración, que es ley para todos los integrantes del consorcio, y cuyo contenido tiene que estar enmarcado por las disposiciones de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. También los reglamentos internos que acuerden para sí los propios consorcios, así como los reglamentos específicos, deben ajustarse a la misma ley.

Según se dispone en ella, el consorcio debe realizar todo acto necesario para mantener o mejorar el inmueble, con el fin de garantizar las condiciones de seguridad, comodidad y decoro detalladas en su artículo 8º.

Por lo expuesto, cabe resaltar que, para cumplir con sus fines, al consorcio le corresponde concretar una amplia y compleja gama de actividades, muy disímiles en cuanto a su naturaleza, características y diversidad.

Para desarrollarlas, los copropietarios deben aportar los fondos necesarios y designar a una persona física o jurídica que los administre, aunque la administración inviste siempre en carácter personal, en cumplimiento de los objetivos previstos ya mencionados del artículo 8º de la ley.

Este artículo dispone, por un lado, que los propietarios tienen a su cargo las expensas del consorcio; por el otro, agrega en su último párrafo: *“Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes, ni por el abandono del piso o departamento que le pertenece”*¹¹.

Como se observa, las expensas siguen al titular del dominio aun después de dejar de serlo, lo que está especificado en el artículo 17 de la ley. Dicho artículo define además: *“La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas (...) sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos (...), aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición”*.

El pago de expensas obedece no solo al uso y goce del departamento o piso, sino también a la contribución a los gastos generales de funcionamiento, mantenimiento y reparación de cosas comunes, vinculadas todas ellas con la condición de propietario, con total independencia del goce efectivo de la unidad.

Expensa común es la que debe ser soportada por todos los copropietarios.

¹¹ **Ley de Propiedad Horizontal 13.512**. Editorial La Ley. Año 1948. Actualizada al año 2007. Art. 8.

“Las expensas son contribuciones de los copropietarios para solventar los gastos de mantenimiento del valor venal del edificio y de la seguridad de todos. Por el pago de sus expensas, a cada consorcista se le extiende un recibo. Así quedan definidas las características del principal y regular ingreso de los consorcios. No rige obligatoriedad alguna de facturación a consorcistas, como puede haber en otro tipo de entes, aún en aquellos que no persiguen fines de lucro”¹².

4. Decreto 18.734/4, reglamentario de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. (Anexo N°2)

Se trata de otra norma que el auditor externo de consorcios debe conocer con profundidad.

El Decreto 18.734/49 data del 6 de agosto de 1949 y contiene la reglamentación de la ley 13.512: Régimen legal de la propiedad horizontal.

5. Reglamento Interno

Otro documento que debe solicitarse en la realización de la auditoria externa es el Reglamento Interno del Consorcio. Este puede existir o no. Si existe, es otro documento por examinar, para la verificación de su cumplimiento.

El Reglamento Interno debe estar redactado con ajuste a las normas de la Ley 13.512 y el Reglamento de Copropiedad y Administración, y ser aprobado en Asamblea de Copropietarios con el quórum y mayoría que con tal fin establezca el Reglamento de Copropiedad y Administración; de igual modo se procederá en eventuales modificaciones. Puede ser de carácter general, o bien específico – para regular el uso de una instalación: un natatorio, por ejemplo – . No es necesario – habitualmente no se hace – inscribirlo en el Registro de la Propiedad; por lo tanto, no tiene efecto ni es oponible, para el caso de la incorporación de un nuevo copropietario.

6. Mandato Civil

Una figura jurídica para tener también en cuenta es el mandato, que vincula al administrador, ya sea externo o un copropietario, con el consorcio.

El mandato esta legislado por el Código Civil, Título XI, donde aparece su definición.

¹² Gurovich, Leopoldo I. “**La administración de consorcios de propiedad horizontal: una oportunidad de desarrollo profesional**”, en revista Facultades, n° 13, 2002.

“Artículo 1869: El mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a la otra el poder que esta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza.

Artículo 1872: El poder que el mandato confiere esta circunscrito a lo que el mandante podría hacer, si el tratara u obrara personalmente.

Artículo 1909: El mandatario esta obligado a dar cuenta, y a entregar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aunque lo recibido no se debiese al mandante.

Artículo 1910: La revelación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos contra él justifique el mandante.

Artículo 1956: Hasta que el mandatario sea pagado de los adelantos y gastos, y de su retribución o comisión, puede retener en su poder cuanto bastare para el pago, cualesquiera bienes o valores del mandante que se hallen a su disposición. Este articulo no valida la retención de documentación que es de propiedad del consorcio, aunque algunos Reglamentos de Copropiedad y Administración prescriban otra cosa”¹³.

7. Órganos del Consorcio

Asamblea de Propietarios, órgano decisorio y soberano:

Las Asambleas son reuniones de copropietarios, efectuadas con el fin de adoptar las decisiones o fijar las políticas mas adecuadas para el normal funcionamiento del consorcio. Es el órgano soberano del ente.

Existen 3 tipos de Asambleas: **ordinarias**, celebradas anualmente; **extraordinarias**, celebradas en cualquier momento para tratar temas específicos y **judiciales**, celebradas excepcionalmente cuando existen conflictos insalvables que hacen peligrar la continuidad de la vida consorcial.

“Los aspectos por considerar, de acuerdo con las normas en vigencia, son, en síntesis, los siguientes:

- Convocatoria; cuando debe citarse. El lugar en que se llevaran a cabo las asambleas y los plazos de la convocatoria, comúnmente están previstos en el Reglamento de Copropiedad y Administración.
- Las asambleas deben designar a sus autoridades: el Presidente y el Secretario de Actas. También, a quienes firmarán el acta, aspecto formal significativo.

¹³ Salas – Trigo Represas, **Código Civil Anotado**, 2º edición, actualizada, tomo 2, Ediciones Desalma, 1999.

- Deliberaciones. Quórum. Para que sea posible deliberar, las asambleas deben formar con los asistentes el quórum. En el caso de la primera convocatoria, debe reunirse la mitad mas uno; en el de la segunda, se forma con los propietarios que se encuentran presentes, siempre cuando no se consideren temas cuyo tratamiento exija mayorías especiales.
- Decisiones. Mayorías. Las mayorías necesarias para aprobar los distintos temas que se consideran en las deliberaciones de las asambleas están fijadas en cada Reglamento de Copropiedad y Administración¹⁴.

La Administración, órgano ejecutivo.

Al administrador le asisten todos los derechos y le caben todas las responsabilidades del mandato civil y de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. Tiene rango gerencial, y su labor consiste en gestionar los bienes que el consorcio le confió – en merito de sus conocimientos y habilidades de eficaz hombre de negocios – y al cabo, rendir las cuentas en tiempo y forma.

Consejo de Copropietarios.

No esta considerado por la Ley 13.512 ni por el decreto reglamentario. Es un órgano facultativo y puede incluirse en el reglamento de Copropiedad y Administración o crearse por decisión de una Asamblea Extraordinaria de Propietarios. Seria muy útil que se definieran expresamente las funciones del Consejo de Propietarios, pues, según la experiencia diaria, en muchos casos no sucede. El Consejo de Propietarios no debe administrar ni, en consecuencia, representar el consorcio. En términos generales, el Consejo de Propietarios oficia de enlace entre cada uno de los propietarios y el administrador. La suya es una tarea de apoyo a la gestión del edificio; por ejemplo, en trabajos de envergadura que deban realizarse, recabara presupuestos y los armonizara para su estudio y evaluación.

8. Libros obligatorios

Otro aspecto de singular importancia es el pleno conocimiento de los libros obligatorios que todo consorcio debe tener, y que todos ellos sean llevados en tiempo y forma por los administradores.

Los libros obligatorios son los siguientes:

- de actas
- de Administración.

¹⁴ Gurovich, Leopoldo I. “**Administración de consorcios regidos por la ley 13.512: Recursos Humanos – Aspectos impositivos – Normativa vigente comentada**”, 3ª edición ampliada y actualizada. Editorial Osmar D. Buyatti, 2005.

- de Sueldos
- de Ordenes
- de Inspección de Ascensores
- de Inspecciones Telefónicas.

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS DE PROPIETARIOS:

El Consorcio de Propietarios, regido por la Ley 13.512 (Régimen Nacional de la Propiedad Horizontal), es un ente sin fines de lucro, cuya administración es ejercida por un tercero, que oficia también de representante legal. No existe relación de dependencia entre el administrador y el consorcio; si, un contrato de mandato, tipificado en el Código Civil.

La administración de un consorcio incluye entre sus finalidades la de adecuada aplicación de todos sus recursos, presentes y futuros. Así también, que la vida diaria de los propietarios en el edificio transcurra en óptimas condiciones de decoro, confort y seguridad. En cuanto a la cuestión financiera, el ingreso de recursos debe provenir de la recaudación de expensas abonadas mensualmente por los copropietarios. Si bien los consorcios cuenta – al igual que, por ejemplo, las Fundaciones, regidas por la Ley 19.836 – con su propia Ley Reguladora 13.512, no actúan dentro de la orbita de un organismo de control como podría ser, en la jurisdicción de la ciudad de Buenos Aires, la Inspección General de Justicia, que controla dichas fundaciones. No existe reglamentación alguna que obligue a los consorcios ni al administrador a presentar de un determinado modo las liquidaciones de expensas y rendiciones de cuentas, ni son de aplicación las normas contables vigentes. Se rigen por la rendición de cuentas civil.

Las normas vigentes a julio 2007 son las Resoluciones Técnicas 6 a 22 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, de aplicación a información contable que trascienda a terceros. Si bien este requisito, de información contable que trasciende a terceros, se cumple habitualmente en los consorcios, dicha información contable de estos entes particulares tiene características distintas a la contenida en los estados contables anuales. Por ello, se propone que el administrador confeccione el Estado de Situación Patrimonial Especial.

Según la Resolución Técnica 8º de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, *“los estados contables constituyen uno de los elementos más importantes para la transmisión de información económica sobre la situación y la gestión de entes públicos o privados, ya fueran estos con o sin fines de*

lucro. Dado que los interesados en la información que ofrecen los estados contables son tan numerosos y de variada gama (el estado, los diversos organismos de control, los inversores actuales y potenciales, los acreedores, los clientes y los propios administradores del ente, entre otros), existe un interés general en que los datos contenidos en dichos estados se presenten adecuadamente, de modo que la información sea útil¹⁵.

“En tal sentido, se ha preferido que los estados básicos presentes en forma sintética la situación patrimonial y los resultados del ente, para lograr una adecuada visión de conjunto. La información detallada que conceptualmente integra los estados básicos se incluye como complementaria, porque de otro modo su lectura conjunta podría dificultar el entendimiento de los estados básicos.

(...)

La finalidad perseguida es la definición de normas generales de presentación de estados contables para uso de terceros que -además- son utilizados internamente por los directivos, propietarios y otros integrantes del ente.

(...)

Las presentes normas son aplicables a todos los estados contables para ser presentados a terceros.

(...)

Las normas de esta resolución Técnica son aplicables para las diferentes alternativas de criterios de medición de activos y pasivos¹⁶.

1. Cuestiones contables de la rendición de cuentas del administrador.

Como la rendición de cuentas del administrador se rige por el Código Civil y, en forma supletoria, por el Código de Comercio, jurisprudencia y doctrina, la información sobre créditos y deudas debe ser anexa a la rendición periódica de cuentas. Lo que se

¹⁵ **Resolución Técnica Nº 8 Normas Generales de Exposición Contable.** Resoluciones de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Año 1985. Actualizadas al año 2007.

¹⁶ Fila Carlos, **Resoluciones Técnicas Nros. 4 a 21**, Ediciones Nueva Técnica, 2001.

propone es que el administrador presente a la Asamblea Anual, o en la oportunidad en que le sea solicitado por los propietarios, una rendición de cuentas integradas por:

- Memoria de Gestión.
- Estado de Situación Patrimonial Especial
- Estado de Origen y Aplicación de Fondos.
- Estado de Evolución del Movimiento de Fondos
- Estado Analítico de Ingresos y Egresos
- Estado Comparativo de Ingresos y Gastos.

Anexos:

- a. Cargas Sociales, incluidos S.U.T.E.R.H. y F.A.T.E.R.Y.H.
- b. Estado de Deudores: morosos, en gestión judicial, convenios de pago.
- c. Detalle de seguros.
- d. Detalle de cheques de pagos diferidos entregados y aun no debitados.
- e. Provisiones.

La administración de consorcios constituye una actividad interdisciplinaria. Por otra parte, considerando que dispone de fondos y bienes de terceros, debe cumplir, sobre la base de lo prescripto por el mandato que recibe, con un objetivo esencial, concerniente a su gestión.

Utilizar los registros del consorcio, físicos, humanos y financieros, con economía, eficiencia y eficacia, en forma conjunta o interrelacionada en las decisiones que tome.

Esto significa que un buen administrador, eficiente y económico, gastará poco, utilizará del modo mas racional los recursos disponibles – por lo regular, escasos – e intentará lograr los objetivos esenciales de todo consorcio: conservar el edificio en condiciones de confort, decoro, y seguridad para los consorcistas y mantener el valor cotizabile de las unidades funcionales, todo ello en un circulo virtuoso de continua mejora e invariable calidad.

En pos de tales propósitos, en el administrador debe utilizar la herramienta del presupuesto, en lo que respecta a los gastos ordinarios y los recursos para solventarlos. Para los gastos extraordinarios se constituirán los fondos específicos o, debe existir, será posible emplear el fondo de reserva. Si se trabaja con planes preventivos de mantenimiento, estos gastos deberán incluirse en el presupuesto anual.

2. Control Interno

El sistema de control interno es esencial para el buen funcionamiento de la administración de todo tipo de ente. Tiene significativa importancia para el administrador de consorcio y para la tarea de auditor externo. Es aplicable a toda administración que tenga como mínimo una persona en relación de dependencia.

Definición: (Una posible)

“El control interno comprende el plan de organización y el conjunto de métodos y medidas adoptadas dentro de un ente para salvaguardar sus recursos, verificar la exactitud y veracidad de su información contable y administrativa, promover la eficiencia de las operaciones, estimular la observancia de la política prescrita y lograr el cumplimiento de las metas y objetivos programados”¹⁷.

Importancia y fundamentos:

El control interno Gerencial es importante para los administradores de entes privados, pues proporciona condiciones que permiten confiar en la solidez de las operaciones y actividades realizadas en distintos niveles y lugares.

Además, adecuada medidas de control interno garantiza la protección y utilización prudente de los recursos – generalmente escasos – de los consorcios, para así alcanzar las metas y objetivos del ente, de conformidad con las políticas establecidas, y fomentar la eficiencia, efectividad y economía de las operaciones.

Por lo tanto, desde el punto de vista de la Administración del consorcio y de los copropietarios en general, un sano control interno revista primordial trascendencia. Además, tiene particular significado para el auditor dado que el alcance de los procedimientos y las pruebas de verificación detalladas quedaran supeditados al resultado de la evaluación sobre su efectividad.

Objetivos:

¹⁷ Fowler Newton Enrique, “**Normas de Auditoria. Manual de aplicación de la RT 7**”, Argentina, Ediciones Macchi, 1996.

Los principales objetivos a cumplir en un sistema de control interno son:

- Proteger los activos y salvaguardar los bienes del ente.
- Garantizar la razonabilidad y confiabilidad de los informes contables y administrativos y la integridad de los sistemas de información.
- Promover la eficiencia en las operaciones, con el fin de alcanzar los objetivos de la organización, utilizando la menor cantidad de recursos posibles.
- Fomentar la adhesión a la política administrativa establecidas. (políticas: criterios por adoptar con relación a sus distintas funciones y actividades).
- Lograr el cumplimiento de metas y objetivos programados.

Elementos básicos:

Un buen sistema de control interno requiere de los siguientes elementos:

- a. Un plan claro y lógico de funciones organizacionales que trace líneas precisas de responsabilidad para los empleados y que segregue las funciones de operación, registro y custodia. Que cada empleado conozca sus tareas y responsabilidades.
- b. Sólidas practicas en la ejecución de las funciones y deberes de cada integrante de la organización.
- c. Una dotación del personal, en todos los niveles, que posea la capacidad, formación y experiencia indispensables para desempeñar satisfactoriamente sus funciones. Estas condiciones son exigibles a los administradores, socios y empleados.
- d. Normas de calidad y rendimiento claramente definidas, que se pongan en conocimiento del personal.

3. El sistema de información contable y de gestión.

Para adicionar mayor valor a la tarea del de administración de consorcios es necesario encontrar estrategias, y ello tiene dos componentes:

- físico: consiste en las tareas y proceso de las actividades
- intangible: información que requiere captación, tratamiento, transmisión e interpretación, con lo cual se establece las bases de apoyo para la toma de decisiones.

Por cierto, el administrador, en su carácter de representante legal de los copropietarios, toma decisiones permanentemente. Su función esencial, es la de gestión ejecutiva.

Definición:

Es un conjunto de procedimientos ordenados que al ser puestos en practica, proporciona datos y referencias adecuados para apoyar la toma de decisiones y el control en la organización. En conclusión, la información se define también como una entidad tangible o intangible que permite reducir la incertidumbre acerca de todo proceso.

Los campos de información son amplios ya que se puede obtener la misma tanto dentro del contexto como fuera de este.

Toda organización precisa dos sistemas de información; uno, interno, dentro del cual el sistema de información contable genera información contable que de sustento, en el caso de los consorcios de propiedad horizontal, a la Rendición de Cuentas que periódicamente debe presentar el administrados a los copropietarios; el otro, externo, consistente en diversos sistemas de información del contexto, el cual proporciona informaciones que podrían afectar a la información financiera, y, consecuentemente a la Rendición de Cuentas del administrador. Todo ente necesita información contable para tomar decisiones sobre múltiples intereses de muy diversos usuarios (en los consorcios, los principales, son los consorcistas).

Entre las informaciones derivadas de un sistema contable se encuentre el Estado de Situación Patrimonial Especial, que debe brindar información calificada y transparente, en especial cuantitativa, para tomar decisiones financieras y controlas la gestión del administrador, cotejando lo real con lo planificado y el procesamiento de la información.

Todo ente necesita, además, información confiable para que le sea útil. Es necesario también que esta información reúna determinados requisitos generales que le den garantía de calidad, lo cual es factible mediante la aplicación de principios básicos contables.

En resumen la información contable debe:

- *expresar los acontecimientos tales como son;
- *considerar elementos y valores que tienen efectiva vigencia;
- *dar preeminencia a su naturaleza económico-financiera, por saber otras consideraciones;

*buscar una seguridad razonable;

*prepararse de acuerdo con criterios, normas y reglas que le otorguen carácter de creíble (para que tenga confiabilidad).

Un sistema de información contable bien organizado genera informaciones respecto de:

-La situación patrimonial:

Activo, pasivo y patrimonio administrado.

Este es el único estado contable que se propone sea presentado por los consorcios (ESPE).

-La situación económica:

Los resultados económicos: ganancias, pérdidas, ingresos y costos. En el caso de los consorcios, si bien hay ingresos y egresos, no existe resultado económico, ya que las contribuciones que desembolsan los consorcistas solventan los gastos que generan las actividades del consorcio para su adecuado mantenimiento y mejora; se trata entonces, de un flujo de fondos. Los incrementos o decrementos del fondo operativo reflejan las variaciones positivas o negativas de ese flujo de fondos en un periodo determinado.

-La situación financiera:

Disponibilidad de recurso para enfrentar el pago de las obligaciones e información de los orígenes y aplicaciones de fondos en el periodo contable.

En los consorcios, la situación financiera se refleja mensualmente en las liquidaciones de expensas, en el detalle de Movimiento de Fondos o de Caja, y también cuando el administrador presenta la Rendición de Cuentas la Asamblea Ordinaria do Copropietarios.

Documentación respaldatoria de las actividades del consorcio:

Todo egreso de dinero del consorcio debe tener su respaldo documental. Desde un punto de vista formal, a partir de la puesta en vigor de la RG (DGI) 3419 nada justifica la inexistencia de una factura o constancia de equivalente. En la actualidad rige la RG(AFIP) 1415 y sus modificatorias, en reemplazo de la recién aludida 3419.

Libros obligatorios:

- de Actas
- de Administración
- de Sueldos
- de Ordenes

- de Inspección de ascensores
- Otros, según respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración.

Todos los Libros son fuente de información. En el libro de Actas, por ejemplo, constan todas las decisiones tomadas por las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Copropietarios.

Si bien no existen normas para llevar el Libro de Administración, se considera que las registraciones deben hacerse como en un libro de caja, cuyo saldo al final de cada mes debe coincidir con el saldo de movimiento de caja o fondos que se detalla en la liquidación de expensas. En la practica, lo mas común es asentar liquidaciones mensuales de expensas.

El Libro de Sueldos, incorpora por le art. 52 de la Ley 20.477, debe reflejar las liquidaciones de sueldos del personal de consorcio y ser la base de emisión de los respectivos recibos. Muchas administraciones prefieren “terciarizar” estas liquidaciones, juntamente con las expensas.

El Libro de Ordenes, contiene todas las instrucciones impartidas al personal en relación de dependencia del consorcio. En el se organiza la tarea de dicho personal y puede ser muy útil como medio de prueba en caso de litigios. En la practica tiene poco uso.

Finalmente, en el Libro de Inspección de Ascensores el representante técnico de la empresa conservadora a cargo del mantenimiento de los elevadores, tras su visita regular al consorcio, asienta las novedades, y recomendaciones ara que los ascensores funcionen sin inconveniente.

Presupuesto de Gastos e Ingresos y el Control presupuestario:

Es una herramienta útil , establecida por numerosos Reglamentos de Copropiedad y Administración. Se trata de un presupuesto financiero que a la Administración le permite un control de su gestión, pues verifica, los desvíos que se producen y la adopción en tiempo y forma de las medidas correctivas necesarias, a la vez de brindarle transparencia a la información que llega a los copropietarios. Este presupuesta implica cumplir con la obligación que prescriben todos los Reglamentos de Copropiedad y Administración. Permite expresar en términos monetarios las actividades futuras del consorcio. Los objetivos, políticas y resultados interactúan: fijando objetivos y políticas pueden preverse resultados, y recíprocamente, los resultados previstos pueden obligar a modificar los objetivos y políticas.

4. Liquidaciones de Expensas.

Las expensas es todo gasto originado como resultado de la existencia, la conservación y el funcionamiento de un edificio. Dentro de este concepto, y desde la óptica legal, se puede considerar las siguientes categorías de expensas comunes:

- a) las meramente administrativas (honorarios del administrador, papelería, franqueo, etc.)
- b) los gastos regulares (sueldos y cargas sociales correspondientes al encargado y demás personal del edificio, servicios y artículos varios)
- c) los gastos extraordinarios (reparaciones e innovaciones y las obras para la conservación del edificio en general que se realicen de acuerdo con la Ley 13512 y el Reglamento de Copropiedad.

Estas deben ser *“indispensables para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro”* del edificio común.

De ahí entonces que ningún copropietario pueda librarse de contribuir, proporcionalmente al valor de su unidad, a la satisfacciones de tales gastos *“por renuncia del uso o goce de los bienes y servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece”*.

Deben pagarse las expensas, *“salvo convención en contrario”*. Esto no implica la exigencia de previo acuerdo con determinado copropietario, sino que las excepciones estén previstas en el Reglamento de Copropiedad y Administración de consorcios de que se trate, cuando, debido a su ubicación en el edificio (locales comerciales en planta baja, con salida a la calle, por ejemplo) algunos consorcistas no utilicen servicios del interior: ascensores, pasillos a otras unidades interiores, luces de dichos pasillos o portero eléctrico.

La fuerza probatoria del crédito de expensas comunes se avala mediante el certificado de deuda emitido por el administrador.

Actualmente es indiscutible que el art. 524 del Código de Procedimiento en lo Civil de la Nación ha colocado en la categoría de título ejecutivo al crédito por expensas comunes, aunque tal calidad no este considerada en el Reglamento de Copropiedad y Administración. Como el acreedor es el consorcio, también debe ser la parte ejecutante, cuya representaron es ejercida por el administrador. Por tratarse de una obligación *propter rem*, no hay impedimento alguno para accionar contra el nuevo

titular de la unidad que devengó los gastos, máxime si el adquirente se hace cargo en el momento de escriturar.¹⁸

En el caso que un inquilino de una unidad con deuda por expensas y dado que el consorcio es un tercero ajeno al contrato del alquiler que vincula al propietario con el locador, la cláusula según la cual el inquilino se hace cargo del pago de las expensas no es oponible al consorcio, y este tiene derecho a reclamar la deuda al copropietario de la unidad locada, quien deberá pagarla.

Asimismo, es destacable que ni aun la inscripción de la unidad, Bien de Familia es impedimento para la ejecución de obligaciones originadas en las expensas comunes.

Las liquidaciones de expensas deben ser claras y entendibles para los copropietarios, independientemente del sistema de liquidación que aplique el administrador: cuota fija, cuota fija con ajuste, adelantadas o gastos reales a mes vencido.

5. Contratación del personal:

Dentro de las normas aplicables a los consorcios tiene importancia significativa la que regula la relación ante el personal en relación de dependencia y los edificios de propiedad horizontal. Se sobreentiende que están exentos de sus alcances los consorcios sin personal que trabajan en el.

La estructura normativa principal se basa en el Estatuto de los Encargados de Casas de Renta, Ley 12.981, su Decreto Reglamentario 11.296 y Convenio Colectivo de Trabajo 378/04, vigente desde abril de 2004. Ellos regulan la relación entre los consorcios y su personal. La Ley de Contrato de Trabajo 20.744 es de aplicación supletoriamente.

Los consorcios, regidos por la ley 13.512, son entes de características especiales desde todo punto de vista, como también lo son, dentro de ellos, los recursos humanos. Se considera genéricamente a la de Encargado como la categoría representativa del personal que trabaja en el consorcio, aunque el artículo 7º del Convenio, desde el inciso a) hasta el p), establece las distintas escalas. El encargado cumple funciones vitales para el normal funcionamiento de un consorcio, y es también una figura clave en su relación con el administrador, hasta el punto de que de la mayor o menor concordia del vínculo entre ambos puede llegar a depender la continuidad del administrador en un consorcio.

¹⁸ Novellino, Norberto José, **Ejecución de Títulos Ejecutivos y Ejecuciones Especiales**, 3º Edición corregida y aumentada, Ediciones La Rocca, 1997.

El encargado actúa en relación de dependencia del consorcio, pero operativamente depende del administrador, quien como representante legal del consorcio, es su jefe; mas precisamente, es el jefe de Personal, la facultad atribuida por el artículo 9º, inciso a), en su párrafo final de la Ley 13.512, receptado por todos los Reglamentos de Copropiedad y Administración, ya que así lo dispone la Ley.

Revela buena gestión confeccionar el legajo del personal que contenga, entre otros, los siguientes elementos: solicitud laboral; clave de Alta Temprana; C.U.I.L.; copia del Documento Nacional de Identidad; informe del examen preocupacional; seguro de vida obligatorio; seguro colectivo; nota conformada de haberle entregado a cada trabajador las normas sobre asignaciones familiares; formularios de ANSES integrados; comunicación de vacaciones; constancias de entrega de ropa.

La cuestión previsional:

A los consorcios como empleadores, les corresponde en materia previsional el régimen general aplicable para todo ente. Deberán, por lo tanto, emitir la Declaración Jurada Mensual F. 931, que incluye seguridad social, obra social y ART, y efectuar el pago correspondiente con el aplicativo SIJP, versión 29.1, a la fecha, diciembre 2007. A ello agregarle el pago de la cuota sindical, si corresponde, el de la Caja. Protección de Familia, y las contribuciones y aportes a la FATERYH, según lo dispuesto por el artículo 27 del actual Convenio 378/04. Las boletas deben ser bajadas de Internet, y la presentación de la declaración jurada a la FATERYH debe efectuarse por el mismo medio.

6. Normas AFIP Impositivas

- Régimen de facturación y registración. Resolución general (AFIP) 1415 y sus modificatorias:

“El consorcio de propiedad horizontal regido por la ley 13.512 no está alcanzado, respecto de sus ingresos, por la resolución general (AFIP) 1415 y sus modificatorias, ya que no existe facturación. Lo que existe en un consorcio es un flujo de fondos que se incrementa con el cobro de las expensas, es decir, las contribuciones que deben efectuar todos los copropietarios por mandato de art. 7 de la ley 13.512, para solventar los gastos y demás erogaciones que insume su mantenimiento a efectos de mantener su normal funcionamiento, mejorar su confort, seguridad y lograr mantener el valor venal de las unidades funcionales. En consecuencia, ese flujo de fondos se disminuye

por dichos egresos. Es de destacar que las expensas se abonan también considerando el uso y goce de la unidad funcional”¹⁹.

En consecuencia, los recibos por expensas no tienen exigencias legales para su confección. Si es de aplicación la resolución general (AFIP) 1415 por todos los egresos del consorcio. La documentación de respaldo correspondiente debe respetar la normativa en vigor.

- Clave única de identificación tributaria:

“Para todas las operaciones de compra de bienes y la contratación de servicios a terceros que realice el consorcio, el administrador debe exigir la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) que es el documento de identidad fiscal. Se debe solicitar la constancia de inscripción o la opción de monotributo”²⁰.

- Situación frente al Impuesto a las Ganancias

El consorcio de copropietarios no es sujeto del Impuesto a las Ganancias. En tal sentido existen antiguos pronunciamientos de la Dirección General Impositiva, como el dictamen 1/82: *“el consorcio de propietarios de un terreno donde se construyo un edificio bajo el régimen de la ley 13.512, puede asimilarse a un condominio...”*.

De igual modo, el dictamen 39/83 fijo: *“el consorcio de propietarios reviste de una figura atípica, resultante de la aplicación de la Ley 13.512, no tiene encasillamiento legal, actúa como mandatarios de sus componentes y su personalidad se confunde con estos...”*

Esta interpretación fiscal se encuentra claramente sustentada por los antecedentes legales, doctrinarios y jurisprudenciales.

Si bien es cierto que, existen antecedentes jurisprudenciales que se ubican con posteridad a la reforma del Código Civil en 1968, que encuadran al Consorcio como “persona jurídico privada”, tal caracterización nunca fue aceptada por la ley del gravamen, la que no reconoce el carácter del sujeto del tributo, en pleno ejercicio de la autonomía del derecho tributario, pacíficamente aceptada por la totalidad de la doctrina. Los condominios en su carácter de propietarios de inmuebles, son sujetos del gravamen.

¹⁹ Gurovich, Leopoldo I. “ **Administración de Consorcios regidos por la ley 13512**” D & G Practica Profesional. Editorial Errepar. P 1201.

²⁰ Gurovich, Leopoldo I. “ **Administración de Consorcios regidos por la ley 13512**” D & G Practica Profesional. Editorial Errepar. P 1202

Por otra parte, y de acuerdo, según lo ya indicado, con el criterio del organismo fiscal, los sujetos son los condominios, y no el consorcio de copropietarios. Esta cuestión adquiere relevancia, cuando, por ejemplo, los edificios obtienen ingresos por el alquiler de paredes medianeras para publicidad, o por espacio aéreo para las antenas de telefonía celular.

Con respecto a la Resolución General (AFIP) 830/924 de retenciones en el Impuesto a las Ganancias, los administradores son responsables, en caso de que corresponda, de actuar como agentes de retención.

En cuanto a los recibos de cobros de expensas no están alcanzados por la Resolución General AFIP 1415, ya que no existe facturación a los consorcistas. Por lo tanto, tampoco los consorcios están obligados a llevar los registros prescritos por la resolución indicada.

Sobre el modo de confeccionar los recibos, las liquidaciones de expensas y otras notaciones significativas, como la registración de movimientos de fondos en los libros, no existen normas.

Los consorcios de propiedad horizontal no son sujetos del Impuesto al Valor Agregado ni tampoco del Impuesto a los Ingresos Brutos.

- Impuesto al valor agregado:

“Los consorcios no son sujetos del impuesto al valor agregado, consecuentemente no están alcanzados. En la practica, tienen el tratamiento de consumidor final”²¹.

Existen consorcios inscriptos en el impuesto al valor agregado, generalmente de oficinas o que los propietarios tienen la condición de responsables inscriptos frente al impuesto al valor agregado y por eso dan de alta al consorcio en el impuesto al valor agregado, para computar el crédito fiscal de aquellos conceptos de las expensas gravados con el impuesto. En este caso, toda la normativa del impuesto al valor agregado es de aplicación al consorcio.

- Impuesto sobre los ingresos:

“Los consorcios ley 13512 tampoco son sujeto de impuesto sobre los ingresos brutos”²².

²¹ Ibid

²² Ibid

7. Contratación de servicios mensuales y periódicos:

Estas deben efectuarse con empresas de reconocido prestigio en el mercado, que cumpla con las inscripciones correspondientes cuando tal requisito exista, tal como sucede, por ejemplo, con las empresas especializadas en la necesaria limpieza de tanques de aguas o las que prestan el servicio mensual de desratización, las cuales deben hallarse inscriptas en el Registro que para su respectiva actividad lleva el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Otras contrataciones pueden ser el ejemplo de gasistas, que debe tenerse en cuenta lo dispuesto por la ley, que impone la matriculación de dichos profesionales. Una fotocopia de la matrícula quedara en la Administración del consorcio.

Para los trabajos de cierta envergadura, como cambios en las cañerías de los edificios, reparaciones y pinturas internas –palieres- o externas, se solicitaran por lo menos tres presupuestos. Al contratista seleccionado se le requerirá toda la documentación necesaria. Viene al caso recordar que si existe personal en relación de dependencia que trabaje para la empresa a cargo de la obra siempre esta vigente la responsabilidad solidaria, entre otros aspectos, que prevé la Ley de Contrato de Trabajo.

LA AUDITORIA EXTERNA DE CONSORCIOS DE PROPIETARIOS

Para el desarrollo de la auditoria externa es necesario considerar las siguientes normas profesionales:

- Ley 10.620 que regula el ejercicio de las profesiones de ciencias económicas, es decir, cuales son las competencias de cada una de ellas: contador público, licenciado en administración, licenciado en economía y actuario.
Define las incumbencias del contador publico, entre ellas la de emitir informes en materia contable que haga fe publica; esta es una incumbencia exclusiva. Así lo recepta la Resolución Técnica 7 cuando prescribe la independencia del auditor.

- Código de Ética, que todos los profesionales en ciencias económicas deben respetar en la labor profesional, y muy especialmente en el desarrollo de una auditoria externa. Prevé sanciones, en caso de incumplimiento, y prescribe, que los profesionales deben mantener su nivel de competencia profesional a lo largo de toda su carrera.

- Resolución Técnica 7 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que contiene Normas Nacionales de Auditoria. Es la guía por seguir en toda auditoria externa. Cumplir con lo prescripto en la norma, aplicando los procedimientos previstos en ella, permite al auditor externo llevar a cabo adecuadamente su tarea y delimitar su responsabilidad.

Para acercarse a la auditoria de consorcios se hace necesario hablar de dos tipos de auditoria que se encuentran interrelacionadas: Auditoria Contable y Auditoria de Gestión.

La auditoria por llevar a cabo en la administración de un consorcio es, por sus características intrínsecas, la Auditoria de Gestión, que incluye como base a la Auditoria Contable, ambas están interrelacionadas. En otras palabras, la Auditoria de Gestión y la Contable se efectúan en forma conjunta y simultanea. El administrador, en cumplimiento de sus funciones, toma decisiones orientadas a incurrir en los menores costos posibles cuando utiliza los recursos del consorcio, sean estos físicos, humanos o financieros para alcanzar el objetivo de seguridad, confort y decoro.

La Auditoria de Gestión tiene por objetivo examinar si el administrador cumple con su tarea de modo económico, eficiente y eficaz, además de verificar si también lo hace con las afirmaciones de equidad, ecología y ética.

Con la Auditoria de Gestión se evalúa la aplicación del gasto, además de examinarse el sustento documental del movimiento de fondos, es decir, si en verdad el gasto era necesario y los fondos se aplicaron correctamente. En otras palabras, controlar la ventaja o desventaja de hechos u operaciones efectuadas como consecuencia de las decisiones que adopta el administrador. Un ejemplo, es la evaluación de que es más conveniente: tener personal en relación de dependencia o controlarlo mediante una empresa de servicios de limpieza.

La práctica de la Auditoria de Gestión tiene el problema significativo de responsabilidad profesional ya que, a diferencia de la Auditoria Contable no existe un cuerpo único de normas como la Resolución Técnica 7. Por ejemplo, para calificar de costosa, en el periodo bajo examen, a la compra de bombitas blancas o a la reparación de daños por filtraciones en una unidad funcional, al no disponerse de un patrón valorativo único, este debe ser armado por el auditor externo. Una circunstancia de ese tipo tiene un fuerte impacto sobre la responsabilidad profesional del auditor externo, la cual debe ser particularmente considerada para que al auditor no le surjan situaciones desagradables. En otras palabras, lo que para un auditor es económico y eficiente, para otro puede ser lo contrario, y eso conlleva el trance de ingresar en el terreno de lo opinable, con sus consiguientes riesgos, máxime ante litigios o diferendos.

La Auditoria Contable tiene por objetivo emitir una opinión sobre la razonabilidad de la información significativa contenida en la rendición de cuentas / liquidación de expensas, movimientos de fondos e información complementaria.

Adicionalmente se realizan observaciones y recomendaciones sobre el cumplimiento legal, tanto de normas aplicables al consorcio, incluido el Reglamento de Copropiedad y Administración, como al administrador, y así también respecto de otros hallazgos significativos que atañen a la administración del consorcio y están relacionados con cuestiones de gestión.

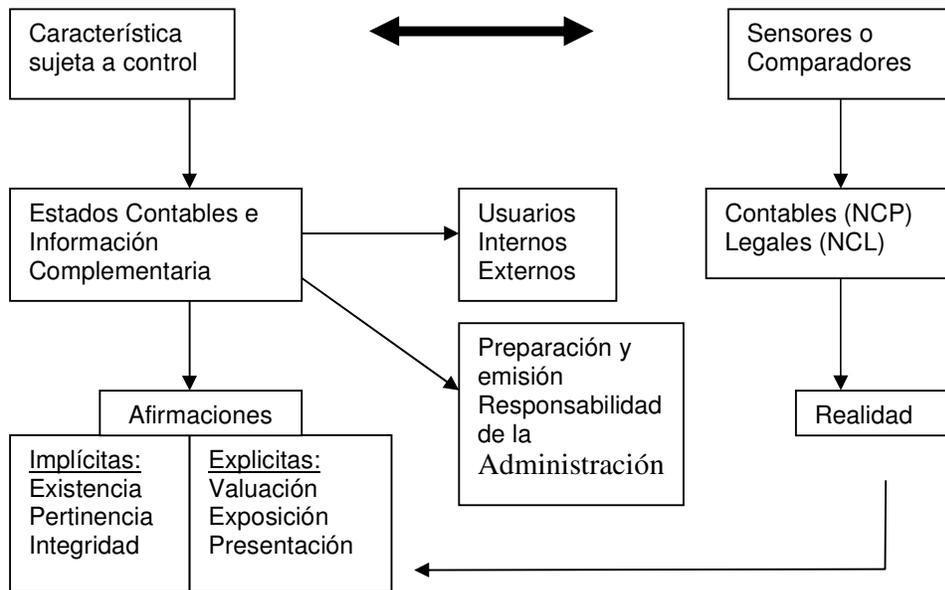
Un objetivo supremo de la Auditoria Externa de Consorcio es la Auditoria Continua. Es muy bueno que los consorcios contraten auditores externos para auditar sus administraciones, pero mucho mas provechoso les resultara cuando se puedan hacer auditorias recurrentes, prolongadas en el tiempo para facilitar un ordenado seguimiento de las recomendaciones efectuadas como resultado de las auditorias oportunamente llevadas a cabo. Con ello se obtendrá un efecto benéfico multiplicador

para los propietarios, pues se llevara a un nivel óptimo la calidad del servicio y, además, sus costos se verán reducidos.

Para el desarrollo de la Auditoria Contable es necesario contar con las liquidaciones de expensas y el movimiento de fondos correspondientes al periodo a examinar por el auditor. En primer termino, para presupuestar la tarea y luego para llevarla a cabo.

La responsabilidad por la emisión de los informes, liquidaciones de expensas y movimientos de fondos mensuales es del administrador, al igual que la implantación y mantenimiento del control interno y de las rendiciones de cuentas.

Proceso de auditoria²³



La auditoria externa es un proceso caracterizado por ser dinámico en todas sus etapas, que son las siguientes:

1. Planificación
2. Desarrollo del Programa de Auditoria
3. Aplicación de los procedimientos
4. Conclusión

Cumpliendo este proceso, desde la planificación y recopilación de todas las evidencias pertinentes de auditoria obtenidas en cada una de las etapas, el auditor

²³ Casal Miguel y colaboradores, Cuaderno, n° 105, Universidad Argentina de la Empresa, 2002.

externo arribará a las conclusiones. Luego, respaldado en los papeles de trabajo que fue elaborando, emitirá un informe, producto profesional sobre el que tiene responsabilidades.

Ética profesional

“Los principales principios éticos son:

- *Integridad*
- *veracidad*
- *objetividad*
- *independencia*
- *competencia*
- *lealtad*
- *discreción*
- *solidaridad*²⁴

Resolución Técnica 7 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas:

Se encuentra vigente para todos los informes emitidos a partir del 1º de junio de 1986 inclusive, por la Resolución C. 267/85 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Capital Federal. Desde el 29 de junio de 2003 la norma se halla en vigor por la Resolución C.D 087/2003 del Consejo, que aprobó el texto ordenado de las normas de contabilidad, auditoria y sindicatura.

Su estructura:

- Normas de auditoria en general, contenidas en la primera parte.
- Normas sobre auditoria externa de información contable, desarrolladas en la segunda parte; son las que en particular interesan.

Esa segunda parte, comprende normas personales, normas para el desarrollo de la auditoria, y normas sobre informes.

Entre las normas personales se destaca la de independencia. Prescribe que el auditor debe ser independiente con relación al ente al que se refiere la información contable objeto de la auditoria. En el caso de Auditoria Externa de Consorcios, el auditor debe ser tan independiente respecto del Administrador como de los copropietarios que integran el Consorcio. Se consulta en ciertas situaciones, si pueden ser auditores de la administración de un edificio los profesionales que habitan en el

²⁴ Gurovich, Leopoldo. **Las normas internacionales de auditoria y la auditoria de consorcios de propiedad horizontal**, Argentina, Rosario, 16º Congreso Nacional de Profesionales de Ciencias Economicas, 2006, p.06

mismo. En un sentido estricto no deberían, pero también es necesario considerar la materialidad en cuanto al porcentual del departamento en que habita. Esto quiere decir, que si es pequeño el porcentual, como generalmente sucede (por ejemplo si la unidad funcional del profesional representa el 3.64%) no habría impedimentos para que lleve a cabo la auditoria externa de su edificio. Ahora si por ejemplo representa un 32%, por ser propietario de varias unidades funcionales, aquí si le estaría vedado, en razón de que el significativo interés particular que tendría el profesional resentiría su imagen de objetividad e imparcialidad.

A efectos de encuadrar la tarea de auditoria Externa de consorcios deben analizarse las normas para el desarrollo de la auditoria (capitulo III.B). La Resolución Técnica 7 define las siguientes tareas:

- Auditoria de los Estados Contables anuales: Reunir los elementos de juicios validos, suficientes y pertinentes que respalden la conclusión de la tarea de la auditoria y sean sustento del informe.

- Revisión Limitada
- Certificación

- Investigaciones Especiales: También supone reunir los elementos validos, suficientes y pertinentes que respalden la conclusión de la tarea de la auditoria y en la medida en que sean aplicables compongan el sostén del informe.

La auditoria de consorcios esta encuadrada dentro del amplio campo de las Investigaciones Especiales; consiste en la auditoria de la rendición de cuentas. Tal como lo prescribe la Resolución Técnica 7, se deben aplicar todos los procedimientos de auditoria previstos para la auditoria de estados contables anuales, en la medida en que su aplicación sea acorde con la tarea que se lleva a cabo.

En el punto III. B. 2 la norma prescribe que el auditor debe obtener evidencias validas, lo cual implica los siguientes pasos:

- Obtener un conocimiento amplio del ente
- Identificar el objeto de examen
- Evaluar su significatividad
- Planificar adecuadamente la tarea

Conocimiento amplio del ente:

“Debe obtenerse un conocimiento apropiado de la estructura del ente, de sus operaciones y sistemas, de las normas legales que son aplicables y de las condiciones económicas propias y de las del ramo de sus actividades”²⁵.

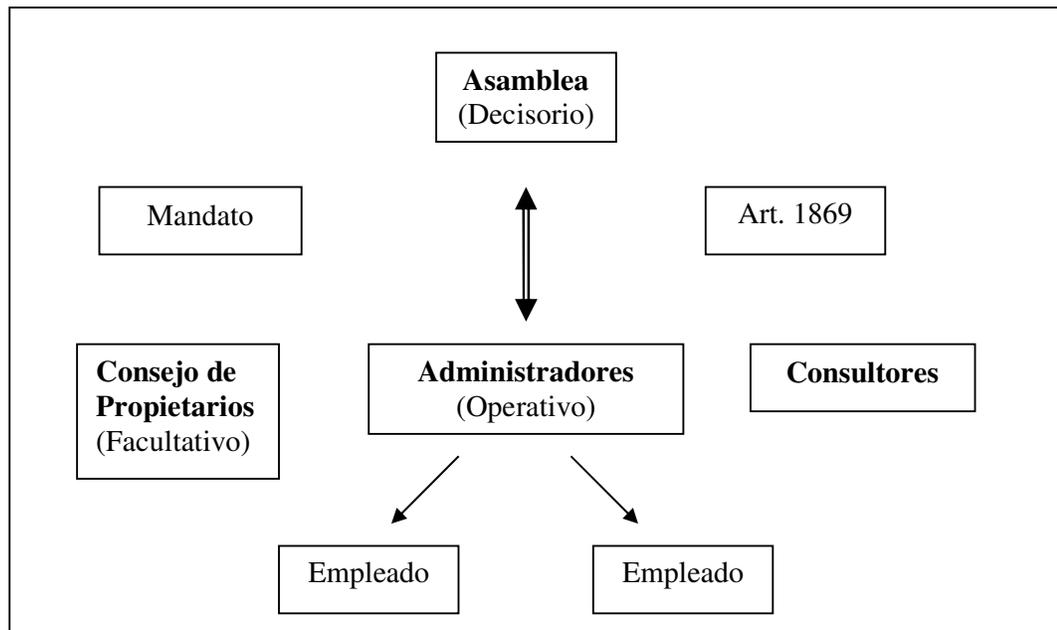
²⁵ Gurovich, Leopoldo I. “**Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal**” D & G Practica Profesional. Editorial Errepar. P.738

El auditor debe adquirir claras nociones, tanto del consorcio como del administrador del edificio, teniendo en cuenta que la auditoria siempre se realiza por cuenta y orden de un tercero.

Una cuestión relevante es el conocimiento del contrato que une al administrador con el consorcio. Se trata de un contrato de mandato, legislado en el Código Civil a partir del artículo 1869²⁶, que contiene la definición de mandato de copropietarios; a causa de ello, las demandas judiciales por rendición de cuentas iniciadas individualmente son rechazadas en sede judicial.

El consorcio nace cuando el Reglamento de Copropiedad y Administración, confeccionado por el escribano interviniente, es inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble. Con la inscripción del consorcio se rubrican los libros de Actas y de Administración por medio del escribano o el administrador designado por la empresa constructora.

Para proseguir con el conocimiento del ente, en la figura se describen los órganos del consorcio:



El órgano soberano en los consorcios, donde se toman las decisiones, es la Asamblea de Copropietarios. El administrador, órgano ejecutivo o de administración, debe cumplir con lo aprobado en ella, siempre y cuando tales decisiones no contravengan normas en vigor. El Consejo de Copropietarios es un órgano carente de

²⁶ **Código Civil Argentino**, arts. 1869 y ss.

entidad legal, ya que no figura en la ley 13.512 ni en su decreto reglamentario. Nace por decisión de la Asamblea o puede estar previsto en el Reglamento de Copropiedad y Administración. En cada caso se examinarán las facultades que se le hayan atribuido a dicho consejo.

Evaluar el funcionamiento de la oficina del administrador y verificar si existe en ella un sistema de autorización de transacciones son tareas esenciales para la consideración del control interno y la conclusión a la que arribe el auditor.

“Las principales características de los consorcios son:

- *Son entes sin fines de lucro, que se rigen por sus propias normas y un fin social. No tienen organismos de control y gozan de personalidad jurídica restringida.*
- *Cuentan con recursos financieros, humanos y físicos.*
- *No existen resultados económicos en el movimiento normal y habitual.*
- *Los ingresos extraordinarios (por ejemplo: el alquiler del espacio aéreo de la terraza para la instalación de antenas de telefonía móvil) son un verdadero resultado económico.*
- *Hay un movimiento de fondos que se incrementa o decrementa en función de la cobranza de expensas y los pagos por bienes y servicios que recibe el consorcio.*
- *Para la liquidación de expensas no existen normas legales ni profesionales.*
- *Para los recibos y registro de movimientos de fondos tampoco existen normas legales y profesionales.*

En cuanto a su personal:

- *Convive con sus empleadores, en el caso de encargados permanentes con vivienda*
- *Su jefe se halla fuera del lugar del trabajo*
- *Tiene ciertas prerrogativas (Estatutos). Por ejemplo: el personal adquiere su estabilidad a los 60 días corridos de su ingreso y la indemnización sustitutiva del preaviso es de tres meses.*
- *Depende del consorcio pero recibe órdenes del administrador.*
- *Es un mercado laboral cerrado. La contratación es directa, por referencias; por ejemplo: no se publican avisos en los diarios para contratar al encargado.*
- *El sindicato que lo representa es muy fuerte. Un ejemplo de ello es el Convenio colectivo 378/04 vigente. Del total de las expensas, el costo del personal más sus cargas supera el 50%.*

- *La representación de empleadores es mediante Asociaciones de Administradores.*
- *Una asociación de copropietarios fue reconocida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social para participar en las negociaciones colectivas con el gremio.*
- *Los ingresos normales y habituales de los consorcios son las expensas. Es la contribución por el uso y goce de la vivienda y para solventar los gastos para mantener el consorcio en funcionamiento.*
- *No existe facturación. La Resolución General AFIP 1415 no es de aplicación por ingresos en el consorcio, excepto en los casos particulares de consorcios que se hayan dado de alta en el IVA²⁷.*

Identificar el objeto del examen:

En la auditoria externa de consorcios las características sujetas a control son las rendiciones de cuentas y/o las liquidaciones de expensas y el movimiento de fondos por el periodo a examinar. Las dos últimas contienen afirmaciones a verificar, al igual que la auditoria de estados contables; ellas son:

Existencia:

Que lo registrado como bien o servicio adquirido, realmente este en el consorcio. Si se trata de un servicio como el de desinfectación, que se haya prestado. Si se compraron bienes que se encuentre la documentación respaldatoria de la operación y se encuentren materialmente allí.

Pertenencia:

Que el gasto corresponda al consorcio al que fue imputado. Son frecuentes los errores de imputación en las liquidaciones de expensas cuando se administran varios edificios. Es así como figuran gastos de otros edificios atribuidos al que se esta auditando, y viceversa.

Integridad:

Esta afirmación es la mas difícil de verificar. Implica que todo se encuentre registrado y contabilizado en el periodo que corresponde, tanto ingresos como gastos. Se torna dificultoso afirmar que todos ingresos y gastos del periodo son lo que corresponden, sin que se hayan producido otros.

²⁷ Gurovich, Leopoldo I. “**Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal**” D & G Practica Profesional. Editorial Errepar. P.739

Valuación:

La valuación en consorcios siempre es al costo. Habría que considerar en información adicional, respecto de periodos inflacionarios de la economía, el reflejo de su impacto mediante el ajuste por inflación.

Exposición:

No existen normas de carácter obligatorio. Esto conspira contra la claridad exigible a las liquidaciones de expensas mensuales para que los propietarios puedan comprenderlas debidamente.

En la actualidad el objeto del examen radica en las liquidaciones de expensas y en el movimiento de fondos durante el periodo por el cual se contrata el auditor.

Evaluar la significatividad:

Debe hacerse teniendo en cuenta la naturaleza e importancia de los posibles errores o irregularidades, y el riesgo involucrado. Como solamente se utiliza dinero, que es el rubro más líquido, el riesgo de errores e irregularidades en la administración de un consorcio es elevado. Que se incrementa si se combina con la falta de control interno en la mayoría de las administraciones y que no se aplican principios básicos como el de partida doble. También debe considerarse que los rubros de sueldos, cargas sociales, Suterh y Fateryh representan, en promedio, más del 50% del costo mensual de las expensas en los consorcios. Es decir que estos rubros son muy significativos comparados con el total de gastos mensuales.

Planificación:

Entre otras cuestiones la resolución técnica 7 dispone que el auditor cuando planifica la tarea debe tener en cuenta:

El informe por emitir.

Las características del ente.

Circunstancias particulares en cada caso.

Selección de procedimientos

Naturaleza, extensión y oportunidad.

Evaluación de los riesgos.

Evaluar el funcionamiento de la administración y sus sistemas de información contable y de control interno.

Confección del programa de auditoria; esto es, definir los procedimientos que se aplicaran.

En la auditoria de consorcio la planificación por escrito implica detallar el programa de auditoria por emplearse.

La auditoria externa de consorcios incluye a la Administración de todo inmueble que esta bajo el régimen de la Ley 13.512: edificios de propiedad horizontal destinados a vivienda, oficinas o ambos destinos; galerías comerciales; cocheras; tiempos compartidos; clubes de campo; cementerios privados; shoppings.

Existe una limitación a la auditoria externa de consorcios, basada en un antiguo fallo (30-08-1977) de la Cámara Nacional en lo Civil, Sala D, el cual sentó el precedente de la imposibilidad de retrotraer las exigencias de rendiciones de cuentas si ellas fueron previamente aprobadas en las asambleas ordinarias anuales del consorcio. Este fallo se ha reiterado, hasta nuestros días, en numerosas causas²⁸.

Como consecuencia del veredicto, si un consorcio contrata un auditor para practicar una auditoria de su administración por los años 2002, 2003 y 2004, y en los dos primeros la gestión del administrador contó con la aprobación, debidamente en el Libro de Actas, de la Asamblea Anual de copropietarios, solo será posible examinar el año 2004.

Sin embargo para su aplicación en la practica es necesario que el administrador lo oponga y, consecuentemente, niegue el acceso a la documentación del los años 2002 y 2003. Empero, esta circunstancia no se contrapone a la posibilidad de solicitarle por escrito la justificación de su negativa.

Papeles de Trabajo:

Es de vital importancia la confección de los papeles de trabajos, respaldo documental de la tarea de la auditoria. Si el auditor no confecciona papeles de trabajo, contraviene al mismo tiempo la Resolución Técnica 7 y el Código de Ética.

Se debe guardar una copia del Reglamento de Copropiedad y Administración, y también dejar constancia de los hallazgos, detallar el programa de auditoria, consignar las observaciones y recomendaciones efectuadas y su seguimiento y las conclusiones.

Los papeles de trabajo se deben conservar por seis años y no deben ser exhibidos, pertenecen al auditor.

²⁸ **Informe 20: “Consortios de Propiedad Horizontal:** El valor agregado de la opinión profesional del auditor externo”. Comisión de Estudios del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pagina 9, 1991.

1. Presupuesto de Honorarios:

En cuanto a la determinación de los honorarios profesionales a cobrar por la tarea, también se fijan pautas, como por ejemplo, la labor profesional, tiempo que demanda la tarea, la responsabilidad involucrada y las normas legales vigentes.

Cuando desde un consorcio convocan al auditor con el objeto de que participe en el concurso para efectuar la auditoria de su Administración, el profesional debe solicitar (tratándose de una auditoria anual) las tres ultimas liquidaciones de expensas del periodo por auditar, y seguir las siguientes pautas que se considerara conjuntamente:

- Periodo comprendido: definir si es anual, bienal o trienal. Puede darse que la contratación se pacte por un periodo inferior a un año, como también que supere los tres años.
- Cantidad de unidades: cuanto mayor sea la cantidad de unidades funcionales, así también lo será la tarea, puesto que implica un mayor movimiento de documentación y más tiempo para concretarla.
- Gasto mensual de expensas: definir la relación del valor del honorario del auditor con los gastos regulares del consorcio. Se considerara por unidad funcional, el honorario presupuestado, y su repercusión sobre cada uno de los copropietarios.
- Ubicación del consorcio: depende la ubicación del consorcio permitirá una mejor cotización de honorarios
- Cantidad de personal: por ser la liquidación y pago de cargas sociales al SUTERH y a la FATERYH el mayor problema que afrontan los consorcios de propiedad horizontal, cuanto mas elevada sea la cantidad de personal, la magnitud de la tarea crecerá, y con ella, el riesgo implícito.
- Alcance de la tarea profesional: esta es la principal pauta para definir el presupuesto de los honorarios. Implica establecer los procedimientos que se aplicaran, así como la cantidad de pruebas, es decir, la extensión y la oportunidad de tales procedimientos, aunque las pruebas son, en casi todas las auditorias, posteriores al cierre del ejercicio, pues la contratación del auditor suele formalizarse luego de que el periodo por auditar ya finalizo, o para auditar a una administración saliente.

La ecuación económica “costo – beneficio” de la tarea del auditor, y en especial el tiempo que demandara la tarea, tienen peso determinante. En líneas generales, la previsión del tiempo que habrá de insumir la auditoria de un consorcio, aun teniendo experiencia, resulta complicada debido a las dilaciones que habitualmente se

producen hasta que el auditor realiza su primera visita, al lapso de entrega de la documentación a examinar y al modo en que ello se concreta. De allí la conveniencia de anticipar en el presupuesto que el plazo comprometido de entrega del informe profesional se computara a partir del momento en que obre en poder del auditor toda la documentación necesaria.

2. Carta convenio:

“Como en toda auditoria externa, en la de consorcios también hay de por medio un contrato, el cual puede ser verbal o escrito. La auditoria de consorcios admite que se pacte por escrito. Esto tiene un gran valor, tanto para el auditor como para los copropietarios, ya que las partes fijan documentalmente sus respectivos derechos y obligaciones”²⁹.

El auditor se compromete a emitir una opinión – fundada en la tarea desarrollada y la conclusión obtenida –, o abstenerse de emitirla, sobre las liquidaciones de expensas y el movimiento de fondos o rendiciones de cuentas periódicas del administrador, fundada en la tarea desarrollada y la conclusión obtenida.

El Consorcio de Propietarios se compromete a entregar, por medio del administrador, la documentación al auditor para que este lleve a cabo su tarea profesional, y a abonar los honorarios pactados por la labor profesional.

El auditor debe realizar su tarea dentro del principio de economía aplicable a todo control. Para que su labor sea económicamente útil debe culminar en un lapso y a un costo razonable.

El Consorcio de Propietarios es el contratante del auditor externo y que este, según la Resolución Técnica 7, solo le entrega su informe al Consorcio, nunca al administrador, quien es un tercero respecto del auditor. Se recuerda que el informe de auditoria es un documento privado. El consorcio puede disponer la entrega al administrador de una copia del informe profesional, pero si el auditor lo hiciera, incurriría en el quebrantamiento del secreto profesional, infracción penada por el Código de Ética.

Los contenidos básicos que debe contener la carta convenio son:

- Destinatario.
- Párrafo introductoria
- Objetivo de la auditoria de estados contables.
- Identificación de los estados contables y la fecha de cierre respectiva

²⁹ Gurovich, Leopoldo I. “**Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal**” D & G Practica Profesional. Editorial Errepar. P.743

- Responsabilidades asumidas por las partes
- Alcance de la auditoria – Normas que regulan el ejercicio profesional
- Principales procedimientos de auditoria e información necesaria.
- Efecto en la tareas de revisión de situaciones observadas en años anteriores (si corresponde)
- Cambios en el alcance de la revisión ante situaciones macroeconómicas que afectan el sector (optativa).
- Fecha estimada de finalización de las tareas.
- Colaboradores – especialistas
- Honorarios y formas de pago
- Lugar y fecha
- Firma profesional, con aclaración de titulo y universidad

3. Proceso de contratación del auditor externo de consorcios:

- a) La Asamblea Anual de Copropietarios resuelve dejar supeditada la aprobación de rendición de cuentas del administrador a la realización de una auditoria externa de la administración, que incluya como mínimo las liquidaciones de expensas, el movimiento de fondos y las normas legales de aplicación.
- b) Delega en el Consejo de Propietarios la contratación de la auditoria externa, y le otorga mandato por ello.
- c) El Consejo solicita presupuestos a por lo menos tres profesionales; los recibe y estudia, entrevista a los profesionales y decide la contratación del auditor cuya propuesta más le satisface.
- d) El auditor solicita, como mínimo las tres ultimas liquidaciones de expensas del periodo por auditar y presenta su presupuesto.
- e) El auditor, luego de ser informado de su contratación, presenta una nota para la aceptación de su presupuesto, que la misma será firmada por tres integrantes del Consejo. Y también realiza una comunicación formal al administrador a modo de presentación y de la forma de pago de sus honorarios.
- f) Los tres integrantes del Consejo de Propietarios firman la nota de aceptación del presupuesto, comunican formalmente al administrador el comienzo de auditoria, le presentan al auditor y lo instruyen acerca de la forma de pago de los honorarios y la puesta a disposición de la documentación necesaria para la tarea. El auditor se desempeñara en la oficina del administrador.

- g) El auditor para iniciar su tarea, solicita todas las liquidaciones de expensas y el movimiento de fondos por el periodo bajo examen, el Reglamento de Copropietarios y Administración y demás documentación. Algunos ejemplos son: legajos del personal, recibos de sueldos, DDJJ formulario 931, documentación de respaldo de los egresos de fondos, recibos de cobros de expensas, pólizas de seguros, contratos de trabajo, libro de actas, de administración, de sueldos, extractos bancarios, informes técnicos, planos de edificios.

4. Aplicación del programa de auditoria:

- Evaluación del Control Interno:

Verificar si existen instrucciones escritas respecto de las tareas de los empleados. Sistema de autorización de adquisición de bienes y servicios. Conciliaciones bancarias y su autorización. Esto va incidir positivamente en la evaluación de elementos de control interno. En la práctica es difícil encontrarlos. Por otra parte, existen edificios en los que las autorizaciones en cuanto a los montos de egresos de fondos a llevar a cabo, se dispone por resolución de asambleas. En este punto en particular existe una tarea docente a desarrollar con las administraciones.

- Arqueo de Caja

“Este procedimiento se suele aplicar si el auditor es contratado con antelación al cierre del periodo que va a examinar. En el arqueo es factible encontrar billetes nacionales, dólares americanos, euros, cheques de pago diferido por cobranzas de expensas y facturas de proveedores, entre otros valores y conceptos”³⁰.

- Circularización al banco:

Permite obtener información adicional e individualizar a las personas autorizadas a firmar cheques. Se trata de un procedimiento de difícil aplicación, especialmente en Administraciones que agrupan en una sola cuenta corriente a todos los edificios administrados.

En la mayoría de los casos los fondos están depositados en una cuenta corriente a nombre del Administrador, lo cual entraña riesgos, ya que por

³⁰ Gurovich, Leopoldo I. “**Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal**” D & G Practica Profesional. Editorial Errepar. P.745

ejemplo, todo litigio personal o comercial que derive en un embargo de bienes determinara, por lo menos, la inmovilización de los fondos, e incluso la perdida de ellos. Esto le ofrece al auditor la oportunidad de efectuar la salvedad correspondiente.

- Reconciliaciones bancarias:

En administraciones que llevan una cuenta corriente a nombre del consorcio, las conciliaciones no se efectúan; por lo tanto, el auditor deberá hacerlo.

- Lectura del Libro de Actas

Este procedimiento, denominado *Examen de documentación importante* por la Resolución Técnica N°7, permite verificar las decisiones tomadas por los copropietarios y el grado de cumplimiento de lo que ha ejecutado el administrador.

- Lectura de contratos con proveedores

Consiste en verificar el cumplimiento de diferentes tipos de contratos suscriptos por el consorcio con sus proveedores; por ejemplo, la empresa encargada de la conservación de ascensores; así también, constatar si fue realizado un trabajo importante, como reparación y pintura de medianeras o de palieres de todo el edificio.

- Verificación de Seguros

Por este procedimiento se supervisa la contratación de las pólizas de seguros por los riesgos inherentes al consorcio; como por ejemplo, el Integral de Consorcio, que brinda cobertura tanto al consorcio en diversos riesgos como a terceros por responsabilidad civil, y los que corresponden al personal: Aseguradora de Riesgo del Trabajo, Seguro de Vida, Seguro Colectivo y el Art. 248 de LCT, que da cobertura a la indemnización prevista en este articulo en caso de muerte del trabajador.

- Cotejo de la documentación con las liquidaciones de expensas y el Libro de Administración:

Se aplica para verificar que lo detallado en las liquidaciones de expensas y movimientos de fondos tenga su correspondiente documentación de respaldo, de acuerdo con las normas en vigor al respecto; también, para

cruzar las liquidaciones de expensas y movimientos de fondos con el Libro de Administración, en caso de que se lleve.

Al auditor no le cabe responsabilidad por la documentación apócrifa que lo lleve a engaño, excepto que esta situación sea incuestionable. Un ejemplo con consorcios es que el auditor hallara comprobantes del tipo “recibí” que no cumplen con las normas respectivas, y por ello no constituyen el sustento de respaldo a la salida de fondos. Otro caso es el de los “diferentes proveedores” con el mismo numero de CUIT.

- Carta a abogados

Es uno de los procedimientos sustantivos mas importantes en la auditoria de consorcios, ya que en estos entes los litigios son habituales, entre ellos, los juicios ejecutivos por cobro de expensas a morosos, pleitos por medianeras, demandas laborales. En consecuencia, la información de los asesores legales resulta esencial.

- Circularización a proveedores

Con esta confirmación de los proveedores se puede verificar el saldo de ellos a la fecha de cierre del periodo bajo examen. Actualmente, además de la vía tradicional de papel, se puede obtener confirmación por correo electrónico.

- Circularización a copropietarios morosos

Este procedimiento es utilizable para cruzar la información con las liquidaciones de expensas y, en particular, con la respuesta de la carta de abogados.

- Examen de la razonabilidad de las clasificaciones de gastos:

Con esta prueba se verifica que la clasificación de gastos establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración guarde relación con la utilizada por el administrador en la liquidación de expensas. Habitualmente se recomienda que la liquidación de expensas sea más inteligible para los copropietarios.

- Pruebas globales de razonabilidad:

Estos procedimientos se aplican igualmente en la planificaron, el desarrollo y la conclusión de la auditoria, puesto que facilitan efectuar los denominados

análisis horizontales y verticales. Con el horizontal se rastrea la evolución de los gastos en el tiempo, y con el vertical se determina la importancia relativa respecto del total. Para optimizar estas comprobaciones sería conveniente prolongar por algunos meses el periodo de contratación del auditor, cuyo panorama de análisis ganaría en amplitud. Por ejemplo, a un contrato anual por 2004 adosarle los últimos 3 meses de 2003 y los primeros del 2005, acrecentado así la aplicación de la prueba global.

- Revisión al 100% del devengamiento y pago de las Cargas Sociales, SUTERH y FATERYH.

Al ser la falta de pago un problema recurrente, es necesario verificar toda la documentación respectiva: Libro de Sueldos, legajos de personal, recibos de sueldos y presentación en tiempo y forma de las cargas sociales, su pago y el de SUTERH (cuota sindical y caja protección de familia) y la FATERYH (seguro, Art. 27 C.C.T 378/04).

- Recalculo de alícuotas

“Se verifica el porcentaje aplicado a cada uno de los copropietarios coincida con lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y Administración. En la práctica se han detectado inconsistencias y errores, por ejemplo, en un edificio de 52 unidades existía una unidad de guardachoches para 12 autos. El coeficiente proporcionado a las unidades que utilizaban el espacio común para guardar sus vehículos estaba sumado al edificio. En otras palabras, esas unidades pagaban dos veces el porcentaje que les correspondía por la cochera”³¹.

- Procedimientos de cierre

Verificar la ejecución de lo planificado, evaluar la validez y suficiencia de las evidencias obtenidas, carta del administrador. Este procedimiento es muy útil para validar la integridad de la información que se esta examinando y emitir un informe especial.

³¹ Gurovich, Leopoldo I. “**Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal**” D & G Practica Profesional. Editorial Errepar. P.747

5. Cumplimiento de las normas legales:

Examinar el cumplimiento de:

- La Ley 13.512/48 de Régimen de Propiedad Horizontal:

Por ejemplo, verificar el acatamiento del artículo 6º sobre “obra nueva”, compulsando el Libro de Actas de Asamblea y controlando la observancia de las resoluciones adoptadas respecto de este artículo.

- El Decreto Reglamentario 18.734/49

Por ejemplo, verificar el cumplimiento del artículo 28, que prescribe: *“Las decisiones que tome validamente la mayoría de propietarios serán comunicadas a los interesados ausentes por carta certificada”*.

- Reglamento de Copropiedad y Administración:

Verificar el cumplimiento de lo dispuesto respecto de los plazos de la convocatoria a Asambleas Ordinarias y Extraordinarias. También, la congruencia del destino de las unidades funcionales.

- Normas en general

Con respecto a: ascensores, matafuegos, instalación de calderas, escape contra incendios, tanques de agua, control del estado de frente y perímetros de edificios, compactadores, portones y semáforos. Verificar el cumplimiento de: Ley 12.981 y modificatorias (Estatuto de los Encargados de casas de rentas); Decreto Reglamentario 11.296; Convenio Colectivo de Trabajo 378/04; Ley 20.744; Resolución General 1556 sobre régimen de retención a empresas de limpieza; Resolución General 1769 sobre régimen de retención de las empresas de seguridad; régimen de asignaciones familiares y provisional.

- Normas impositivas:

Verificar para los egresos de fondos la aplicación de la Resolución General 1415 (no es aplicable a los ingresos del consorcio ya que no existe facturación). En caso de corresponder, verificar el cumplimiento de la Resolución General 830 por parte del administrador como agente de retención del impuesto a las ganancias.

Los consorcios no sujetos del Impuestos a las Ganancias ni del Impuesto al Valor Agregado ni de los Ingresos Brutos. Pueden si obtener ciertos ingresos que estarían gravados por Ingresos Brutos, como el alquiler de la unidad de vivienda que ocupaba el encargado.

6. Otras tareas de auditoria:

- Revisión de las liquidaciones de gastos comunes
- Comprobación de razonabilidad de gastos.
- Verificación de pago de obligaciones fiscales y provisionales
- Control de libros obligatorios y registros reglamentarios
- Confección periódica de saldos deudores y acreedores
- Verificación de existencia y disponibilidad de fondos de administración y reserva.
- Análisis del comportamiento de la cobranza, sus desviaciones y destino de los intereses percibidos.
- Examen de procedimientos seguidos para el reclamo y cobranza de liquidaciones de gastos en mora.
- Seguimiento y control de las cobranzas judiciales y extrajudiciales.
- Asesoramiento en cuanto a modificaciones del reglamento de copropiedad.
- Toma de inventarios al final de cada ejercicio.
- Revisión de la rendición de cuentas anual.
- Control del traspaso de la administración en el caso de cambio de administración, seguimiento y control de ejecución de contratos excepcionales, etc.

Informe Especial de Auditoria

En la auditoria externa de consorcios, antes de la última visita al administrador es recomendable la elaboración de un informe preliminar, en base al informe definitivo. Se lo utilizara para formularle al administrador algunas preguntas sobre aspectos que hayan dejado dudas.

El Informe de Auditoria sobre la Administración de un consorcio es el resultado de la planificación y ejecución del programa de auditoria llevado a cabo, de las evidencias obtenidas y las conclusiones a que se arribo. Puede contener distintas opiniones, de acuerdo con lo que marca la Resolución Técnica 7.

Se acompaña de una carta de recomendaciones y anexos para ilustrar mejor a los copropietarios.

- *Estructura del Informe:*

“Titulo: INFORME ESPECIAL SOBRE RENDICION DE CUENTAS.

Destinatario: Quien contrata al auditor, en este caso el consorcio de propietarios.

Párrafo introductorio: Es el párrafo de estilo, previo al detalle de la característica sujeta a control.

Información objeto de la auditoria: Se especifica la información bajo examen, es decir, las liquidaciones de expensas y el movimiento de fondos.

Alcance de la auditoria: Se indica la norma que se han aplicado para la tarea, a la vez, se puede describir brevemente en que consiste una auditoria.

Manifestación profesional: Se consigna la opinión sobre la base de la conclusión a la que se ha arribado.

Información adicional requerida por disposiciones legales vigentes: Se detallan todas las deudas devengadas y exigibles con el Sistema Único de Seguridad Social.

Lugar y fecha de emisión: El lugar donde se emite el informe, la fecha de emisión es significativa ya que limita la responsabilidad del auditor a los hechos de los cuales haya tenido conocimiento hasta entonces.

Firma del auditor: Se debe consignar la firma del contador público, indicando título y universidad, más los datos de la matrícula: Consejo Profesional donde se haya matriculado y tomo y folio³².

Responsabilidad del auditor

La responsabilidad del auditor externo por la emisión del informe de la auditoria es:

- Profesional: donde la conducta del auditor será juzgada por sus pares. Son las faltas al Código de Ética Profesional.
- Civil: esta relacionada con el contrato de auditoria. La legislación civil le impone la reparación del daño a quien incumple el contrato. En ello incurre el auditor si realiza su tarea en forma parcial, y es pasible de ser demandado.
- Penal: para que un auditor sea objeto de una causa penal por la auditoria externa de un consorcio que mereció de su parte un informe limpio, pero respecto del cual la justicia determino la existencia de administración fraudulenta, tiene que haber actuando en complicidad con el administrador.

³² Gurovich, Leopoldo I. “**La administración de consorcios de propiedad horizontal: una oportunidad de desarrollo profesional**”, en revista Facultades, nº 13, 2002.

GLOSARIO DE TÉRMINOS TEÓRICOS:

- Administrador de consorcios: es el funcionario que ejerciendo la representación legal del consorcio, se encarga de ejecutar su voluntad, concretando su funcionamiento, mediante actos que manifiestan su personalidad. Sus actos dentro de los límites de su mandato son acciones del consorcio. Fuente: Alberto Aníbal Gabás, Derecho Practico de Propiedad Horizontal. Editorial Hammurabi. 1998. Pág.129.
- Auditor: Se llama auditor a la persona capacitada y experimentada que se designa por una autoridad competente, para revisar, examinar y evaluar los resultados de la gestión administrativa y financiera de una dependencia o entidad (dependencia= institución de gobierno, entidad= empresas particulares o sociedades.) con el propósito de informar o dictaminar acerca de ellas, realizando las observaciones y recomendaciones pertinentes para mejorar su eficacia y eficiencia en su desempeño. Originalmente la palabra que se define significa "oidor" u "oyente". Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Auditor>
- Condominio: derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosas mueble o inmueble. Se constituye por contrato, por actos de última voluntad o en los casos que la ley designa. Edificio poseído en régimen de propiedad horizontal. Fuente: Sergio Garófalo, Diccionario Contable y Comercial, Ediciones Valleta, 1999.
- Consejo de Administración: es una especie de auxiliar de administración no previsto por la ley que ocupa un lugar intermedio o de enlace entre la asamblea y el administrador consultivo y de asesoramiento de este o de las asambleas, sin poderes de representación ante terceros, lo que por ley solo corresponden al administrador, salvo que sus integrantes hubiesen sido designados con el carácter de administradores colegiados, formando el Consejo de Administración. Fuente: Racciatti, El Consejo de Administración en propiedad horizontal, LL, 1976. Pág.27
- Consorcio de Propietarios: es una agrupación de personas que debe realizar todos aquellos actos necesarios para mantener y mejorar el inmueble a fin de garantizar las condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Los integrantes deben ser exclusivamente propietarios de una unidad de inmueble. Fuente: Sergio Garófalo, Diccionario Contable y Comercial, Ediciones Valleta, 1999.
- Control: función por la que se verifica que el estado de situación es el esperado o deseado. Presupone un modelo de la realidad explicito o implícito y su objetivo es verificar la necesidad de tomar una acción correctora, que elimine o

disminuya la brecha entre el es y el debiera. Fuente: Sergio Garófalo, Diccionario Contable y Comercial, Ediciones Valleta, 1999.

- Copropietarios: el que tiene derecho de propiedad sobre una cosa y especialmente sobre bienes inmuebles de propiedad horizontal. Fuente: Sergio Garófalo, Diccionario Contable y Comercial, Ediciones Valleta, 1999
- Expensas: contribuciones que realizan los propietarios de acuerdo al régimen de propiedad horizontal, en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, en concepto de gastos de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Fuente: Sergio Garófalo, Diccionario Contable y Comercial, Ediciones Valleta, 1999.
- Propiedad horizontal: lo que resulta de la venta de uno o varios pisos, viviendas o locales de un edificio, adquiridos separadamente por diversos propietarios, y conde terminados derechos y obligaciones comunes. Fuente: Sergio Garófalo, Diccionario Contable y Comercial, Ediciones Valleta, 1999.
- Reglamento de Copropiedad y Administración: El reglamento de copropiedad y administración es considerado un contrato de adhesión. Contrato de adhesión es aquél en el cual, aunque firmado por varias partes, sólo una interviene en la redacción de sus cláusulas, y los demás no intervienen en su redacción, solo se pliegan con su firma. Al comprar una unidad el propietario acepta las disposiciones de ese reglamento y es como si lo hubiera firmado. (Ej. Al subir a un colectivo y pagar el boleto, estamos celebrando un contrato con la empresa de transportes, pero en realidad no podemos discutir sus condiciones. Tarjeta de Crédito, firmamos con el banco un contrato de adhesión) Al reglamento de copropiedad y administración se lo debe distinguir del reglamento interno. La diferencia es que el primero es anterior a las ventas de las unidades. Como dijimos, el dueño del edificio original no puede venderlo fraccionado sin redactar primero ese reglamento de copropiedad y administración. Y debe hacerlo siempre por escritura pública e inscribirlo en el Registro de la Propiedad. En cambio, el reglamento interno es el que se dan (en forma facultativa y no obligatoria) los propietarios en asamblea y como sólo tiene valor entre ellos y no respecto de terceros no es necesario que sea efectuado por escritura pública. Ramirez Jorge Orlando. El Administrador en el consorcio de copropietarios de la propiedad horizontal. Ediciones Depalma. Año 2002.

DISEÑO METODOLOGICO:

Universo

El estudio se realizó en base a una muestra seleccionada en relación al total de los consorcios existentes en la Ciudad de Mar del Plata, con carácter aleatorio y al azar de un listado conformado por los consorcios, que se adjunta en el anexo N°3.

El universo en estudio son los consorcios registrados en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal S.U.T.H.E.R. y H existentes en la localidad de Mar del Plata del Partido de General Pueyrredón. De acuerdo al listado otorgado por el S.U.T.H.E.R. y H, actualmente, existen 1911 consorcios registrados en el mismo. (Ver listado en el anexo N°3).

Unidad de Análisis / Muestra

La muestra fue seleccionada de la siguiente manera:

- 1) Fueron clasificados todos los consorcios del listado obtenido, en los diferentes barrios que componen la ciudad de Mar del Plata, obteniendo así un total de 35 barrios. (ANEXO N°4).

- 2) Luego, se hizo una selección de los barrios “Macrocentro” y “Playa Grande”, y se fundamentó en dos características particulares: **representatividad**, ya que se compone por un número significativo de consorcios (en los mismos existen 388 y 118 consorcios respectivamente, según el listado obtenido) y la segunda, el **nivel socio – económico** de cada uno, esto se determinó teniendo en cuenta la valuación de los inmuebles en los diferentes barrios, considerando que los departamentos ubicados dentro del barrio Playa Grande tienen una valuación más elevada que los departamentos ubicados en el sector “Macrocentro”.

- 3) Finalmente, de los dos barrios seleccionados, se tomó una muestra del 5% de los consorcios existente en los mismos. Dicha muestra se seleccionó al azar del listado contenido en el ANEXO N°3.

Tiempo y Lugar de la investigación:

Se llevó a cabo teniendo en cuenta los casos y situaciones ocurridas en el período de tiempo que transcurre durante el segundo trimestre del año 2008, para tener en cuenta las posibles modificaciones que puedan surgir en las leyes, decretos y demás disposiciones, correspondientes a la realización de Auditorias y a la Propiedad Horizontal.

Lugar de la investigación: Ciudad de Mar del Plata.

Instrumentos:

Para obtener la muestra, fue necesario tener un listado completo de los consorcios existentes en Mar del Plata. El mismo se intentó obtener en la Municipalidad de General Pueyrredón, en el 2º Piso de la entrada de la calle La Rioja, en el Sector Catastro; ahí me informaron que ellos no poseían un listado de esas características. Luego me dirigí a la Cámara de Administradores del Partido de General Pueyrredón sito en la Calle La Rioja esquina Falucho, para hacer el pedido luego de hablar con la secretaria, me comunicaron que era imposible facilitarme dicho registro porque era confidencial, ya que en el mismo se encontraban también los administradores de propiedad horizontal. Finalmente me dirigí al Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal S.U.T.H.E.R. y H, con una nota (la misma esta anexada) dirigida al Secretario General Giardina Ángel, solicitando el listado. Luego que mi pedido fuera expuesto en la Comisión Directiva por el C.P.N Peñalva Alberto, me facilitaron el listado con una observación: el mismo esta compuesto únicamente por los consorcios que están inscriptos en el mencionado sindicato, por tener empleados bajo relación de dependencia, como por ejemplo el personal de limpieza o los encargados.

Se realizó un análisis de las unidades departamentales correspondientes a cada uno de los consorcios seleccionados en la muestra, teniendo en cuenta para el desarrollo del trabajo y de la problemática del mismo, el grado de conocimiento que tienen los copropietarios con relación a los derechos y obligaciones que tiene el administrador de consorcios de propiedad horizontal. Y luego de los resultados obtenidos, poder determinar los beneficios que se obtienen al contratar que se realice una auditoria externa de consorcios de propiedad horizontal.

El mencionado análisis se realizó a través de una encuesta estandarizada (Anexo N°5). Las preguntas se efectuaron para determinar el conocimiento existente en los copropietarios de consorcio acerca de los derechos y obligaciones que tiene el administrador. También, mediante los cuestionarios, se determinó si los copropietarios saben qué significa el desarrollo de una auditoria externa, para qué se realiza y que se puede obtener con la misma.

DESARROLLO DEL ESTUDIO.

En el Barrio Playa Grande los consorcios encuestados son 6:

- Saavedra N° 138
- Rodríguez Peña N° 65
- San Francisco II: Bv. Marítimo N° 3839
- Alem N° 3908
- Amira: Aristóbulo del Valle N° 2522/32
- Jachal: Gascón 72

En el Barrio Macrocentro los consorcios encuestados son 19:

- Corrientes N° 2346
- Falucho N° 2364
- Gascón N° 2455
- Futura I : Entre Ríos 2585
- Corrientes N° 2320
- Messidor I: Entre Ríos N° 2311
- Cares: Gascón N° 2142
- Los Nogales: Tucuman N° 2766
- Narsil: Falucho N° 2078
- Brown N° 2337
- Catamarca N° 2317
- Jujuy N° 1918
- Falucho N° 2531
- Futralauquen I: Rivadavia N° 3327
- Marbella: Alberti N° 2182
- Marne: Av. Independencia N° 1936
- Garay N° 2332
- San Lorenzo N° 3316
- Olague VII: Gascón N° 2508

Los mismos están coloreados con color amarillo en el listado del ANEXO N° 3.

Luego se realizaron las entrevistas, entregándolas en las diferentes unidades departamentales. En el cuadro siguiente se detalla cada uno de los consorcios entrevistados, el total de departamentos que lo compone, y el total de entrevistas obtenidas en cada uno.

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

Consorcio	Nº Departamentos	Nº Entrevistas Obtenidas	%
Saavedra Nº 138	23	8	35%
Rodríguez Peña Nº 65	15	6	40%
San Francisco II	38	10	26%
Alem Nº 3908	12	3	25%
Amira	32	9	28%
Jachal	20	7	35%
Corrientes Nº 2346	69	15	22%
Falucho Nº 2364	61	12	20%
Gascon Nº 2455	16	6	38%
Futura I	45	12	27%
Corrientes Nº 2320	36	10	28%
Messidor I	36	12	33%
Cares	28	5	18%
Los Nogales	44	11	25%
Narsil	38	10	26%
Brown Nº 2337	34	5	15%
Catamarca Nº 2317	54	32	59%
Jujuy Nº 1918	102	25	25%
Falucho Nº 2531	34	12	35%
Rivadavia Nº3327	34	14	41%
Alberti Nº 2182	16	4	25%
Marne III	39	15	38%
Garay Nº 2332	5	5	100%
San Lorenzo Nº 3316	10	7	70%
Olague IV	37	8	22%

1. Primera Etapa Trabajo de Campo.

El objetivo de esta primera etapa fue seleccionar uno de los consorcios entrevistados del barrio “Macrocentro” de la localidad de Mar del Plata, para realizar un estudio de caso.

El punto de partida fue un listado de consorcios entrevistados y los resultados que arrojaron cada uno de las entrevistas realizadas en las unidades departamentales.

Los criterios utilizados para la selección del consorcio objeto de estudio fueron: la cantidad de departamentos que lo componen y el número de entrevistas obtenidas, ya que el mismo esta compuesto por un total de 54 unidades departamentales y se obtuvo un 59% de respuestas, logrando así un porcentaje representativo y significativo para poder analizar sus resultados. Como otro criterio, también, vale la pena mencionar, que las respuestas obtenidas en dicho consorcio fueron realizadas en su mayoría por los propietarios de las unidades departamentales, logrando así, una respuesta mas certera en cuanto al conocimiento del servicio de auditoria, ya que ellos mismos son los que forman parte de las asambleas y todo tipo de reunión que se realice en el consorcio junto con la administración contratada.

2. Segunda Etapa del Trabajo de Campo.

Consortio Catamarca Nº 2317

El Consortio es un sujeto del derecho, o sea que tiene una personalidad jurídica distinta a la de cada uno de sus miembros componentes. Para algunos fallos es una personalidad limitada para ciertos actos según el fin de su creación, es decir que se trataría de una persona jurídica sui generis. Después de la reforma del Código Civil se ha resuelto que los consorcios constituyen personas jurídicas privadas.

Una primera conclusión es que el Consortio de Propietarios tiene una personería jurídica especial, y tiene una personalidad restringida o limitada a la realización de determinados actos.

El consorcio de Catamarca Nº 2317, sito en calle mencionada, de la Ciudad de Mar del Plata, tiene una antigüedad de 35 años y esta compuesto por un total de 54 unidades departamentales separadas en cinco pisos y 41 cocheras ubicadas en el subsuelo del edificio. Actualmente el encargado del mismo es el Sr. Rodolfo Fernández y la Administración es realizada por la firma “Administración Begue y Asociados”.

Características:

- * Cantidad de empleados: 1 encargado.
- * Monto de Sueldos y Cargas Sociales promedio por mes: \$ 2752.00
- * Honorarios de Administración promedio por mes: \$ 630.00
- * Seguro de vida encargado por mes: \$ 41.70
- * Gastos Generales promedio por mes: \$ 200.00
- * Fondo de obra de edificio (aprobado por asamblea) por mes: \$1000.00
- * Gastos de cocheras (impuestos y luz) por mes: \$ 960.00
- * Gastos de departamentos promedio por mes: \$2000.00

Análisis e interpretación de los datos obtenidos:

A partir de las entrevistas realizadas, se efectúa un análisis detallado por consulta, comentando los resultados y graficando los más importantes. Luego se exponen conclusiones parciales.

1. ¿El consorcio en el que Ud. vive, actualmente posee una administración?

De acuerdo a las respuestas obtenidas la totalidad de las unidades departamentales contestaron que tienen actualmente una administración en el consorcio en el que habitan. Un 10% nombró la administración que le presta los servicios, sin requerirlo la encuesta.

2. ¿Cuántos empleados hay en el consorcio en el que Ud. habita?

De las 32 respuestas obtenidas, la mayoría contestó la cantidad de UN empleado. Pero hubo un pequeño porcentaje que contestó que no sabe / no contesta y algunos no contestaron correctamente la cantidad de empleados.

3. ¿Esta obligado el administrador de su consorcio a inscribirse en algún Registro Público?

Según las respuestas obtenidas la mayoría (80% que equivale a 26 departamentos) contestó que No, No sabe / No Contesta y los que se animaron a poner SI, fueron pocos (4 departamentos) los que contestaron correctamente el nombre del Registro Público al que están obligados.

Por conducto de la Ordenanza 23.173 se ha creado el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal (Ley 13.512), primero en la Provincia de Buenos Aires y segundo en el país. El objetivo de dicha inscripción, por ahora voluntaria, es ofrecer más y mejores condiciones a la hora de contratar los servicios en tal materia,

siendo tal Registro de acceso público y pudiendo cualquier interesado informarse respecto de los inscriptos y verificar si han cumplimentado la totalidad de los recaudos previstos en el Formulario de inscripción correspondiente.

La respuesta correcta es la Cámara de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, ubicada en La Rioja y Falucho de la Ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon.

4. ¿Cuál es la información contable que debe emitir una administración de consorcio?

En esta pregunta se obtuvieron respuestas muy heterogéneas, pero finalmente la mayoría contestó correctamente, pero en forma incompleta, ya que solo coincidieron en la liquidación de expensas y en el informe anual (pero sin detallar que lo compone); cuando en realidad la respuesta correcta es: confección de presupuestos de gastos e ingresos anuales, con su posterior control presupuestario y rendición de cuentas anual que se presentan en la Asamblea Anual; liquidaciones mensuales de expensas, confección de los libros obligatorios.

La rendición de cuentas anual está compuesta por: memoria de gestión, estado de situación patrimonial, estado de aplicación de fondos, movimiento de fondos, estado analítico de ingresos y egresos, estado comparativo de ingresos y egresos, anexos de cargas sociales, estados de deudores, detalles de seguros, cheques de pago diferidos, detalle de créditos y deudas, provisiones.

5. ¿La administración anualmente presenta en la asamblea ordinaria la rendición de cuentas anual y el presupuesto de gastos para el año próximo?

Las respuestas obtenidas fueron: 77% (25 departamentos) positiva, y el resto negativas o no sabe / no contesta.

6. ¿Conoce alguna actividad o profesional que sea un órgano de CONTROL INTERNO en el cumplimiento de las obligaciones del administrador del consorcio?

Según los datos, las respuestas de esta pregunta fueron parejas, por un lado contestaron que SI un 55% (18 departamentos) y por el otro, contestaron que NO o no sabe / no contesta un 45% (14 departamentos). Vale la pena aclarar, que los que contestaron SI, fueron muy pocos (8 departamentos) los que contestaron correctamente la pregunta ¿Cuál?

El control interno en un consorcio es llevado a cabo por el Consejo de Propietarios, si es que tiene tal atribución. No tiene entidad legal ya que no está contemplado en las normas de propiedad horizontal y fue creado mediante el reglamento de copropiedad y administración o asamblea, sus funciones de son de apoyo al administrador y si bien en algunos casos se le atribuye la función control del administrador, generalmente está formado por personas que no tienen suficientes conocimientos sobre la administración de consorcios, así que de hecho, en muchos casos, no están habilitados para realizar dicha tarea. Este es uno de los argumentos para la realización de una auditoría anual o periódica de la administración de consorcios.

Existe sobre esta cuestión la norma IRAM 65.004: Estatuto del Consejo de Propietarios.

7. ¿Conoce alguna actividad o profesional que sea un órgano de CONTROL EXTERNO en el cumplimiento de las obligaciones del administrador del consorcio?

En esta pregunta, según los datos obtenidos, los encuestados respondieron en un 82% (equivalente a 27 departamentos) que NO, no saben / no contestan, la minoría contestó que los órganos de control era la Afip, Rentas, Municipalidad, inspectores, y solamente dos de ellos nombraron a los contadores públicos a través de una auditoría.

Con la creación del registro, los administradores deben inscribirse y ello les genera una serie de obligaciones que el auditor externo debe examinar. Aun con la existencia de esta nueva normativa, que implica un control parcial de la actividad, es de destacar la enorme posibilidad que tienen todos los copropietarios de un consorcio de propiedad horizontal de contar con el servicios de auditoría externa de la administración, cuyo valor agregado es contar con la opinión de un profesional experto independiente al administrador y a los copropietarios, lo que brindará transparencia a la información que suministra el administrador.

8. ¿Usted considera que sería útil y ventajoso contratar el servicio de una auditoría externa de consorcios?

En esta pregunta, se obtuvo de manera bien clara una respuesta unificada, del 91% (29 departamentos) que contestó que NO, y luego en la explicación de la misma, (¿Por qué?) coincidieron en que sería caro, no es necesario, es un gasto más, no serviría, no es la solución.

Los tres departamentos restantes que contestaron que SI, justificaron su respuesta explicando que al contratar el servicio se podría verificar si se están realizando gastos innecesarios y lograr así, una reducción en las expensas, y además si el administrador cumple con sus obligaciones diarias, específicamente llevar todo en orden, cumpliendo con lo establecido en la leyes sobre consorcios de propiedad horizontal.

VENTAJAS:

La Auditoria Externa realizada por profesionales independientes es una herramienta que permite mantener la buena relación entre los Consorcistas y el Administrador, disipar las dudas existentes y asegurar el correcto cumplimiento ante las cambiantes leyes impositivas y previsionales.

Para los propietarios : A través de una auditoria externa, se tiene un grado de razonable seguridad de la forma en que fueron confeccionadas las Liquidaciones de Expensas o la Rendición Anual de Cuentas para evitar problemas futuros. Además se puede confirmar el efectivo ingreso en tiempo y forma de los aportes y contribuciones en los organismos que corresponden, de los pagos de las tasas y contribuciones de servicios públicos y de los abonos imprescindibles para el consorcio. El informe de auditoria realizado por un profesional independiente incorpora un gran valor agregado a la administración de los consorcios, mediante su labor de auditoria y asesoramiento. Además, del informe se desprenderán recomendaciones que permitirán mejorarla administración y consecuentemente la calidad de vida de todos los propietarios.

Una auditoria mensual, es de gran utilidad ya que el seguimiento es permanente, las recomendaciones con mejoras son oportunas y los errores son corregidos a la brevedad.

Para el administrador: Cuando se toma un nuevo Consorcio para administrar es muy importante conocer la situación actual del mismo para tener la seguridad que no quedan problemas anteriores que pueden llegar a perjudicar a los copropietarios en el futuro, como así limitar la responsabilidad del nuevo administrador por hechos que derivan de la actuación de su antecesor. La auditoria externa realizada por un contador público independiente sobre las rendiciones entregadas por el anterior administrador, permite conocer a fondo la situación del consorcio y presentar a los copropietarios información útil y confiable sobre la gestión anterior. Por otra parte, cuando se auditan las Liquidaciones de Expensas o la Rendición Anual de Cuentas, el administrador contará con un informe que dará una mayor seguridad sobre la forma en que fueron confeccionadas, ya que su trabajo queda respaldado por la revisión de un profesional externo, confirmando de este modo su buen desempeño.

En el caso de un administrador eficiente, un informe favorable fortalecerá su posición entre los consorcistas aumentando su prestigio. La confirmación de una buena gestión ante un consorcio es la mejor forma de conservarlo y una excelente "carta de recomendación" para conseguir nuevos clientes.

9. ¿ En que consiste un servicio de auditoria externa?

10. ¿Cuáles son las tareas y obligaciones de un auditor externo?

Se decidió agrupar estas dos preguntas, para analizar las respuestas de las mismas, por el motivo que en las dos arrojaron resultados muy parecidos, ya que se obtuvo en la mayoría de las respuestas como no sabe / no contesta , siendo el 70% (22 departamentos) en la pregunta 9 y 83% (27 departamentos) en la pregunta 10. Por lo expuesto solo muy pocos encuestados se animaron a dar respuesta a que consiste el desarrollo de una auditoria externa y cuales son las obligaciones de un auditor externo, y la misma fue realizada en forma simplificada e incompleta.

La auditoria externa consiste en la revisión de los aspectos administrativo-contables a través de un profesional en ciencias económicas que actúa en forma independiente a la del administrador, lo que permite conocer su desempeño como así también evaluar el desarrollo de las tareas inherentes a su administración, de manera eficiente y eficaz.

La tarea de auditoría externa se desarrolla siguiendo las Normas de la Resolución Técnica N° 7 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Sobre la base de la cual el auditor realiza su labor. Estas normas prescriben, entre otros pasos, que el auditor externo obtiene un conocimiento apropiado de la estructura del ente, sus operaciones y sistemas, las normas legales que le son aplicables, las condiciones económica propias y las del ramo de sus actividades. En este caso especial, el conocimiento comprende tanto a los consorcios, como a la administración de dicho ente. Además se realiza un control selectivo de documentación respaldatoria como por ejemplo: Liquidaciones de expensas, documentación de ingresos y egresos, Declaraciones Juradas y comprobantes de pago de cargas sociales en este caso por su significatividad el alcance del procedimiento es del 10%, Reglamento de Copropiedad y Administración, Libros de Actas, de Administración de Sueldos, de Ordenes, de Inspección de Ascensores, etc. De la evaluación surgen los hallazgos y recomendaciones que el auditor vuelca en sus papeles de trabajo y arriba a una conclusión y emite su informe especial de auditoría, sobre la rendición de cuentas presentada por el administrador.

11. ¿Cuanto considera que puede costar la contratación de un servicio de auditoria externa de su consorcio?

Por ultimo, los datos obtenidos de esta pregunta fueron los siguientes: un 22% (7 departamentos) respondió no sabe / no contesta, el resto de las unidades departamentales contestaron con algún valor, otras teniendo en cuenta la relación con la cantidad de unidades departamentales, o sea, el tamaño del edificio a auditar y algunos consideraron que seria simplemente caro la contratación de una auditoria externa, por esa causa no contrataría este servicio para no incrementar los costos y no generar otro gasto además del pago de los honorarios de la administración.

En cuanto a las respuestas que fueron con valores, hubo dos niveles: aquellas respuestas que estuvieron entre 500 y 1000 pesos por auditoria y aquellas que fueron entre 2000 y 5000 pesos.

Los costos de una auditoría son mínimos, si se los compara con las expensas que habitualmente paga un copropietario y si se lo analiza con relación a los beneficios que trae una primera auditoría, los costos incurridos se minimizan y más aún en el caso que la auditoría se transforma en continua, que es un objetivo a alcanzar. El beneficio de la auditoría continúa, es que el auditor adicionalmente puede realizar visitas periódicas, mensuales o trimestrales según sea necesario y puede evaluar la tarea del administrador regularmente y al cierre del período el esfuerzo es sustancialmente menor con la consecuente reducción de los honorarios y obteniendo la administración una mejora continua y los beneficios lo recibirán los copropietarios de los edificios.

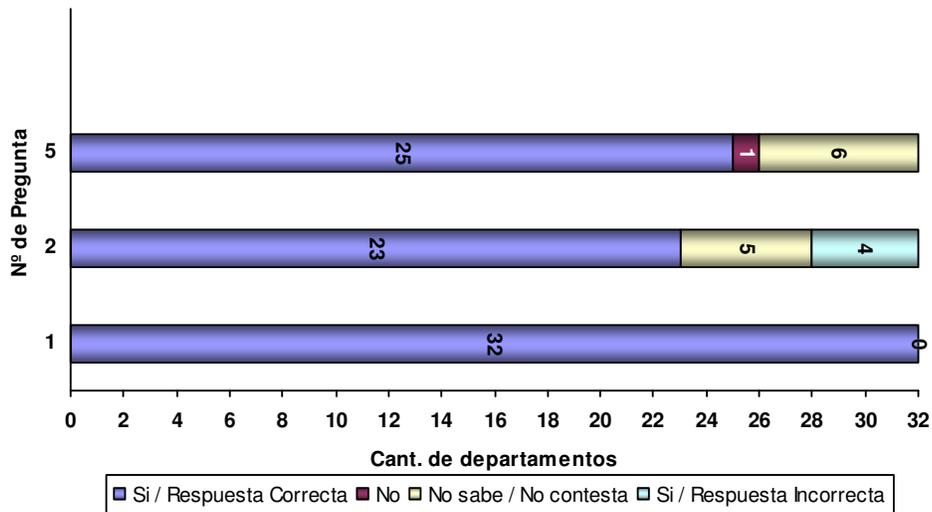
Como parámetro de medición el máximo honorario por año auditado no excede el equivalente a 2 honorarios mensuales del actual administrador.

CONCLUSION:

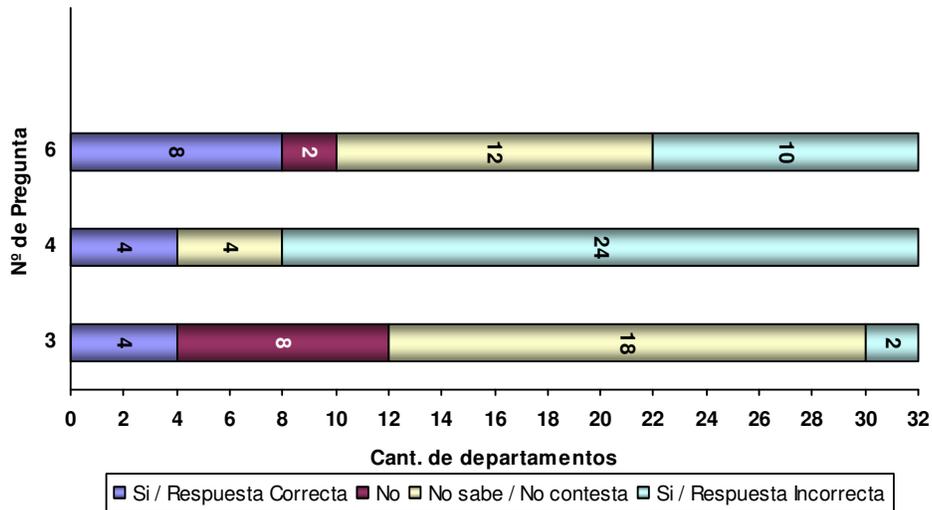
Para realizar la conclusión del trabajo exploratorio desarrollado, se decidió clasificar las 11 preguntas realizadas, según el tema y además graficar los datos obtenidos para una mejor visualización de las respuestas.

Clasificación:

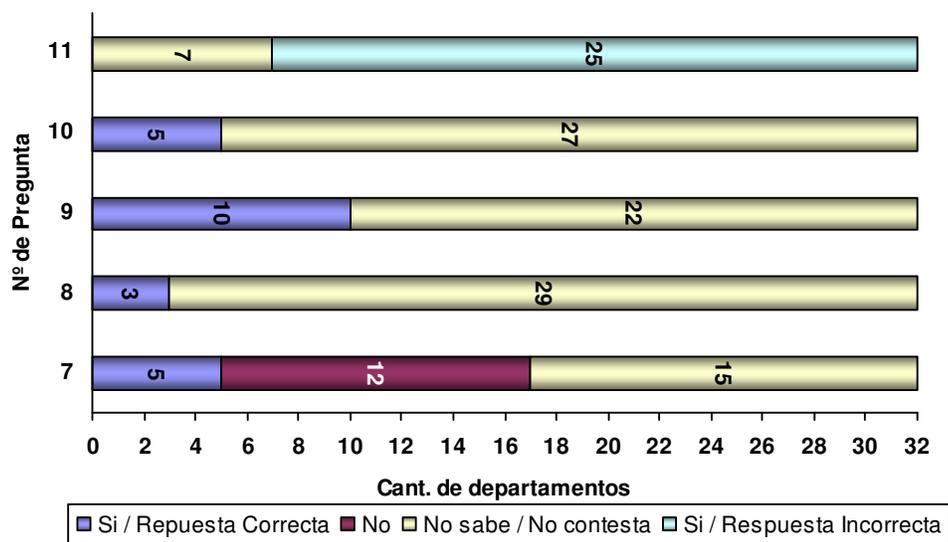
* Conocimiento de la administración propia del consorcio encuestado.



Conocimiento de las obligaciones de las administraciones de consorcios de propiedad horizontal.



* Conocimiento de la herramienta de control externo: Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal



Luego de la clasificación de las preguntas, que componen la encuesta, en las tres categorías definidas; se observa que en cuanto a la primera clasificación, conocimiento en la administración del consorcio en el que habita la persona encuestada, se tiene un conocimiento amplio de la persona a cargo de la administración y del consorcio en el que habitan, ya que los copropietarios de un consorcio reciben las liquidaciones de expensas mensualmente en sus departamentos y/o domicilios de parte de la administradora del edificio, también son notificados cuando se realizan las asambleas anuales para presentar los presupuestos o los informes de ingresos y gastos; u otro tipo de reuniones para solucionar ciertos problemas que se suscitan en el consorcio en el que viven. Por lo tanto, se determina que en lo que respecta a este tema, los copropietarios tienen conocimiento, saben y participan de las actividades que se llevan a cabo como resultado de una administración anual, tomando decisiones que le conciernen en cuanto a los nuevos presupuestos de gastos para el próximo año, y controlando los gastos y los ingresos del año en curso.

En cuanto a la segunda clasificación (conocimiento de la actividad de administración en general) se verifica que los colores amarillo y verde agua que corresponden a las respuestas no sabe / no contesta y a una respuesta incorrecta respectivamente, se destacan mucho mas que los demás en esas tres respuestas, por lo tanto, se puede concluir que definitivamente los copropietarios de un consorcio de propiedad horizontal tienen poco conocimiento en lo que se refiere a las tareas y obligaciones que debe cumplir el administrador para realizar su trabajo correctamente y de manera completa. También, se puede ver, que un porcentaje muy pequeño contestó correctamente la pregunta sobre el control interno que es realizado por el Consejo de Propietarios, por lo tanto se puede concluir que no solamente, no tienen conocimiento de que existe un órgano de control interno de la administración, sino tampoco tienen conocimiento sobre que ellos mismos (los propietarios) son los controladores de las actividades que realiza el administrador, y por lo tanto, ellos se deben obligar a realizar ese control de manera periódica.

Por ultimo, analizamos la tercera clasificación de las preguntas realizadas, conocimiento de la actividad de auditoria externa en un consorcio de propiedad horizontal, que equivale a la realización de un control externo de la actividad del administrador. Por los resultados obtenidos, se concluye que existe un gran desconocimiento entre los copropietarios de un consorcio de propiedad horizontal sobre el tema “ Control Externo: Auditoria de Administración de Consorcios”, no solamente no tienen noción de las ventajas que podrían obtener contratando el

servicio mencionado, sino que tampoco tenían conocimiento que los profesionales en ciencias económicas brindan un servicio de contralor de administraciones, con el objetivo puesto en evaluar el grado de ECONOMIA, EFICIENCIA Y EFICACIA con que cumple el administrador su cometido.

Conclusión final:

Los auditores deben hacer frente al problema cultural que en los consorcios impide llevar a cabo auditorias, tanto por desconocimiento de los copropietarios como por el erróneo concepto de que una auditoria a la Administración de un consorcio significa un gasto.

Los copropietarios de edificios de propiedad horizontal no deberían dejar pasar la oportunidad de contar con el servicio profesional de la auditoría externa de la administración de sus edificios, ya que este servicio le puede brindar una adecuada aplicación de las expensas que se abonan mensualmente, mejorar la calidad de los gastos y la necesaria transparencia que brinda la opinión del experto auditor externo.

RECOMENDACIONES

Sin dudas, se recomienda con el consenso de los copropietarios, hacer uso de la prerrogativa de la auditoría externa. No solo como remedio sino como prevención de lo indeseable.

Se propone la presentación anual del **Estado de Situación Patrimonial**, juntamente con los siguientes Anexos: **1. Cargas Sociales, incluidos SUTERH y FATERYH**, donde consta el detalle de las remuneraciones y cargas provisionales del mes; **2. Estado de Deudores Morosos**, con indicación de la situación de cada uno de ellos; **3. Detalles de Seguros**, contratados durante el periodo y su vigencia; **4. Detalle de cheques pendientes de débito**, para verificar el riesgo contingente; **5. Créditos y Deudas**, por la aplicación del principio de lo devengado al cierre del periodo; **6. Provisiones**, su constitución, aplicaciones, incrementos, que permitan su oportuno seguimiento. Estas registraciones deben surgir de las registraciones del Libro de Administración. Como recurso alternativo podría llevarse un Libro Caja rubricado por el administrador, con la aplicación del principio de lo devengado, la partida doble y los elementos de control interno que brinden confiabilidad a la información que se le suministre a los copropietarios.

Este sistema de información contable debe ser aprobado por la Asamblea de Copropietarios, cumpliendo con el quórum y mayorías que establezca el Reglamento de Copropiedad y Administración, de modo que tal que sea obligatorio para todos los que habiten en el consorcio. Para futuros propietarios deberá constar, en el certificado que expida el administrador al escribano que confeccione la escritura traslativa de dominio, la aprobación de tal sistema de información para que el nuevo propietario se notifique.

El producto final de la auditoria contable será el informe de una Investigación Especial sobre la Administración del consorcio de copropietarios. De la auditoria de Gestión surgirá una Carta de Recomendaciones, con las observaciones y sugerencias que el auditor estime formular, adosada al Informe Especial de Auditoria, junto con los anexos, como un valor agregado a la tarea.

Se debe propender al desarrollo de la auditoria continua, de práctica periódica (por ejemplo trimestralmente), basada en una auditoria anual, de modo que la auditoria pueda convertirse en una herramienta preventiva. El auditor adicionara así valor a la tarea que cumple para la comunidad, en tanto que la gestión del administrador ganará en transparencia, y la mayor parte de los problemas que existen en actualidad, vinculados con el quehacer del administrador de consorcios de propiedad horizontal, quedarán allanados.

ANEXO N° 1

LEY 13.512

La ley que regula el **REGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**, sancionada hace más de cincuenta y seis años, dispone lo siguiente:

Artículo 1: *Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.*

Artículo 2: *Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón: a) los cimientos, muros maestros, techos, patios, solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines; b) los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.; c) los locales para alojamiento del portero y portería; d) los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos; e) los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración no tiene carácter taxativo. Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.*

Artículo 3: *Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el foro inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.*

Artículo 4: *Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.*

Artículo 5: *Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Esta prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.*

Artículo 6: *Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos: a) destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración; b) perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble. o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.*

Artículo 7: *El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, excavaciones, sótanos, etcétera. Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.*

Artículo 8: *Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida*

sin una expresa orden de dicha autoridad. Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado. Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

Artículo 9: *Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos: a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo; b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública; c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes; d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.*

Este es uno de los artículos mas importante de esta Ley 13.512, puesto que define el contenido general de todo Reglamento de Copropiedad y Administración y refiere expresamente a los dos órganos mediante los cuales el consorcio manifiesta su voluntad: 1) la Asamblea de Copropietarios; 2) el administrador. Al fijar el contenido mínimo obligatorio de tales reglamentos, los cuales son ley que alcanza a toda la comunidad de un edificio, establece mayoría necesaria para su modificación, que no debe ser inferior a los 2/3.

Artículo 10: *Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.*

Artículo 11: *El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos. Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.*

Artículo 12: *En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial.*

Artículo 13: *Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.*

Artículo 14: *No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.*

Artículo 15: *En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos (*). El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.*

Artículo 16: *En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.*

Artículo 17: *La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 390 y 2686 del Código Civil.*

Artículo 18: *A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617, 2685 in fine y 2693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.*

Artículo 19: *El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad, de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etcétera.*

ANEXO N° 2

Decreto 18.734/4, reglamentario de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal.

Artículo 1 - Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el artículo 9º de la ley 13.512, dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona, física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad -conforme al régimen de la ley número 13.512- un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción del referido reglamento.

Artículo 2 - No se inscribirán en los registros públicos, títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrare inscripto con anterioridad el reglamento de copropiedad y administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de la inscribirlo.

Artículo 3 - El reglamento de copropiedad y administración, deberá proveer sobre las siguientes materias:

- 1) Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva.*
- 2) Determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamentos con relación al valor del conjunto;*
- 3) Enumeración de las cosas comunes.*
- 4) Usos de las cosas y servicios comunes.*
- 5) Destino de las diferentes partes del inmueble.*
- 6) Cargas comunes y contribución a las mismas.*
- 7) Designación de representante o administrador; retribución y forma de remoción; facultades y obligaciones.*
- 8) Formas y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios; persona que las preside; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones; cómputo de los votos; representación.*
- 9) Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los artículos 5º y 6º del presente decreto.*
- 10) Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble.*
- 11) Autorización que prescribe el artículo 27.*

Artículo 4 - Para la inscripción del reglamento de copropiedad y administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad, juntamente con el formulario N° 1 a que se refiere el artículo 29 y un plano de edificio extendido en tela, firmado por profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designarán con numeración corrida y comenzando por las de la primera planta; se consignará las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de las partes comunes del edificio y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva.

Artículo 5 - Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al artículo 10 de la ley 13.512, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes. El libro de actas será rubricado, en la Capital Federal y territorios nacionales, por el Registro de la Propiedad, y en las provincias por la autoridad que los respectivos gobiernos determinen. Todo propietario podrá imponerse del contenido del libro y hacerse expedir copias de las actas, la que será certificada por el representante de los propietarios o por las personas que éstos designen. Las actas podrán ser protocolizadas. Será también rubricado por la misma autoridad el libro de administración del inmueble.

Artículo 6 - A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, el consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada, certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido.

Artículo 7 - El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos de fomento, especiales u ordinarios, según corresponda a cada caso de acuerdo con su ley orgánica, escalas de acuerdos e intereses y normas internas que se dicten, para facilitar la construcción o la adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos o pisos que hubieran de adjudicarse a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamento o pisos de un inmueble.

Artículo 8 - Los préstamos que el Banco Hipotecario Nacional ha concedido o acuerde por el sistema llamado de sociedad de propiedad colectiva, podrán ser convertidos en préstamos individuales, siempre que los interesados se ajusten al régimen de la ley 13.512 y cumplan los requisitos que a ese efecto establezca el banco.

Artículo 9 - Se inscribirán en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal:

- 1) Los títulos constitutivos o traslativos de dominio, sobre pisos o departamentos.

2) Los títulos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real sobre ellos.

3) Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen piso o departamentos o derechos reales, aún cuando sea con la obligación de parte del adjudicatario de transmitirlos a otro, o invertir su importe en objetos determinados.

4) Las sentencias ejecutoriadas que por herencia, prescripción u otra causa reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre pisos o departamentos.

5) Los contratos de arrendamiento de pisos o departamentos por tiempo indeterminado, que exceda de un año.

6) Las ejecutorias que dispongan el embargo de departamentos o pisos o que inhibían a una persona de la libre disposición de los mismos.

Artículo 10 - Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la ley 1893, Título XIV, en lo que fueren compatibles con el presente régimen, para las inscripciones que se señalan en el artículo anterior se aplicarán estrictamente o por analogía las disposiciones que contienen los artículos 6º, 7º, 11, 14 al 17, 35, 37 a 44, 46 a 56, 58 a 60, 65, 66, 68, 72, 73, 74, 75, 77, 89 a 100, 102 a 111, 114 a 186, 190, 191, 193 a 207 del reglamento del Registro de la Propiedad, como así también las disposiciones del decreto 10.961, del 4 de mayo de 1937.

Artículo 11 - Toda inscripción deberá contener las siguientes enunciaciones:

- 1) Días y hora de presentación de título en el Registro.
- 2) Situación del edificio, calle, número, zona, designación numérica y superficie de la unidad y su proporción en la copropiedad.
- 3) Valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscriba.
- 4) Naturaleza del acto que se inscriba y su fecha.
- 5) Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.
- 6) Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona de quien proceda inmediatamente el derecho a inscribir.
- 7) Tomo y folio de la inscripción correspondiente al título transmitente.
- 8) (Derogado por decreto 23.049/56).
- 9) Constancia de haber solicitado los certificados del registro.
- 10) Designación de la escribanía, oficina o archivo en que existen el título original.

11) Nombre y jurisdicción del funcionario, juez o tribunal que haya expedido el testimonio o la ejecutoria u ordenado la inscripción.

12) Firma del encargado del Registro.

Artículo 12 - Con los formularios de adquisición que presenten los escribanos juntamente con los testimonios del acto a inscribir y los originales de los oficios que por duplicado remitan los jueces se confeccionarán los protocolos de Registro de Propiedad Horizontal. Este Registro se llevará abriendo uno particular a cada piso o departamento, se asentará por primera partida la primera inscripción, ligándose por notas marginales todas las posteriores inscripciones, anotaciones y cancelaciones relativas al mismo piso o departamento.

Artículo 13 - Las inscripciones de dominio de las distintas unidades que constituyen una finca, se ligarán la primera vez por notas a la inscripción de dominio de la ley 1893.

Artículo 14 - En las escrituras de transmisión de dominio de cada unidad, se hará constar, cuando corresponda, la autorización de la Dirección General Impositiva.

Artículo 15 - Los libros del dominio de la propiedad horizontal serán llevados para los inmuebles de la Capital Federal, por zona norte y zona sur, según que los edificios estén situados en la parte que se extiende al norte de la línea media de la Calle Rivadavia o en la parte que se extiende al sur de la referida línea. En cuanto a los inmuebles ubicados en los territorios nacionales, se abrirá un libro para cada gobernación.

Artículo 16 - Las inscripciones de cada piso o departamento pertenecientes a un mismo edificio, llevarán igual número de orden que se denominará número de edificio.

Artículo 17 - El formulario del reglamento de copropiedad y administración, sus eventuales modificaciones y el plano del edificio a que refiere el artículo 4º, serán debidamente registrados.

Artículo 18 - En el Registro de Hipotecas sobre la propiedad horizontal se llevarán libros correspondientes a la zona norte y zona sud de la Capital Federal y además libros especiales de ambas zonas para las escrituras de hipotecas a favor del Banco Hipotecario Nacional. También se abrirá un libro para cada gobernación.

Artículo 19 - Las referencias de hipotecas, embargos y demás restricciones al dominio, se anotarán al margen de la inscripción de cada unidad.

Artículo 20 - Si en garantía de una misma obligación, se grava con hipoteca varios pisos o departamentos, se deberá presentar un formulario de inscripción por cada departamento.

Artículo 21 - Cuando el reglamento de copropiedad y administración establezca determinadas condiciones para la transferencia del piso o departamento, el registro observará y suspenderá el trámite de la inscripción del documento correspondiente hasta tanto se dé cumplimiento a lo exigido por el aludido reglamento

Artículo 22 - En los testimonios y oficios judiciales que se presenten para su inscripción se hará constar, además de los datos que prescribe la ley número 1893, los tomos, folios, números de orden de cada inscripción de la propiedad horizontal, como así también del legajo especial.

Artículo 23 - Todo documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Horizontal, se asentará en los libros diarios e índice que se llevan actualmente, en los que se dejará constancia del tomo y folio correspondiente.

Artículo 24 - Los escribanos de registro no autorizarán escrituras públicas de constitución o traspaso de dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, si no se hubiese inscripto previamente el reglamento de copropiedad y administración en el registro de propiedad, o no se lo presentase en ese acto para ser inscripto simultáneamente con el título. Deberán asimismo exigir constancia de que el edificio ha sido asegurado contra incendio, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la ley 13.512, como también de la autorización municipal que prevé el artículo 27 de este decreto.

Artículo 25 - (Derogado por decreto 7795/55).

Artículo 26 - A los efectos del pago del impuesto inmobiliario, en la valuación de cada piso o departamento irá incluida la parte proporcional del valor atribuido al terreno y a las cosas de propiedad común. La proporción entre esa valuación y la que corresponde al conjunto del inmueble, permanecerá inalterable. Si en algún departamento o piso se realizasen mejoras o se agregasen detalles de ornamentación que justifiquen el aumento del impuesto una valuación de adicional se establecerá por separado por ese fin.

Artículo 27 - Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la ley 13512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse.

Artículo 28 - Las decisiones que tome válidamente la mayoría de propietarios serán comunicados a los interesados ausentes por carta certificada.

Artículo 29 - Apruébense los modelos de formularios anexos al presente decreto los que, además de los recaudos que establece el artículo 4 del decreto 104/61, deberán presentar un margen de siete centímetros

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

ANEXO Nº 3:

CONSORCIO	DIRECCION	BARRIO
PASCOLINI	LURO 7229	9 DE JULIO
CALLE 3 ENTRE 26 Y 28	CALLE 3 ENTRE 26 Y 28	ALFAR
ALFAR	CALLE 16 ENTRE 1 Y 3 (ALFAR)	ALFAR
CASABLANCA (ALFAR)	CALLE 16 NRO 73 (ALFAR)	ALFAR
BALNEARIO MARINA LIBRE	RUTA 11 KM 501	ALFAR
LURO 10572	LURO 10572	AMEGHINO
RODRIGUEZ PEÑA	RODRIGUEZ PEÑA 5386	BARRIO CENTENARIO
SAN BENITO GASTRONOMICOS	AVELLANEDA 7.700	BARRIO ROLDAN
COMPLEJO HABITACIONAL 1º DE OCTUBRE	LARREA 3183 - TORRE 2	CHAUVIN
BRASILIA VII	JUAN JOSE PASO 3170	CHAUVIN
LARREA 3192	LARREA 3192	CHAUVIN
COMPLEJO 1º DE OCTUBRE (COCHERA)	CATAMARCA 4317	CHAUVIN
CONSTANTINO 1º	ZEBALLOS 4611	CONSTITUCION
STATUS	MUGABURU 5283	CONSTITUCION
CATAMARCA 1011	CATAMARCA 1011	DON BOSCO
PINO HACHADO II	3 DE FEBRERO 3765	DON BOSCO
BELGRANO 4041	BELGRANO 4041	DON BOSCO
SAN MAR XI	MISIONES 1909	DON BOSCO
F.O.E.T.R.A	SAN MARTIN 4330/44	DON BOSCO
SAN JUAN 1756/58	SAN JUAN 1756/58	DON BOSCO
BELGRANO 4202	BELGRANO 4202	DON BOSCO
SAN JUAN 1986	SAN JUAN 1986	DON BOSCO
DORREGO 1750/54	DORREGO 1750/54	DON BOSCO
MISIONES 1945/53	MISIONES 1945/53	DON BOSCO
RIVADAVIA 3815	RIVADAVIA 3815	DON BOSCO
DORREGO 1720	DORREGO 1720	DON BOSCO
GUIRALDES RICARDO 1041	GUIRALDES RICARDO 1041	EL MARTILLO
ARRAYAN I	GARCIA LORCA 0237	EL MARTILLO
BALMAR	GARCIA LORCA 0044	EL MARTILLO
CALABRIA 1459	CALABRIA 1459	EL MARTILLO
CONSORCIO EDIFICIO GARCIA LORCA	GARCIA LORCA 555	EL MARTILLO
MARPLA	WILLIAMS MORRIS 1058	EL MARTILLO
WILLIAMS MORRIS 1339	WILLIAMS MORRIS 1339	EL MARTILLO
FORTUNATO DE LA PLAZA 5332	FORTUNATO DE LA PLAZA 5332	EL PROGRESO
SICILIA 1596	SICILIA 1596	FORT. DE LA PLAZA
CARIBE II	FORTUNATO DE LA PLAZA 1806	JURAMENTO
CHACABUCO 3182	CHACABUCO 3182	LA PERLA
14 DE JULIO 1163	14 DE JULIO 1163	LA PERLA
20 DE SEPTIEMBRE 0450	20 DE SEPTIEMBRE 0450	LA PERLA
SAN LUIS 1257	SAN LUIS 1257	LA PERLA
AYACUCHO 3271	AYACUCHO 3271	LA PERLA
BV. MARITIMO 1549	BV. MARITIMO 1549	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0874	INDEPENDENCIA 0874	LA PERLA
LA RIOJA 1514/20	LA RIOJA 1514/20	LA PERLA
SALTA 1168	SALTA 1168	LA PERLA
LIBERTAD 3349	LIBERTAD 3349	LA PERLA
TROPICANA II	CATAMARCA 0825/27	LA PERLA
9 DE JULIO 2809	9 DE JULIO 2809	LA PERLA
COSTA III	ITUZAINGO 3341	LA PERLA
MITRE 1211	MITRE 1211	LA PERLA

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

CATAMARCA 1210	CATAMARCA 1210	LA PERLA
HIPOLITO YRIGOYEN 1250	HIPOLITO YRIGOYEN 1250	LA PERLA
ALFA	HIPOLITO YRIGOYEN 1368	LA PERLA
9 DE JULIO 2415	9 DE JULIO 2415	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1193	INDEPENDENCIA 1193	LA PERLA
LAS MALVINAS	11 DE SEPTIEMBRE 3134	LA PERLA
9 DE JULIO 3441	9 DE JULIO 3441	LA PERLA
HISPANO	CORDOBA 1508	LA PERLA
EIFFEL III	SANTIAGO DEL ESTERO 1557	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1151	INDEPENDENCIA 1151	LA PERLA
EIFFEL IV	SANTIAGO DEL ESTERO 1585	LA PERLA
LINDAMAR	CORDOBA 1410	LA PERLA
3 DE FEBRERO 2788	3 DE FEBRERO 2788	LA PERLA
SAN LUIS 1369	SAN LUIS 1369	LA PERLA
EDIMAR	HIPOLITO YRIGOYEN 1460	LA PERLA
CHERNOMAR	LIBERTAD 2952/56	LA PERLA
CENTRAL	SANTIAGO DEL ESTERO 1576	LA PERLA
SAN LUIS 1440	SAN LUIS 1440	LA PERLA
BV. MARITIMO 0649	BV. MARITIMO 0649	LA PERLA
ORBIA	25 DE MAYO 3071/73	LA PERLA
CORDOBA 1437	CORDOBA 1437	LA PERLA
SAN LUIS 1422	SAN LUIS 1422	LA PERLA
SANTA FE 1375	SANTA FE 1375	LA PERLA
9 DE JULIO 2552	9 DE JULIO 2552	LA PERLA
HIPOLITO YRIGOYEN 1019	HIPOLITO YRIGOYEN 1019	LA PERLA
SALEMI Y LOMBARDO V	NECOCHEA 3455	LA PERLA
ARGOS VI	ESPAÑA 1693	LA PERLA
LIBERTAD 3060	LIBERTAD 3060	LA PERLA
CONSUL I	INDEPENDENCIA 0667	LA PERLA
PERLA BONITA	BV. MARITIMO 1117	LA PERLA
SAN REMO II	INDEPENDENCIA 0619	LA PERLA
JACHAL VII	9 DE JULIO 2390	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0808	INDEPENDENCIA 0808	LA PERLA
TEODORO VI	20 DE SEPTIEMBRE 1656	LA PERLA
GUARINO VII	SANTIAGO DEL ESTERO 1481	LA PERLA
25 DE MAYO 2835	25 DE MAYO 2835	LA PERLA
9 DE JULIO 2890	9 DE JULIO 2890	LA PERLA
RUCAMARA	SALTA 1562/72	LA PERLA
RIPALDA II	9 DE JULIO 3139/47	LA PERLA
TORINO IV	11 DE SEPTIEMBRE 2736	LA PERLA
AV. LIBERTAD 3098	AV. LIBERTAD 3098	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1131	INDEPENDENCIA 1131	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1476/78	INDEPENDENCIA 1476/78	LA PERLA
SAN REMO III	BV. MARITIMO 1089	LA PERLA
SAN REMO IV	NECOCHEA 3225	LA PERLA
BV. MARITIMO 1199	BV. MARITIMO 1199	LA PERLA
ALBERDI I	SANTIAGO DEL ESTERO 1552/84	LA PERLA
SANTA CECILIA	3 DE FEBRERO 2740	LA PERLA
MOPIN 29	SALTA 0987	LA PERLA
RIPALDA V	25 DE MAYO 2919	LA PERLA
NIJOCALI XXVIII	3 DE FEBRERO 2751/57	LA PERLA
BV. MARITIMO 5581/83	BV. MARITIMO 5581/83	LA PERLA
MONACO COCHERAS	ENTRE RIOS 2042/44	LA PERLA
MONT BLANC	SAAVEDRA 0264	LA PERLA

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

CENTENARIO I	25 DE MAYO 3133	LA PERLA
JACHAL XVI	LIBERTAD 2928	LA PERLA
PAMPERO	BV. MARITIMO 5823/27	LA PERLA
MITRE 1268	MITRE 1268	LA PERLA
TORRE TIBER	CATAMARCA 0735	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0966	INDEPENDENCIA 0966	LA PERLA
LUCHETTI VIII	INDEPENDENCIA 0611	LA PERLA
MORAN	SALTA 1575	LA PERLA
LIBERTAD 3255	LIBERTAD 3255	LA PERLA
BRASUR II	JUJUY 1530	LA PERLA
BRAVAMAR	BV. P.P. RAMOS 1033	LA PERLA
SAN SEBASTIAN I	CATAMARCA 1094	LA PERLA
SAN SEBASTIAN IV	ESPAÑA 0988	LA PERLA
LIBERTAD 3271	LIBERTAD 3271	LA PERLA
LIBERTAD 3331	LIBERTAD 3331	LA PERLA
GUARINO XI	11 DE SEPTIEMBRE 3177	LA PERLA
CASABLANCA	BV. MARITIMO 5921/33	LA PERLA
25 DE MAYO 2969	25 DE MAYO 2969	LA PERLA
HIPOLITO YRIGOYEN 1085	HIPOLITO YRIGOYEN 1085	LA PERLA
CASA MAR I	BV. MARITIMO 0245	LA PERLA
CATAMARCA 785 ESQUINA CHACABUCO 3121	CATAMARCA 785	LA PERLA
CABO VERDE	INDEPENDENCIA 0765	LA PERLA
RIO I	MITRE 1389	LA PERLA
CATAMARCA 0943	CATAMARCA 0943	LA PERLA
JUJUY 1459	JUJUY 1459	LA PERLA
SAN REMO VII	MAIPU 3210	LA PERLA
COSTA AZUL II	BALCARCE 2880	LA PERLA
PEHUEN	ESPAÑA 1678/82	LA PERLA
CATAMARCA 1274	CATAMARCA 1274	LA PERLA
CATAMARCA 1028/30	CATAMARCA 1028/30	LA PERLA
LA RIOJA 1223	LA RIOJA 1223	LA PERLA
TROPICANA	BALCARCE 2938	LA PERLA
SUCAVI VI	11 DE SEPTIEMBRE 3141/51	LA PERLA
BALCARCE 3124	BALCARCE 3124	LA PERLA
RIPALDA VII	BALCARCE 2840	LA PERLA
NIJOCALI XXXVI	11 DE SEPTIEMBRE 3196	LA PERLA
OROMAR	CORDOBA 1401	LA PERLA
3 DE FEBRERO 3090	3 DE FEBRERO 3090	LA PERLA
ALBARDON I	BALCARCE 2858	LA PERLA
SALTA 0654	SALTA 0654	LA PERLA
CHACABUCO 3155	CHACABUCO 3155	LA PERLA
TATO MAR III	INDEPENDENCIA 1449	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1176	INDEPENDENCIA 1176	LA PERLA
MIRAMAR	9 DE JULIO 2694	LA PERLA
MONZA	MITRE 1244	LA PERLA
11 DE SEPTIEMBRE 3123	11 DE SEPTIEMBRE 3123	LA PERLA
LA RIOJA 1214	LA RIOJA 1214	LA PERLA
CATAMARCA 0889	CATAMARCA 0889	LA PERLA
LUCHETTI XXV	LIBERTAD 3151/53	LA PERLA
SURREY I	LA RIOJA 1542	LA PERLA
PALMI III	CATAMARCA 1530	LA PERLA
GULFI XX	INDEPENDENCIA 1352	LA PERLA
11 DE SEPTIEMBRE 2724	11 DE SEPTIEMBRE 2724	LA PERLA
NOGOMAR I	CORRIENTES 1563/75	LA PERLA

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

ATENAS 17	11 DE SEPTIEMBRE 2826	LA PERLA
RUTA	INDEPENDENCIA 1260	LA PERLA
CATAMARCA 1045	CATAMARCA 1043/47	LA PERLA
LIBERTAD 3126	LIBERTAD 3126	LA PERLA
9 DE JULIO 3111	9 DE JULIO 3111	LA PERLA
CATAMARCA 1185	CATAMARCA 1185	LA PERLA
AUSTRAL III	25 DE MAYO 2954/56	LA PERLA
20 DE SEPTIEMBRE 0443	20 DE SEPTIEMBRE 0443	LA PERLA
HIPOLITO YRIGOYEN 1432	HIPOLITO YRIGOYEN 1432	LA PERLA
RUCATACHE	MAIPU 3247	LA PERLA
TAMESIS	3 DE FEBRERO 2931	LA PERLA
TAORMINA	LA RIOJA 1331	LA PERLA
CORRIENTES 1512/14	CORRIENTES 1512/14	LA PERLA
LA RIOJA 1045/49	LA RIOJA 1045/49	LA PERLA
EDIFICIO RUTA	11 DE SEPTIEMBRE 3079	LA PERLA
HIPOLITO YRIGOYEN 1271	HIPOLITO YRIGOYEN 1271	LA PERLA
MITRE 1322	MITRE 1322	LA PERLA
LA PERLA (DB)	11 DE SEPTIEMBRE 3427	LA PERLA
BALCARCE 3465	BALCARCE 3465	LA PERLA
VICTIS VII	INDEPENDENCIA 1044	LA PERLA
CATAMARCA 1255	CATAMARCA 1255	LA PERLA
NORMA IV	LA RIOJA 1117/23	LA PERLA
NORMA VI	LA RIOJA 1159/71	LA PERLA
PANORAMA	CATAMARCA 0837/41	LA PERLA
MAGALUF VI	CATAMARCA 0711	LA PERLA
PAMPA II	CATAMARCA 1440	LA PERLA
LATINO IV	CATAMARCA 1579	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0631	INDEPENDENCIA 0631	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0750	INDEPENDENCIA 0750	LA PERLA
HIPOLITO YRIGOYEN 1349	HIPOLITO YRIGOYEN 1349	LA PERLA
SANTIAGO DEL ESTERO 1217	SANTIAGO DEL ESTERO 1217	LA PERLA
EDIFICIO LONDRES	25 DE MAYO 3220	LA PERLA
SANTA CECILIA (W)	SANTA FE 1324	LA PERLA
MIRAMAR VI	JUJUY 0990	LA PERLA
JACHAL VIII	9 DE JULIO 2344	LA PERLA
25 DE MAYO 3066	25 DE MAYO 3066	LA PERLA
BASILEA I	25 DE MAYO 3025	LA PERLA
LA RIOJA II	LA RIOJA 1257	LA PERLA
SAN LUIS 1267	SAN LUIS 1267	LA PERLA
AMIRA I	9 DE JULIO 3137	LA PERLA
MARAL 45	BV. MARITIMO 5765	LA PERLA
SIGLO SOL I	INDEPENDENCIA 0947/51	LA PERLA
DEL MAR	HIPOLITO YRIGOYEN 1390	LA PERLA
SCOTTI II	MAIPU 3271	LA PERLA
MAGUEL I	BV. MARITIMO 1187	LA PERLA
BELLA VISTA (LIBERTAD 3012)	LIBERTAD 3012	LA PERLA
ESPAÑA 1335	ESPAÑA 1335	LA PERLA
CASAMAR XII	BV. MARITIMO 1067	LA PERLA
PRIMAVERA I	11 DE SEPTIEMBRE 3167	LA PERLA
BISONTE III	3 DE FEBRERO 2711	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0875	INDEPENDENCIA 0875	LA PERLA
CATAMARCA 0821	CATAMARCA 0821	LA PERLA
BALCARCE 2939	BALCARCE 2939	LA PERLA
CONS.PROP.EDIF.LISBOA IV	LA RIOJA 1261	LA PERLA

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

INDEPENDENCIA 1232	INDEPENDENCIA 1232	LA PERLA
LA RIOJA 1226	LA RIOJA 1226	LA PERLA
BALCARCE 3142/46	BALCARCE 3142/46	LA PERLA
11 DE SEPTIEMBRE 2968	11 DE SEPTIEMBRE 2968	LA PERLA
MARINAMAR	BV. P.P. RAMOS 1023	LA PERLA
BALCARCE 2931	BALCARCE 2931	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0807	INDEPENDENCIA 0807	LA PERLA
TROPICANA	JUUJUY 0995	LA PERLA
SALTA I	SALTA 0950	LA PERLA
NORMA VIII	CATAMARCA 1241	LA PERLA
BV. MARITIMO 5977	BV. MARITIMO 5977	LA PERLA
25 DE MAYO 3184	25 DE MAYO 3184	LA PERLA
11 DE SEPTIEMBRE 3058	11 DE SEPTIEMBRE 3058	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1531/53	INDEPENDENCIA 1531/53	LA PERLA
FRENCH 3458/60	FRENCH 3458/60	LA PERLA
IRIDIO III	JUUJUY 1368	LA PERLA
HUAYQUI I	11 DE SEPTIEMBRE 3009	LA PERLA
25 DE MAYO 3016/22	25 DE MAYO 3016/22	LA PERLA
CATAMARCA 1264/70	CATAMARCA 1264/70	LA PERLA
CAMBORIU VII	INDEPENDENCIA 0762	LA PERLA
HIPOLITO YRIGOYEN 1375	HIPOLITO YRIGOYEN 1375	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0651	INDEPENDENCIA 0651	LA PERLA
TATOMAR IX	INDEPENDENCIA 1140	LA PERLA
NEPTUNO XXV	LIBERTAD 3234	LA PERLA
LA RIOJA 1567	LA RIOJA 1567	LA PERLA
BV. MARITIMO 1045	BV. MARITIMO 1045	LA PERLA
BISONTE IV	11 DE SEPTIEMBRE 3045	LA PERLA
RIPALDA XII	HIPOLITO YRIGOYEN 1539	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1170	INDEPENDENCIA 1170	LA PERLA
TROYA III	LIBERTAD 3254	LA PERLA
MARAL 48	CORRIENTES 1551	LA PERLA
CAMBORIU VIII	INDEPENDENCIA 0788	LA PERLA
BASE II	LA RIOJA 1213	LA PERLA
MITRE 1245	MITRE 1245	LA PERLA
BALCARCE 2948	BALCARCE 2948	LA PERLA
GULFI TORRE IV	BRANDSEN 3365	LA PERLA
25 DE MAYO 2899	25 DE MAYO 2899	LA PERLA
LA RIOJA 1389	LA RIOJA 1389	LA PERLA
NORMA IX	BALCARCE 3047	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1466/70	INDEPENDENCIA 1466/70	LA PERLA
SANTA FE 1365	SANTA FE 1365	LA PERLA
LIBERTAD 3704	LIBERTAD 3704	LA PERLA
LA RIOJA 1025	LA RIOJA 1025	LA PERLA
NEPTUNO XXVI	LIBERTAD 3136	LA PERLA
ATENAS 18	3 DE FEBRERO 2833/35	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1059	INDEPENDENCIA 1059	LA PERLA
LIBERTAD 3148	LIBERTAD 3148	LA PERLA
CHACABUCO 3353	CHACABUCO 3353	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1150	INDEPENDENCIA 1150	LA PERLA
MAIPU 3118	MAIPU 3118	LA PERLA
14 DE JULIO 1367	14 DE JULIO 1367	LA PERLA
CATAMARCA 1471	CATAMARCA 1471	LA PERLA
BALCARCE 2855/63	BALCARCE 2855/63	LA PERLA
CATAMARCA 1350	CATAMARCA 1350	LA PERLA

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

INDEPENDENCIA 1118	INDEPENDENCIA 1118	LA PERLA
14 DE JULIO 1194	14 DE JULIO 1194	LA PERLA
NEPTUNO XXVIII	INDEPENDENCIA 0975	LA PERLA
BV. MARITIMO 0195/97	BV. MARITIMO 0195/97	LA PERLA
LA RIOJA 1530	LA RIOJA 1530	LA PERLA
SALTA 0824/8	SALTA 0824/8	LA PERLA
DE COPROP. AV. INDEPENDENCIA 1253/57/59	AV. INDEPENDENCIA 1257	LA PERLA
SANTA FE 1257	SANTA FE 1257	LA PERLA
DE PROPIET. FINCA 11 DE SETIEMBRE 3289	11 DE SEPTIEMBRE 3289/93	LA PERLA
11 DE SEPTIEMBRE 3146	11 DE SEPTIEMBRE 3146	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0853	INDEPENDENCIA 0853	LA PERLA
CHACABUCO 3242	CHACABUCO 3242	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1538	INDEPENDENCIA 1538	LA PERLA
INDEPENDENCIA 0858	INDEPENDENCIA 0858	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1347	INDEPENDENCIA 1347	LA PERLA
CATAMARCA 1477	CATAMARCA 1477	LA PERLA
25 DE MAYO 3262/64	25 DE MAYO 3262	LA PERLA
CATAMARCA 1226	CATAMARCA 1226	LA PERLA
PRIMAVERA II	LA RIOJA 1282	LA PERLA
CATAMARCA 0769	CATAMARCA 0769	LA PERLA
25 DE MAYO 3109	25 DE MAYO 3109	LA PERLA
11 DE SEPTIEMBRE 3389	11 DE SEPTIEMBRE 3389	LA PERLA
LA RIOJA 1188	LA RIOJA 1188	LA PERLA
AYACUCHO 3285	AYACUCHO 3285	LA PERLA
INDEPENDENCIA 1031	INDEPENDENCIA 1031	LA PERLA
MAREJADA	INDEPENDENCIA 0501	LA PERLA
SUR IV	CATAMARCA 1106	LA PERLA
GREEN I	MITRE 1138	LA PERLA
JUJUY 0254	JUJUY 0254	LA PERLA
JUJUY 0841	JUJUY 0841	LA PERLA
HIPOLITO YRIGROYEN 1478	HIPOLITO YRIGROYEN 1478	LA PERLA
LA RIOJA 1577	LA RIOJA 1577	LA PERLA
NUEVE DE JULIO 3043/59	9 DE JULIO 3043/59	LA PERLA
HABITAT IV	INDEPENDENCIA 0729	LA PERLA
VISTAS DE LA PERLA	CHACABUCO 3156	LA PERLA
CASA MAR IV	JUJUY 0143	LA PERLA
PUNTA IGLESIAS	9 DE JULIO 2443	LA PERLA
CATAMARCA 1271	CATAMARCA 1271	LA PERLA
LA PERLA	MITRE 1177	LA PERLA
TORRE PALMI	MITRE 1491	LA PERLA
LUCHETI XVI	INDEPENDENCIA 0555/65	LA PERLA
CATAMARCA 1046	CATAMARCA 1046	LA PERLA
CORRIENTES 1527	CORRIENTES 1527	LA PERLA
LIBERTAD 3416	LIBERTAD 3416	LA PERLA
LISBOA I	CATAMARCA 1337/41	LA PERLA
9 DE JULIO 2857	9 DE JULIO 2857	LA PERLA
CATAMARCA 1344	CATAMARCA 1344	LA PERLA
SIGLO SOL III	INDEPENDENCIA 0876	LA PERLA
SAN SEBASTIAN I	CATAMARCA 1328	LA PERLA
LA RIOJA 1080	LA RIOJA 1080	LA PERLA
MIRAFIORI IV	AYACUCHO 3118	LA PERLA
MITRE 1245	MITRE 1245	LA PERLA
SAN REMO VI	INDEPENDENCIA 0749	LA PERLA
MOPIN 77	BALCARCE 3316/18	LA PERLA

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

JUUJY 1245	JUUJY 1245	LA PERLA
9 DE JULIO 2634/38	9 DE JULIO 2634/38	LA PERLA
CALLE 3 Y 24	CALLE 3 Y 24 - LOS ACANTILADOS	LOS ACANTILADOS
MARIANO ACOSTA 2677	MARIANO ACOSTA 2677	LOS ANDES
ALBERTI 6384	ALBERTI 6384	LOS ANDES
CONSTITUCION	CONSTITUCION 7240	LOS PINARES
RAWSON 2056	RAWSON 2056	MACROCENTRO
14 DE JULIO 2182	14 DE JULIO 2182	MACROCENTRO
AVELLANEDA 2788	AVELLANEDA 2788	MACROCENTRO
BUENOS AIRES 2831	BUENOS AIRES 2831	MACROCENTRO
CASTELLI 2008	CASTELLI 2008	MACROCENTRO
CATAMARCA 2265	CATAMARCA 2265	MACROCENTRO
CATAMARCA 2344	CATAMARCA 2344	MACROCENTRO
CORDOBA 2454	CORDOBA 2454	MACROCENTRO
CORDOBA 2454	CORDOBA 2454	MACROCENTRO
CORRIENTES 2330	CORRIENTES 2330	MACROCENTRO
CORRIENTES 2346	CORRIENTES 2346	MACROCENTRO
CORRIENTES 2534/36	CORRIENTES 2534/36	MACROCENTRO
GARAY 2492	GARAY 2492	MACROCENTRO
JUUJY 1639	JUUJY 1639	MACROCENTRO
LA RIOJA 3146	LA RIOJA 3146	MACROCENTRO
NIJOCALI XL	SANTIAGO DEL ESTERO 2408/10	MACROCENTRO
ROCA 3207	ROCA 3207	MACROCENTRO
SAN LUIS 2380	SAN LUIS 2380	MACROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2747	SANTIAGO DEL ESTERO 2747	MACROCENTRO
TUCUMAN 2306/08	TUCUMAN 2306/08	MACROCENTRO
GLAUKEA	TUCUMAN 2370	MACROCENTRO
RIVADAVIA 3222	RIVADAVIA 3222	MACROCENTRO
BROWN 2295	BROWN 2295	MACROCENTRO
BROWN 2506	BROWN 2506	MACROCENTRO
NIJOCALI XXXVIII	BROWN 2326/34	MACROCENTRO
INDEPENDENCIA 2701	INDEPENDENCIA 2701	MACROCENTRO
EUCLED	SANTIAGO DEL ESTERO 2381	MACROCENTRO
ENTRE RIOS 2330	ENTRE RIOS 2330	MACROCENTRO
MITRE 2156	MITRE 2156	MACROCENTRO
BROWN 2279	BROWN 2279	MACROCENTRO
ENTRE RIOS 2281	ENTRE RIOS 2281	MACROCENTRO
BRASILIA III	ALBERTI 2329	MACROCENTRO
NIJOCALI XV	MORENO 3215	MACROCENTRO
ALNES II	FALUCHO 2015	MACROCENTRO
FALUCHO 2394	FALUCHO 2394	MACROCENTRO
FALUCHO 2156	FALUCHO 2156	MACROCENTRO
SAN LUIS 2406	SAN LUIS 2406	MACROCENTRO
BELLA VISTA I	SANTA FE 2327	MACROCENTRO
FUTURA II	TUCUMAN 2492	MACROCENTRO
ÑANDU II	BUENOS AIRES 2326	MACROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. MARAL XI	BROWN 2150	MACROCENTRO
ANFIO IX	BROWN 2021	MACROCENTRO
FUTURA I	ENTRE RIOS 2585	MACROCENTRO
JACHAL II	FALUCHO 2120	MACROCENTRO
PREMIER	BROWN 2043/73	MACROCENTRO
DEMI I	BROWN 2620	MACROCENTRO
20 DE SEPTIEMBRE 1806	20 DE SEPTIEMBRE 1806	MACROCENTRO
CORDOBA 2277	CORDOBA 2277	MACROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

BUENOS AIRES 2335	BUENOS AIRES 2335	MACROCENTRO
ALTE BROWN 2322	ALTE BROWN 2322	MACROCENTRO
ENTRE RIOS 2236	ENTRE RIOS 2236	MACROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. SAENZ Y MARCO	ALTE. BROWN 2140	MACROCENTRO
GASCON 2961	GASCON 2961	MACROCENTRO
CORRIENTES 2308	CORRIENTES 2308	MACROCENTRO
BUENOS AIRES 2770	BUENOS AIRES 2770	MACROCENTRO
SEMAR II (STELLA)	CORRIENTES 2231	MACROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. BUENOS AIRES 2227	BUENOS AIRES 2227	MACROCENTRO
SUTERYH MAR DEL PLATA	14 DE JULIO 1849	MACROCENTRO
GASCON 2455	GASCON 2455	MACROCENTRO
LAGOMAR	FALUCHO 2043	MACROCENTRO
LURO 3363	LURO 3363	MACROCENTRO
BUENOS AIRES 2525	BUENOS AIRES 2525	MACROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2285	SANTIAGO DEL ESTERO 2285	MACROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. ALTE. BROWN 2130	ALTE. BROWN 2130	MACROCENTRO
FALUCHO 2121	FALUCHO 2121	MACROCENTRO
MESSIDOR I	ENTRE RIOS 2311	MACROCENTRO
POSEIDON	FALUCHO 2064	MACROCENTRO
BUENOS AIRES 2349	BUENOS AIRES 2349	MACROCENTRO
DELTA	CORRIENTES 2220	MACROCENTRO
FALUCHO 2272	FALUCHO 2272	MACROCENTRO
CORRIENTES 2230	CORRIENTES 2230	MACROCENTRO
ENDE-MAR	ALBERTI 2315	MACROCENTRO
CORRIENTES 2244	CORRIENTES 2244	MACROCENTRO
CONS.DEPROP.EDIF.CORRIENTES 2244	CORRIENTES 2244	MACROCENTRO
CORRIENTES 2641/47	CORRIENTES 2641/47	MACROCENTRO
MURIAS	JUUJUY 1614	MACROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. NIJOCALI V	SANTIAGO DEL ESTERO 2489	MACROCENTRO
TUCUMAN 2249	TUCUMAN 2249	MACROCENTRO
GLAUKEA	TUCUMAN 2370	MACROCENTRO
REX	BROWN 2270	MACROCENTRO
BROWN 2450	BROWN 2450	MACROCENTRO
CORRIENTES 2329	CORRIENTES 2329	MACROCENTRO
SAN FELIX	GASCON 2426	MACROCENTRO
TUCUMAN 2531	TUCUMAN 2531	MACROCENTRO
MARAL I	GASCON 2124	MACROCENTRO
LURO 3280	LURO 3280	MACROCENTRO
LOS NOGALES	TUCUMAN 2766	MACROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2329	SANTIAGO DEL ESTERO 2329	MACROCENTRO
PANAMERICANO	TUCUMAN 2360	MACROCENTRO
GEORGE	FALUCHO 2254	MACROCENTRO
BROWN 2420	BROWN 2420	MACROCENTRO
ZENITH	TUCUMAN 2261	MACROCENTRO
BROWN 2689	BROWN 2689	MACROCENTRO
MEIR V	ENTRE RIOS 2259	MACROCENTRO
CORDOBA 3161	CORDOBA 3161	MACROCENTRO
LA RIOJA 2349	LA RIOJA 2349	MACROCENTRO
INDEPENDENCIA 2383	INDEPENDENCIA 2383	MACROCENTRO
BROWN 2337	BROWN 2337	MACROCENTRO
BUENOS AIRES 2347	BUENOS AIRES 2347	MACROCENTRO
BROWN 2090	BROWN 2090	MACROCENTRO
TORRE PLAZA	20 DE SEPTIEMBRE 2420	MACROCENTRO
RAWSON 2218	RAWSON 2218	MACROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

LOS ALBATROS	CORDOBA 2238	MACROCENTRO
SANTA FE 2852/72	SANTA FE 2852/72	MACROCENTRO
NEPTUNO IX	FALUCHO 2162	MACROCENTRO
MARAL 5	TUCUMAN 2511	MACROCENTRO
ADELA II	FALUCHO 2286	MACROCENTRO
ADELA III	BROWN 2184	MACROCENTRO
SAN LUIS 2350	SAN LUIS 2350	MACROCENTRO
EDIFICIO EIFFEL XXII	LURO 3523/37	MACROCENTRO
MORENO 3408	MORENO 3408	MACROCENTRO
MEIR 13	FALUCHO 2188	MACROCENTRO
ANSER VII	CORRIENTES 2432	MACROCENTRO
JUUJUY 1735	JUUJUY 1735	MACROCENTRO
FUTALAUQUEN 1	RIVADAVIA 3327	MACROCENTRO
MARDEL	GASCON 2308	MACROCENTRO
FLORENCIA	TUCUMAN 2455	MACROCENTRO
13 DE JULIO	BOLIVAR 3259	MACROCENTRO
ADELA IV	BROWN 2151	MACROCENTRO
BOLIVAR 3229	BOLIVAR 3229	MACROCENTRO
AUGEMAR II	TUCUMAN 2949	MACROCENTRO
ALNES III	SANTIAGO DEL ESTERO 2380	MACROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. BRASILIA IV	GASCON 2065	MACROCENTRO
MARBELLA	ALBERTI 2182/86	MACROCENTRO
SAN LUIS 2575	SAN LUIS 2575	MACROCENTRO
RIVADAVIA	RIVADAVIA 3357	MACROCENTRO
PAGLIA V	FALUCHO 2563/65	MACROCENTRO
INDEPENDENCIA 2847	INDEPENDENCIA 2847	MACROCENTRO
URBINO	FALUCHO 2027	MACROCENTRO
CORDOBA 3249/51	CORDOBA 3249/51	MACROCENTRO
CARMI IV	AVELLANEDA 2388	MACROCENTRO
NIJOCALI XIX	FALUCHO 2389	MACROCENTRO
RAMSE I	SAN MARTIN 3364	MACROCENTRO
GULFI XI	SANTA FE 2588	MACROCENTRO
GULFI TORRE I	GASCON 2011	MACROCENTRO
GASCON 2698	GASCON 2698	MACROCENTRO
TUCUMAN 2404	TUCUMAN 2404	MACROCENTRO
EUROPA	ENTRE RIOS 2319	MACROCENTRO
JACHAL XII	GASCON 2344	MACROCENTRO
JACHAL XI	BROWN 2380/88	MACROCENTRO
ÑANDU 6	ENTRE RIOS 2468	MACROCENTRO
HUAMPASS I	SAN MARTIN 3250/60	MACROCENTRO
BRASILIA V	ENTRE RIOS 2476	MACROCENTRO
20 DE SEPTIEMBRE 1768/88	20 DE SEPTIEMBRE 1768/88	MACROCENTRO
LIJUCA	ENTRE RIOS 2746	MACROCENTRO
ÑANDU IV	ENTRE RIOS 2456	MACROCENTRO
JUUJUY 2211	JUUJUY 2211	MACROCENTRO
RIVADAVIA 3464	RIVADAVIA 3464	MACROCENTRO
MERIDIANO	ENTRE RIOS 2271	MACROCENTRO
JACHAL XIV	CORRIENTES 2539	MACROCENTRO
ALBARDON II	CORRIENTES 2531	MACROCENTRO
MITRE IV	SAN LUIS 2286	MACROCENTRO
ATENAS 09	BROWN 2358	MACROCENTRO
MILAN I	ALBERTI 2208	MACROCENTRO
FALUCHO 2531	FALUCHO 2531	MACROCENTRO
HUAMPAS IV	TUCUMAN 2553	MACROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

JUJUY 2555/59	JUJUY 2555/59	MACROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2306	SANTIAGO DEL ESTERO 2306	MACROCENTRO
ALFAR TORRE	TUCUMAN 2454	MACROCENTRO
PORTOFINO I	BROWN 2260	MACROCENTRO
BROWN	BROWN 2642	MACROCENTRO
JUJUY 2515	JUJUY 2515	MACROCENTRO
SANTA FE 2362	SANTA FE 2362	MACROCENTRO
BROWN 2949	BROWN 2949	MACROCENTRO
FUNDADOR	GARAY 2250/52	MACROCENTRO
GASCON 2169	GASCON 2169	MACROCENTRO
CORAL	SANTIAGO DEL ESTERO 2334	MACROCENTRO
BISONTE II	GASCON 2330	MACROCENTRO
CONCORDE II	CATAMARCA 2255	MACROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. FALUCHO 2461	FALUCHO 2461	MACROCENTRO
FANAL B	FALUCHO 3041	MACROCENTRO
GASCON 2440	GASCON 2440	MACROCENTRO
CONS.COPROP.CALLE CATAMARCA 2212	CATAMARCA 2212	MACROCENTRO
BETA XXXIV	SANTIAGO DEL ESTERO 2342	MACROCENTRO
ATENAS 08	BROWN 2372	MACROCENTRO
DON JAIME	JUJUY 1714	MACROCENTRO
CORDOBA 3355/59	CORDOBA 3355/59	MACROCENTRO
CATAMARCA 2534/36	CATAMARCA 2534/36	MACROCENTRO
TUCUMAN 2550	TUCUMAN 2550	MACROCENTRO
PINO HACHADO I	20 DE SEPTIEMBRE 1714	MACROCENTRO
CORRIENTES 2356	CORRIENTES 2356	MACROCENTRO
ENTRE RIOS 2535	ENTRE RIOS 2535	MACROCENTRO
GASCON 2279/93	GASCON 2279/93	MACROCENTRO
PORTOFINO II	ENTRE RIOS 2353	MACROCENTRO
VISSOL	ALBERTI 2224	MACROCENTRO
FANAL C	14 DE JULIO 2183	MACROCENTRO
ÑANDU	TUCUMAN 2287	MACROCENTRO
NIJOCALI XXXIX	SANTIAGO DEL ESTERO 2568	MACROCENTRO
MALVINAS	AVELLANEDA 3219/25	MACROCENTRO
RAWSON 2145	RAWSON 2145	MACROCENTRO
SANTA FE 2339	SANTA FE 2339	MACROCENTRO
BROWN 2521	BROWN 2521	MACROCENTRO
CATAMARCA 2317	CATAMARCA 2317	MACROCENTRO
INDEPENDENCIA 3041/47	INDEPENDENCIA 3041/47	MACROCENTRO
BLANCO VII	SANTA FE 2262	MACROCENTRO
BELLA VISTA IV	FALUCHO 2555	MACROCENTRO
BARILOCHE (CTES)	CORRIENTES 2267/99	MACROCENTRO
CARES	GASCON 2142	MACROCENTRO
SAN LORENZO (H.IRIGOYEN)	HIPOLITO YRIGOYEN 3347/55	MACROCENTRO
LA RIOJA 2248	LA RIOJA 2248	MACROCENTRO
BOLIVAR	BOLIVAR 3662	MACROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 2438/42	HIPOLITO YRIGOYEN 2438/42	MACROCENTRO
NEPTUNO XII	LA RIOJA 3147	MACROCENTRO
INDEPENDENCIA 3244	INDEPENDENCIA 3244	MACROCENTRO
SANTA FE 2610	SANTA FE 2610	MACROCENTRO
BELLA VISTA III	GASCON 2274	MACROCENTRO
NEPTUNO XX	GASCON 2188	MACROCENTRO
ALFAR 51	GASCON 2064/70	MACROCENTRO
NEPTUNO XXIII	ALBERTI 2518	MACROCENTRO
NIJOCALI LII	FALUCHO 2540	MACROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

BELLA VISTA V	BROWN 2558/60	MACROCENTRO
SAN LUIS 2390	SAN LUIS 2390	MACROCENTRO
CORRIENTES 2201/12	CORRIENTES 2201/12	MACROCENTRO
JUJUY 1918	JUJUY 1918	MACROCENTRO
RILZ	BELGRANO 3238	MACROCENTRO
BERQUIL V	BROWN 2950	MACROCENTRO
GULFI XV	SANTA FE 2579	MACROCENTRO
ATENAS XV	GASCON 2323	MACROCENTRO
RIO II	GASCON 2421	MACROCENTRO
RIPALDA I	FALUCHO 3029	MACROCENTRO
OLAGUE X	CORRIENTES 2774	MACROCENTRO
GUELMAR II	FALUCHO 2634	MACROCENTRO
VICTORIA IV	RIVADAVIA 3408	MACROCENTRO
ARIEL DEL PLATA (Bs As 2365)	BUENOS AIRES 2365	MACROCENTRO
SALTA 1950/52	SALTA 1950/52	MACROCENTRO
CORDOBA 2679	CORDOBA 2679	MACROCENTRO
ALBERTI 2234	ALBERTI 2234	MACROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2255	SANTIAGO DEL ESTERO 2255	MACROCENTRO
BUENOS AIRES 2747	BUENOS AIRES 2747	MACROCENTRO
TUCUMAN 2432	TUCUMAN 2432	MACROCENTRO
COS-MAR	ALBERTI 2530	MACROCENTRO
SAN LUIS 2330	SAN LUIS 2330	MACROCENTRO
SARTORA	ALBERTI 2570	MACROCENTRO
AZAR I	GASCON 2177	MACROCENTRO
ALVARADO 2921	ALVARADO 2921	MACROCENTRO
TEODORO III	MORENO 3664	MACROCENTRO
GARAY 2251	GARAY 2251	MACROCENTRO
FALUCHO 2682	FALUCHO 2682	MACROCENTRO
FENIX	BROWN 2464	MACROCENTRO
JUJUY II	JUJUY 1878	MACROCENTRO
MONT BLANC III	SANTA FE 2450	MACROCENTRO
CORRIENTES 2320	CORRIENTES 2320	MACROCENTRO
TORRE CORRIENTES	CORRIENTES 2474	MACROCENTRO
SAN MARTIN	SAN MARTIN 3660	MACROCENTRO
LUCIO II	ESPAÑA 2204/06	MACROCENTRO
BROWN 2667	BROWN 2667	MACROCENTRO
GULFI TORRE III	ALBERTI 2359	MACROCENTRO
ESPAÑA 2612/24	ESPAÑA 2612/24	MACROCENTRO
RAWSON 2189	RAWSON 2189	MACROCENTRO
MONT BLANC V	CORRIENTES 2569	MACROCENTRO
JUJUY 1722	JUJUY 1722	MACROCENTRO
NIJOCALI LIII	ALBERTI 2757	MACROCENTRO
HABITAT III	20 DE SEPTIEMBRE 1894/98	MACROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 2217	HIPOLITO YRIGOYEN 2217	MACROCENTRO
NARSIL	FALUCHO 2078	MACROCENTRO
SAN LORENZO	SAN LORENZO 3193	MACROCENTRO
GASCON 2392	GASCON 2392	MACROCENTRO
B. VISTA	BROWN 2351	MACROCENTRO
PARIS II	SALTA 1725	MACROCENTRO
SANTA FE 2735/37	SANTA FE 2735/37	MACROCENTRO
PCIAL. CENTER IV	ENTRE RIOS 2364	MACROCENTRO
BROWN 2383/93	BROWN 2383/93	MACROCENTRO
LA RIOJA 2716	LA RIOJA 2716	MACROCENTRO
PAMPA I	JUJUY 1820	MACROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

JUBILE II	SANTA FE 2574	MACROCENTRO
SATELITE I	COLON 3818	MACROCENTRO
CORRIENTES 2357	CORRIENTES 2357	MACROCENTRO
SAN SEBASTIAN	ENTRE RIOS 2950	MACROCENTRO
LA RIOJA 2223/25	LA RIOJA 2223/25	MACROCENTRO
OLAGUE VII	GASCON 2508	MACROCENTRO
JUJUY 2013	JUJUY 2013	MACROCENTRO
ESPAÑA 1618	ESPAÑA 1618	MACROCENTRO
ZUBIARRE	ALBERTI 3182	MACROCENTRO
RAWSON 2548	RAWSON 2548	MACROCENTRO
CONS DE PROP EDIFICIO CATAMARCA 2924	CATAMARCA 2924/50	MACROCENTRO
COLON 3364/66	COLON 3364/66	MACROCENTRO
ARCOS	BROWN 2675	MACROCENTRO
CASTELLI 2192	CASTELLI 2192	MACROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2763	SANTIAGO DEL ESTERO 2763	MACROCENTRO
AUGUSTO	ALBERTI 2223	MACROCENTRO
SAN MARTIN 3575/79	SAN MARTIN 3575/79	MACROCENTRO
TUCUMAN 2585	TUCUMAN 2585	MACROCENTRO
FALUCHO 2374	FALUCHO 2374	MACROCENTRO
GASCON PALACE	GASCON 2046	MACROCENTRO
NAVARRO VI	GARAY 2501	MACROCENTRO
DELTA II	GARAY 2643	MACROCENTRO
SAN MARTIN 3326	SAN MARTIN 3326	MACROCENTRO
BELLA VISTA XIII	BROWN 2341/45	MACROCENTRO
TUCUMAN 3340	TUCUMAN 3340	MACROCENTRO
FALUCHO 2012	FALUCHO 2012	MACROCENTRO
20 DE SEPTIEMBRE 1925	20 DE SEPTIEMBRE 1925	MACROCENTRO
RIVADAVIA 3239	RIVADAVIA 3239	MACROCENTRO
KATOR	CORRIENTES 2612	MACROCENTRO
CONS.PROP. COCHERA MARAL	ALTE. BROWN 2148	MACROCENTRO
BIG BEN INTERNACIONAL SA	SAN MARTIN 3389/91	MACROCENTRO
PARIS I	SALTA 1715/25	MACROCENTRO
TORRE JARDIN	GASCON 2202	MACROCENTRO
CAMBORIU X	GASCON 3051	MACROCENTRO
MARASCA	LURO 3288	MACROCENTRO
LA RIOJA 2430	LA RIOJA 2430	MACROCENTRO
MORENO 3302/16	MORENO 3302/16	MACROCENTRO
COLON 3651	COLON 3651	MACROCENTRO
TEODORO IV	14 DE JULIO 1752	MACROCENTRO
LA RIOJA 2314	LA RIOJA 2314	MACROCENTRO
SANTA FE 2534	SANTA FE 2534	MACROCENTRO
MONT BLANC IV	FALUCHO 2462	MACROCENTRO
BROWN 2102	BROWN 2102	MACROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 3352	SANTIAGO DEL ESTERO 3352	MACROCENTRO
AVENIDA INDEPENDENCIA	INDEPENDENCIA 2512/18	MACROCENTRO
ENTRE RIOS 2551	ENTRE RIOS 2551	MACROCENTRO
CHAMPAGNE	CORRIENTES 2580	MACROCENTRO
BROWN 2232	BROWN 2232	MACROCENTRO
LUCIO I	JUJUY 2008	MACROCENTRO
SAN LORENZO 3316	SAN LORENZO 3316	MACROCENTRO
GASCON 2888	GASCON 2888	MACROCENTRO
RIPALDA XIV	HIPOLITO HIRIGOYEN 2251/87	MACROCENTRO
CORRIENTES 2254/56	CORRIENTES 2254/56	MACROCENTRO
BELLA VISTA XIV	SANTA FE 2547	MACROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

LAR III	FALUCHO 2673	MACROCENTRO
ROCA 2661	ROCA 2661	MACROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 2811	HIPOLITO YRIGOYEN 2811	MACROCENTRO
AMTEMPRA II	TUCUMAN 2750	MACROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 2465	HIPOLITO YRIGOYEN 2465	MACROCENTRO
IOGHA I	SAN MARTIN 3380/82	MACROCENTRO
NIJOCALI X	BROWN 2344	MACROCENTRO
MIRAFIORE	SAN LUIS 2274	MACROCENTRO
SAN LUIS 2370	SAN LUIS 2370	MACROCENTRO
ALVARADO 2805/15	ALVARADO 2805/15	MACROCENTRO
BROWN 2901/23	BROWN 2901/23	MACROCENTRO
CALEMAZA DUE	ENTRE RIOS 2442	MACROCENTRO
SAN MARTIN 3510	SAN MARTIN 3510	MACROCENTRO
MITRE 2410	MITRE 2410	MACROCENTRO
BROWN 2951	BROWN 2951	MACROCENTRO
TUCUMAN 3045/49	TUCUMAN 3045/49	MACROCENTRO
MITRE 2947	MITRE 2947	MACROCENTRO
ALVARADO 2240	ALVARADO 2240	MACROCENTRO
RAWSON 2986	RAWSON 2986	MACROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 2351	HIPOLITO YRIGOYEN 2351	MACROCENTRO
SIVEL	14 DE JULIO 1740	MACROCENTRO
CORDOBA 2920	CORDOBA 2920	MACROCENTRO
MARBELLA II (GASCON)	GASCON 2327	MACROCENTRO
SAN LUIS 2530	SAN LUIS 2530	MACROCENTRO
CALEMAZA TRE	FALUCHO 2926	MACROCENTRO
MITRE 2538	MITRE 2538	MACROCENTRO
BAUEN I	GARAY 3115	MACROCENTRO
COPROP DE LA CALLE SANTA FE 2655/59	SANTA FE 2655	MACROCENTRO
SANTA FE 2544	SANTA FE 2544	MACROCENTRO
ALBERTI 2630	ALBERTI 2630	MACROCENTRO
GARAY 2332	GARAY 2332	MACROCENTRO
NOELIA I	BUENOS AIRES 2270	MACROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 2503	HIPOLITO YRIGOYEN 2503	MACROCENTRO
SAN LUIS 2439/43	SAN LUIS 2439/43	MACROCENTRO
MITRE 3020	MITRE 3020	MACROCENTRO
ALTOS DE RAWSON	RAWSON 3640	MACROCENTRO
CORRIENTES 2341	CORRIENTES 2341	MACROCENTRO
ALVARADO 2662/70	ALVARADO 2662/70	MACROCENTRO
CENTAURO I	JUUJUY 3135	MACROCENTRO
BUENOS AIRES 2979	BUENOS AIRES 2979	MACROCENTRO
SAN LUIS 2320/28	SAN LUIS 2323/28	MACROCENTRO
GULFI II	FALUCHO 2364	MACROCENTRO
CONSORCIO ROCA 2473	ROCA 2473	MACROCENTRO
SALTA 1749	SALTA 1749	MACROCENTRO
FALUCHO 2508	FALUCHO 2508	MACROCENTRO
BUENOS AIRES 2406	BUENOS AIRES 2406	MACROCENTRO
ASTRO	TUCUMAN 2280	MACROCENTRO
FALUCHO 2513/15	FALUCHO 2513/15	MACROCENTRO
STELLA MARIS II Y III	TUCUMAN 2619	MACROCENTRO
BROWN 2160	BROWN 2160	MACROCENTRO
SAN LUIS 2212	SAN LUIS 2212	MACROCENTRO
CASTELLI 3180	CASTELLI 3180	MACROCENTRO
ADELA V	FALUCHO 2044	MACROCENTRO
ANGELA	TUCUMAN 2260	MACROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

TONINA X	CORDOBA 2936	MACROCENTRO
ALFAR 38	FALUCHO 2244	MACROCENTRO
CORDOBA 2951	CORDOBA 2951	MACROCENTRO
NEPTUNO XVIII	20 DE SEPTIEMBRE 1686	MACROCENTRO
CHIVILCOY	BUENOS AIRES 2416	MACROCENTRO
GULFI XVIII	CORRIENTES 2571	MACROCENTRO
EDIFICIO MARNE III	AVENIDA INDEPENDENCIA 1936	MACROCENTRO
MARBELLA IV	GARAY 2558	MACROCENTRO
SANTA FE 2562	SANTA FE 2562	MACROCENTRO
BROWN 2543	BROWN 2543	MACROCENTRO
BENIDOR V	BUENOS AIRES 2242	MACROCENTRO
FALUCHO	FALUCHO 2657	MACROCENTRO
OLAGUE IX	CORRIENTES 2730/32	MACROCENTRO
BERNA	SALTA 1660	MACROCENTRO
FALUCHO 2367	FALUCHO 2367	MACROCENTRO
EDIFICIO ALAY I	RAWSON 2290	MACROCENTRO
LANFRANCONI STELLA MARIS	LURO 3139	MICROCENTRO
BENIDOR II	SANTIAGO DEL ESTERO 2318	MICROCENTRO
ADRIATICO	SANTA FE 1851	MICROCENTRO
ATLAS II	SAN LUIS 2108	MICROCENTRO
BOLIVAR 2580	BOLIVAR 2580	MICROCENTRO
BUENOS AIRES 2071/75	BUENOS AIRES 2071/75	MICROCENTRO
BV. MARITIMO 1727	BV. MARITIMO 1727	MICROCENTRO
COLON 2114	COLON 2114	MICROCENTRO
CORDOBA 2159/65	CORDOBA 2159/65	MICROCENTRO
CORRIENTES 2098	CORRIENTES 2098	MICROCENTRO
ESMERALDA	BELGRANO 2321	MICROCENTRO
LURO 2943	LURO 2943	MICROCENTRO
MORENO 2175	MORENO 2175	MICROCENTRO
MORENO 3154	MORENO 3154	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2450	RIVADAVIA 2450	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2462	RIVADAVIA 2462	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2739	RIVADAVIA 2739	MICROCENTRO
ROMINA 2	SANTIAGO DEL ESTERO 2051/55	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2648	SAN MARTIN 2648	MICROCENTRO
SAN MARTIN 3276	SAN MARTIN 3276	MICROCENTRO
SANTA FE 1820	SANTA FE 1820	MICROCENTRO
SANTA FE 2095	SANTA FE 2095	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 1928	SANTIAGO DEL ESTERO 1928	MICROCENTRO
TOGUA	MORENO 2609	MICROCENTRO
SANTA FE 1771	SANTA FE 1771	MICROCENTRO
NIJOCALI XI	SANTA FE 2054	MICROCENTRO
MEIR X	COLON 2380	MICROCENTRO
CORRIENTES 1746	CORRIENTES 1746	MICROCENTRO
NIJOCALI XIII	CORRIENTES 1935	MICROCENTRO
MEIR 8	ENTRE RIOS 2143	MICROCENTRO
JOCKEY CLUB	SANTIAGO DEL ESTERO 1718	MICROCENTRO
MEIR XII	ENTRE RIOS 1859	MICROCENTRO
RABINO	CORRIENTES 1994	MICROCENTRO
BELGRANO 2350	BELGRANO 2350	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2070	SANTIAGO DEL ESTERO 2070	MICROCENTRO
MITRE 1833	MITRE 1833	MICROCENTRO
MONACO	ENTRE RIOS 2050	MICROCENTRO
PALACIO AVENIDA	COLON 2236	MICROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

BOLIVAR 2306	BOLIVAR 2306	MICROCENTRO
CHIVILCOY II	SANTIAGO DEL ESTERO 2015	MICROCENTRO
BELGRANO 2230	BELGRANO 2230	MICROCENTRO
SANTA FE 2179	SANTA FE 2179	MICROCENTRO
LONDRES	LURO 2545	MICROCENTRO
CORDOBA 1988	CORDOBA 1988	MICROCENTRO
EIFFEL XII	MORENO 2439	MICROCENTRO
COLON 2628	COLON 2628	MICROCENTRO
COLON 2535	COLON 2535	MICROCENTRO
NIJOCALI XX	SANTA FE 1935	MICROCENTRO
NIJOCALI XVIII	ENTRE RIOS 1819	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2543	RIVADAVIA 2543	MICROCENTRO
BOLIVAR 2672	BOLIVAR 2672	MICROCENTRO
ATUEL	BOLIVAR 2630	MICROCENTRO
MORRIS	SANTA FE 1635	MICROCENTRO
CELEMAR I	CORDOBA 2185	MICROCENTRO
COSTA GALANA	CORDOBA 2107	MICROCENTRO
NEPTUNO V	CORRIENTES 2042	MICROCENTRO
RISOMAR S.A.	SAN MARTIN 3080	MICROCENTRO
MARTIN	HIPOLITO YRIGOYEN 1749	MICROCENTRO
MORENO 2524	MORENO 2524	MICROCENTRO
CORRIENTES 1773/81	CORRIENTES 1773/81	MICROCENTRO
TRIARPAL	SAN LUIS 1823	MICROCENTRO
ARGOS II	CORDOBA 2061	MICROCENTRO
LURO 2632	LURO 2632	MICROCENTRO
LURO 2582/84	LURO 2582/84	MICROCENTRO
ENTRE RIOS 2272	ENTRE RIOS 2272	MICROCENTRO
ESPERANZA	ENTRE RIOS 1996	MICROCENTRO
ENTRE RIOS 1601	ENTRE RIOS 1601	MICROCENTRO
MORENO 2165	MORENO 2165	MICROCENTRO
COLON 2354	COLON 2354	MICROCENTRO
SANTA FE 1930/32	SANTA FE 1930/32	MICROCENTRO
COLON 2147	COLON 2147	MICROCENTRO
AMBASSADOR	MORENO 2145	MICROCENTRO
BV. MARITIMO 1967	BV. MARITIMO 1967	MICROCENTRO
DAVER	MORENO 2428	MICROCENTRO
CORRIENTES 1934	CORRIENTES 1934	MICROCENTRO
SAN LUIS 2046	SAN LUIS 2046	MICROCENTRO
ANDES	MORENO 2410	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2365	SAN MARTIN 2365	MICROCENTRO
IGUAZU (BO)	BOLIVAR 2218	MICROCENTRO
CORRIENTES 1658	CORRIENTES 1658	MICROCENTRO
MONUMENTAL	MITRE 1715	MICROCENTRO
VERMIDA I	COLON 2336	MICROCENTRO
ANTARTIDA	CORRIENTES 1824	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2349	RIVADAVIA 2349	MICROCENTRO
EDIFICIO ROBERTIE	SAN MARTIN 2534	MICROCENTRO
MORENO 2328	MORENO 2328	MICROCENTRO
BOSTON	COLON 2210	MICROCENTRO
DOR MAR II	CORRIENTES 2174	MICROCENTRO
GALERIA SAN MARTIN	SAN MARTIN 2361	MICROCENTRO
RICHMOND	SAN MARTIN 2675	MICROCENTRO
CORRIENTES 1741/53	CORRIENTES 1741/53	MICROCENTRO
CORDOBA 2152	CORDOBA 2152	MICROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

CORRIENTES 2035	CORRIENTES 2035	MICROCENTRO
MANACOR I	MORENO 2162	MICROCENTRO
LURO 2368	LURO 2368	MICROCENTRO
COLON 2318	COLON 2318	MICROCENTRO
ARGEL	COLON 2268	MICROCENTRO
CANADA	SANTA FE 2061	MICROCENTRO
ENTRE RIOS (COLON)	COLON 2187	MICROCENTRO
BELGRANO 2261	BELGRANO 2261	MICROCENTRO
CORRIENTES 1641	CORRIENTES 1641	MICROCENTRO
BUENOS AIRES 2049	BUENOS AIRES 2049	MICROCENTRO
ANFIO II	MORENO 2366	MICROCENTRO
DORMAR III	CORRIENTES 1999	MICROCENTRO
GRAN CASINO	BUENOS AIRES 1861/73	MICROCENTRO
BLANCO III	COLON 2285/95	MICROCENTRO
LA RIOJA 2170	LA RIOJA 2170	MICROCENTRO
VALLE	LURO 2350	MICROCENTRO
BELGRANO	CATAMARCA 1897	MICROCENTRO
MONTREAL	BELGRANO 2285	MICROCENTRO
STELLA MARIS (ER)	ENTRE RIOS 1789	MICROCENTRO
ANACONDA	LURO 2282	MICROCENTRO
ATENAS 01	SANTA FE 1920	MICROCENTRO
ENTRE RIOS 1952	ENTRE RIOS 1952	MICROCENTRO
CALIFORNIA	COLON 2002	MICROCENTRO
PINO	COLON 2579	MICROCENTRO
LIBERTADOR .	SAN MARTIN 2267	MICROCENTRO
VERMIDA III	SANTA FE 2047	MICROCENTRO
BOLIVAR 2350	BOLIVAR 2350	MICROCENTRO
MIRAVALLS	BOLIVAR 2379	MICROCENTRO
MORENO 2394	MORENO 2394	MICROCENTRO
VERMIDA IV	SANTA FE 1888	MICROCENTRO
MORENO 2380	MORENO 2380	MICROCENTRO
LAVAGNA II	MORENO 2356	MICROCENTRO
EDIFICIO RIALTO	AVDA. LURO 2630	MICROCENTRO
EIFFEL I	COLON 2256	MICROCENTRO
EIFFEL VI	ENTRE RIOS 1617/33	MICROCENTRO
OCEAN COLON	COLON 2275	MICROCENTRO
GIOCONDA	BOLIVAR 2528	MICROCENTRO
BOLIVAR 3044	BOLIVAR 3044	MICROCENTRO
CORRIENTES 1921/25	CORRIENTES 1925	MICROCENTRO
DORMAR VIII	CORRIENTES 2070	MICROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 1723	HIPOLITO YRIGOYEN 1723	MICROCENTRO
NIJOCALI III	ENTRE RIOS 1868	MICROCENTRO
ACONCAGUA IV	SANTA FE 1946	MICROCENTRO
ARRAYANES III	SANTIAGO DEL ESTERO 1848	MICROCENTRO
IDEAL	BOLIVAR 2192/98	MICROCENTRO
CORRIENTES 1626/30	CORRIENTES 1630	MICROCENTRO
EMPIRE I	LURO 2405	MICROCENTRO
GAZZANO	LURO 2429/39	MICROCENTRO
EDIFICIO DIAGONAL	DIAG. PUEYRREDON 2965	MICROCENTRO
DOR MAR IX	CORRIENTES 2130	MICROCENTRO
GRANDIO V	SANTA FE 2109	MICROCENTRO
RIVADAVIA 3188	RIVADAVIA 3188	MICROCENTRO
BOLIVAR 2240	BOLIVAR 2240	MICROCENTRO
OLIMPO	BUENOS AIRES 2097	MICROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

GLORIA	ENTRE RIOS 1711	MICROCENTRO
SANTA FE 1869	SANTA FE 1869	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2450/56	RIVADAVIA 2450/56	MICROCENTRO
MORENO 2487	MORENO 2487	MICROCENTRO
NIJOCALI IV	SANTA FE 2046	MICROCENTRO
VENECIA	SANTIAGO DEL ESTERO 2090	MICROCENTRO
EDIFICIO MIRAFLORES	BUENOS AIRES 1987	MICROCENTRO
LA PRIMERA	SAN MARTIN 2982/86	MICROCENTRO
PASITHEA	BELGRANO 2271	MICROCENTRO
NIJOCALI VI	BELGRANO 2347	MICROCENTRO
BOLIVAR 2250	BOLIVAR 2250	MICROCENTRO
CORRIENTES 1983	CORRIENTES 1983	MICROCENTRO
VERMIDA VI	CORRIENTES 2181	MICROCENTRO
LAVAGNA IV	ENTRE RIOS 2163	MICROCENTRO
VICTORIA	LURO 2265	MICROCENTRO
LURO 2274	LURO 2274	MICROCENTRO
LURO 2551	LURO 2551	MICROCENTRO
ROSE MARIE	MORENO 2523	MICROCENTRO
TOMAS GUARINO	MORENO 2689	MICROCENTRO
BV. MARITIMO 1943	BV. MARITIMO 1943	MICROCENTRO
CORONA	BV. MARITIMO 1983	MICROCENTRO
GALERIA RIVADAVIA	RIVADAVIA 2664/80	MICROCENTRO
SANTA FE 1619	SANTA FE 1619	MICROCENTRO
SANTA FE 1663	SANTA FE 1663	MICROCENTRO
LA FRAGATA	SANTA FE 2112	MICROCENTRO
FONTANA	SANTIAGO DEL ESTERO 1653	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 1789	SANTIAGO DEL ESTERO 1789	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2142	SANTIAGO DEL ESTERO 2142	MICROCENTRO
PUEYRREDON	HIPOLITO YRIGOYEN 1826	MICROCENTRO
DORMAR XIII	MORENO 2234	MICROCENTRO
TRONADOR	INDEPENDENCIA 1681	MICROCENTRO
CORRIENTES 1725	CORRIENTES 1725	MICROCENTRO
SPLENDID	BOLIVAR 2644	MICROCENTRO
LINCOLN	SANTA FE 2129	MICROCENTRO
MORENO 3050	MORENO 3050	MICROCENTRO
DANI II	BOLIVAR 2339	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2132/34	RIVADAVIA 2132/34	MICROCENTRO
BELGRANO 2202/10	BELGRANO 2202/10	MICROCENTRO
EXCELSIOR	CORDOBA 1882	MICROCENTRO
CONSORCIO COPROP.EDIFICIO EDNA	SAN LUIS 1932/36	MICROCENTRO
GULFI I	SANTA FE 2155	MICROCENTRO
NEPTUNO III	BOLIVAR 2272	MICROCENTRO
RIVIERA I	CORRIENTES 2028/32	MICROCENTRO
LOS VASCOS	SAN LUIS 2086	MICROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. THALIE	ENTRE RIOS 1660	MICROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. SEMAR X	AV. COLON 2134	MICROCENTRO
RAINBOW II	CORRIENTES 1910	MICROCENTRO
MANAOS	COLON 2227/31	MICROCENTRO
RAINBOW I	CORRIENTES 1958	MICROCENTRO
MITRE 2190	MITRE 2190	MICROCENTRO
MIRTA	BUENOS AIRES 1931/35	MICROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. DI PASQUA	CORRIENTES 1815	MICROCENTRO
SANTA FE 2036	SANTA FE 2036	MICROCENTRO
NARSIL III	COLON 2775	MICROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

SAN LUIS 1830	SAN LUIS 1830	MICROCENTRO
VERMIDA V	BOLIVAR 2445	MICROCENTRO
DORMAR VI	BOLIVAR 2287	MICROCENTRO
PERU	ENTRE RIOS 2070	MICROCENTRO
CETRO	SANTIAGO DEL ESTERO 1985	MICROCENTRO
COLON 2164/72	COLON 2164/72	MICROCENTRO
CORRIENTES 1887	CORRIENTES 1887	MICROCENTRO
ENTRE RIOS 1681	ENTRE RIOS 1681	MICROCENTRO
SAN MIGUEL	BOLIVAR 2760	MICROCENTRO
FINCO	ENTRE RIOS 1945	MICROCENTRO
LAVAGNA III	MORENO 2340	MICROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. AZUL	AV. COLÓN 2038	MICROCENTRO
SANTA FE 2066	SANTA FE 2066	MICROCENTRO
MORENO 2184	MORENO 2184	MICROCENTRO
CORRIENTES 2025	CORRIENTES 2025	MICROCENTRO
ACONCAGUA II	CATAMARCA 1736	MICROCENTRO
ROXY	RIVADAVIA 2269	MICROCENTRO
ANFIO VI	MORENO 2255	MICROCENTRO
ADELA I	COLON 2056	MICROCENTRO
SANTA FE 1725	SANTA FE 1725	MICROCENTRO
TORREON	SANTA FE 1844 RIVADAVIA 2354	MICROCENTRO
PORTOFINO	BV. MARITIMO 1935	MICROCENTRO
CONSORCIO OPERA	ENTRE RIOS 1680	MICROCENTRO
PALACIO EDEN	BOLIVAR 2118	MICROCENTRO
SANTA CECILIA	COLON 2469	MICROCENTRO
BELCOR	CORDOBA 1911/15	MICROCENTRO
CARLTON	SANTA FE 1685	MICROCENTRO
COLON	BUENOS AIRES 2177	MICROCENTRO
PINOT	BELGRANO 2135	MICROCENTRO
RICOR	CORDOBA 1787/93	MICROCENTRO
VERMIDA IX	BELGRANO 2121	MICROCENTRO
SANTA FE	COLON 2369	MICROCENTRO
FLORIDA I Y II	SAN MARTIN 2301 CORRIENTES 1665	MICROCENTRO
GALERIA EVES	SAN MARTIN 2542	MICROCENTRO
MORENO 3040	MORENO 3040	MICROCENTRO
SAN MAR III	BELGRANO 2818	MICROCENTRO
LURO 2652/54	LURO 2642/58	MICROCENTRO
SOLIMAR II	SANTA FE 1624	MICROCENTRO
SYBA	COLON 2090/92	MICROCENTRO
BOLIVAR 2185	BOLIVAR 2185	MICROCENTRO
BROWN 3181/85	BROWN 3181/85	MICROCENTRO
ENTRE RIOS 1719	ENTRE RIOS 1719	MICROCENTRO
CONSORCIO PROPIETARIOS EDIF ENTRE RIOS 2131	ENTRE RIOS 2131	MICROCENTRO
BELGRANO 2374	BELGRANO 2374	MICROCENTRO
INDEPENDENCIA 1717	INDEPENDENCIA 1717	MICROCENTRO
MORENO 2290	MORENO 2290	MICROCENTRO
DORMAR XII	DIAG. ALBERDI 2337	MICROCENTRO
LAS AMERICAS	CORDOBA 1737	MICROCENTRO
CONTINENTAL	RIVADAVIA 2247	MICROCENTRO
SANTA MARIA	COLON 2986	MICROCENTRO
COLON 2541	COLON 2541	MICROCENTRO
SAN LUIS 1636	SAN LUIS 1636	MICROCENTRO
RUCA MALEN	BOLIVAR 2812	MICROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

ATENAS VII	BELGRANO 2308	MICROCENTRO
BELGRANO 2392/98	BELGRANO 2392/98	MICROCENTRO
RIVADAVIA 3026	RIVADAVIA 3026	MICROCENTRO
COLON 2386/98	COLON 2386/98	MICROCENTRO
PILMAYQUEN III	SAN MARTIN 2726	MICROCENTRO
BLANCO V	COLON 2323	MICROCENTRO
ANCLA	CORDOBA 2186	MICROCENTRO
NEPTUNO VII	BOLIVAR 2163	MICROCENTRO
LA RIOJA 1719/21	LA RIOJA 1719/21	MICROCENTRO
SAN JOSE II	CORDOBA 1973	MICROCENTRO
PEZHARIN	COLON 2685	MICROCENTRO
BELGRANO 2535	BELGRANO 2535	MICROCENTRO
CATEDRAL	RIVADAVIA 2742	MICROCENTRO
MORENO 2442	MORENO 2442	MICROCENTRO
MEIR 15	ENTRE RIOS 1839	MICROCENTRO
NIJOCALI VII	ENTRE RIOS 1850	MICROCENTRO
CAMARO	BELGRANO 2270	MICROCENTRO
MEIR 14	COLON 2358	MICROCENTRO
EIFFEL XV	COLON 2631	MICROCENTRO
BOLIVAR 3020	BOLIVAR 3020	MICROCENTRO
EIFFEL XXIV	RIVADAVIA 2949	MICROCENTRO
EIFFEL XXVI, XXVIII Y XXIX	LURO 3050	MICROCENTRO
SANTA FE 1965	SANTA FE 1965	MICROCENTRO
MORENO 2127/29	MORENO 2127/29	MICROCENTRO
TIAMARY	CATAMARCA 1788	MICROCENTRO
PALACIO RIVADAVIA	SANTIAGO DEL ESTERO 1803	MICROCENTRO
PILMAYQUEN I	HIPOLITO YRIGOYEN 2184	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2669	RIVADAVIA 2669	MICROCENTRO
GUARINO IX	SANTIAGO DEL ESTERO 1887	MICROCENTRO
E.P. SACOA	SAN MARTIN 2332	MICROCENTRO
DIAG. PUEYRREDON 3233	DIAG. PUEYRREDON 3233	MICROCENTRO
GUARINO VI	BOLIVAR 2711	MICROCENTRO
CATAMARCA 2099	CATAMARCA 2099	MICROCENTRO
LEBLON	CORRIENTES 1847/55	MICROCENTRO
BELGRANO 2481	BELGRANO 2481	MICROCENTRO
VALLONE	SANTIAGO DEL ESTERO 2184	MICROCENTRO
BELGRANO 2442	BELGRANO 2442	MICROCENTRO
ALMERIA I	LURO 2237/47	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2661	SAN MARTIN 2661	MICROCENTRO
PEDRO LURO	LURO 2529	MICROCENTRO
VERMIDA XI	COLON 2351	MICROCENTRO
GULFI VI	RIVADAVIA 3072	MICROCENTRO
BONABRI	CORRIENTES 1854	MICROCENTRO
SANTA FE 2147	SANTA FE 2147	MICROCENTRO
AKROS II	BELGRANO 2451	MICROCENTRO
COLON 2831	COLON 2831	MICROCENTRO
ALBERDI II	LURO 2625	MICROCENTRO
MORENO 2456	MORENO 2456	MICROCENTRO
CORRIENTES 2255	CORRIENTES 2255	MICROCENTRO
TUCUMAN 2220	TUCUMAN 2220	MICROCENTRO
TORRE DEL CENTRO	CORDOBA 1792	MICROCENTRO
LAFAYETTE	SAN LUIS 1722	MICROCENTRO
LAFAYETTE	SAN MARTIN 2654/58	MICROCENTRO
MARAL 31	COLON 2237/39	MICROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

INDEPENDENCIA	INDEPENDENCIA 2071/73	MICROCENTRO
MARAL 28	CORRIENTES 1668/72	MICROCENTRO
NIJOCALI XXIV	SANTA FE 2160	MICROCENTRO
NIJOCALI XXII	BOLIVAR 2162	MICROCENTRO
NIJOCALI XXIII	MORENO 2417	MICROCENTRO
TORRE ODEON	ENTRE RIOS 1808	MICROCENTRO
NIJOCALI XXI	SANTIAGO DEL ESTERO 2108	MICROCENTRO
ACONCAGUA	LA RIOJA 1632/36	MICROCENTRO
ALJABA	CORDOBA 1854/66	MICROCENTRO
LA RIOJA 1992	LA RIOJA 1992	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 1943	SANTIAGO DEL ESTERO 1943	MICROCENTRO
BELGRANO 2530	BELGRANO 2530	MICROCENTRO
SURREY II	COLON 2982/88	MICROCENTRO
EIFFEL XXXI	MORENO 2663/65	MICROCENTRO
BRUN	SAN MARTIN 3017	MICROCENTRO
MARAL 33	ENTRE RIOS 2166	MICROCENTRO
CORDOBA 1616	CORDOBA 1616	MICROCENTRO
NAVARRO III	MORENO 3168	MICROCENTRO
CONS. PROPIETARIOS EDIFICIO TRADICION	MITRE 1811/17	MICROCENTRO
SANTA FE 1859	SANTA FE 1859	MICROCENTRO
HUAMPASS	CATAMARCA 1819	MICROCENTRO
WANGUARD I	CORDOBA 1839	MICROCENTRO
RODRIGUEZ PEÑA 0162	RODRIGUEZ PEÑA 0162	MICROCENTRO
ACAPULCO	COLON 1906	MICROCENTRO
ENTRE RIOS 2171	ENTRE RIOS 2171	MICROCENTRO
CORRIENTES 1782	CORRIENTES 1782	MICROCENTRO
ASOCIACION BANCARIA	SAN LUIS 2065	MICROCENTRO
WANGUARD I	CORDOBA 1839	MICROCENTRO
PALACIO ARABE	CORDOBA 1681	MICROCENTRO
CENTENARIO III	CORDOBA 1777	MICROCENTRO
BENIDOR IV	BELGRANO 2421	MICROCENTRO
EDIF.SAN MIGUEL	CORDOBA 1607	MICROCENTRO
MANUEL BELGRANO	BELGRANO 2684	MICROCENTRO
LANCASTER	COLON 2184	MICROCENTRO
CORDOBA 1912	CORDOBA 1912	MICROCENTRO
COLIQUEO	LURO 2514	MICROCENTRO
FRANCANO	ENTRE RIOS 1910	MICROCENTRO
CORONA II	CATAMARCA 2072/78	MICROCENTRO
WARREN II	MORENO 2708	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2937	SAN MARTIN 2937	MICROCENTRO
MORENO 2469/71	MORENO 2469/71	MICROCENTRO
COLON 3121/23/25	COLON 3121/23/25	MICROCENTRO
ATUEL III	LA RIOJA 1944/48	MICROCENTRO
BELGRANO 2864	BELGRANO 2864	MICROCENTRO
ATENAS X	MORENO 2855	MICROCENTRO
ATENAS 12	BOLIVAR 2927/31	MICROCENTRO
ATENAS 13	BOLIVAR 2939	MICROCENTRO
LOS TILOS	DIAG. PUEYRREDON 2936	MICROCENTRO
ATENAS 11	HIPOLITO YRIGOYEN 2006	MICROCENTRO
LURO 2554	LURO 2554	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2290	RIVADAVIA 2290	MICROCENTRO
BELGRANO 2776	BELGRANO 2776	MICROCENTRO
BAHIA BLANCA	SANTIAGO DEL ESTERO 1746	MICROCENTRO
PLAZA V	SAN LUIS 2029	MICROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

REVIEN'S	SAN LUIS 2179	MICROCENTRO
BELLA VISTA IX	MORENO 2752	MICROCENTRO
BELMI	MITRE 1907	MICROCENTRO
PALMI IV	COLON 2855/61	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 1731/39	SANTIAGO DEL ESTERO 1731/39	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2950	SAN MARTIN 2950	MICROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 1980	HIPOLITO YRIGOYEN 1980	MICROCENTRO
LURO 3071	LURO 3071	MICROCENTRO
LA RIOJA 2009	LA RIOJA 2009	MICROCENTRO
CATAMARCA 1820	CATAMARCA 1820	MICROCENTRO
MITRE 2173	MITRE 2173	MICROCENTRO
KENNEBEC	COLON 3130	MICROCENTRO
ATUEL V	LA RIOJA 1932/36	MICROCENTRO
SUR VII	BELGRANO 2996/80	MICROCENTRO
SAN LUIS 2136	SAN LUIS 2136	MICROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 2091/93	HIPOLITO YRIGOYEN 2091/93	MICROCENTRO
COMPLEJO BRISTOL CENTER	SAN MARTIN 2110	MICROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. ENTRE RIOS 2187	ENTRE RIOS 2175/87/99	MICROCENTRO
ATUEL IV	DIAG. PUEYRREDON 3179	MICROCENTRO
EIFFEL XXV	BOLIVAR 2588	MICROCENTRO
BUENOS AIRES 2452/64	BUENOS AIRES 2452/64	MICROCENTRO
BOLIVAR 2428	BOLIVAR 2428	MICROCENTRO
JACHAL XIX	LURO 2369	MICROCENTRO
RADAR	BELGRANO 2250	MICROCENTRO
MORENO 2510	MORENO 2510	MICROCENTRO
GULFI TORRE II	SANTIAGO DEL ESTERO 1917	MICROCENTRO
CONSORCIO RESID. DEL ESPACIO	PATRICIO PERALTA RAMOS 1685	MICROCENTRO
MONT BLANC II	RIVADAVIA 2722	MICROCENTRO
NAMUNCURA	BOLIVAR 2457/67	MICROCENTRO
VEIMAR I	SANTIAGO DEL ESTERO 2177	MICROCENTRO
CONSORCIO DE PROPIETARIOS CRUZ DEL SUR	LA RIOJA 1659/65	MICROCENTRO
ROMINA IV	MORENO 2568	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2131	SANTIAGO DEL ESTERO 2131	MICROCENTRO
PUCARA II	DIAG. PUEYRREDON 3131	MICROCENTRO
GULFI XVI	MORENO 2586	MICROCENTRO
MITRE 1853/79	MITRE 1853/79	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2043	SANTIAGO DEL ESTERO 2043	MICROCENTRO
MONACOAUTO I	BELGRANO 2554/59	MICROCENTRO
GREEN II	CORDOBA 2076	MICROCENTRO
SAN LUIS 1978	SAN LUIS 1978	MICROCENTRO
LOS RANQUELES	SAN LUIS 1951/73	MICROCENTRO
BOLIVAR 2990	BOLIVAR 2990	MICROCENTRO
COLON 2964	COLON 2964	MICROCENTRO
CATAMARCA 2130	CATAMARCA 2130	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2283	SAN MARTIN 2283	MICROCENTRO
COLON 3064	COLON 3064	MICROCENTRO
RODAS II	BOLIVAR 2784	MICROCENTRO
TORRE CENTRAL	SANTIAGO DEL ESTERO 1660	MICROCENTRO
RIOJA I	LA RIOJA 2153/57	MICROCENTRO
IGUAZU (SL)	SAN LUIS 1986	MICROCENTRO
MORENO 2550	MORENO 2550	MICROCENTRO
CELEMAR II	COLON 2619	MICROCENTRO
HABITAT II	COLON 2951	MICROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

CORRIENTES 1702/26	CORRIENTES 1702/26	MICROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 1987	HIPOLITO YRIGOYEN 1987	MICROCENTRO
FERMO IV	COLON 2551/57	MICROCENTRO
COLON 2622	COLON 2622	MICROCENTRO
SAN REMO XI	LURO 2384	MICROCENTRO
10 DE FEBRERO	LA RIOJA 2040/42	MICROCENTRO
COLON 3020	COLON 3020	MICROCENTRO
ATLA IV	SAN LUIS 2055	MICROCENTRO
HIPOLITO YRIGOYEN 2111/15	HIPOLITO YRIGOYEN 2111/15	MICROCENTRO
ATLA III	MITRE 1883	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 1741/47	SANTIAGO DEL ESTERO 1741/47	MICROCENTRO
NORMA VII	CORDOBA 2064	MICROCENTRO
BELLA VISTA XV	MITRE 2075	MICROCENTRO
NEPTUNO XVI	DIAG. PUEYRREDON 2926	MICROCENTRO
ATENAS 16	MITRE 1950	MICROCENTRO
COLON 2763/69	COLON 2763/69	MICROCENTRO
MITRE 2129	MITRE 2129	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2264	SAN MARTIN 2264	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 1860/64	SANTIAGO DEL ESTERO 1860/64	MICROCENTRO
MORENO 3032	MORENO 3032	MICROCENTRO
CATAMARCA 1914	CATAMARCA 1914	MICROCENTRO
SANTA FE 1737	SANTA FE 1737	MICROCENTRO
DIAG. PUEYRREDON 2938	DIAG. PUEYRREDON 2938	MICROCENTRO
BELCORSAN	BELGRANO 2642	MICROCENTRO
BOLIVAR 3128	DIAG. PUEYRREDON 3304	MICROCENTRO
CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO NORMANDIE	ENTRE RIOS 2111	MICROCENTRO
NOBILE	BELGRANO 2568	MICROCENTRO
MITRE 1828/32	MITRE 1828/32	MICROCENTRO
BOMY	BOLIVAR 2859	MICROCENTRO
LAPATAIA	CORDOBA 1957/63/69	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2652	RIVADAVIA 2652	MICROCENTRO
ROMINA III	HIPOLITO YRIGOYEN 2166	MICROCENTRO
SAN MARTIN 3140	SAN MARTIN 3140	MICROCENTRO
ATUEL VI	DIAG. PUEYRREDON 3045	MICROCENTRO
MITRE 1955	MITRE 1955	MICROCENTRO
JUBILE CONSORCIO	BOLIVAR 2232	MICROCENTRO
PANORAMA I	DIAG. PUEYRREDON 2956	MICROCENTRO
RIVADAVIA 2850	RIVADAVIA 2850	MICROCENTRO
PRIMAVERA	SANTA FE 1644	MICROCENTRO
LURO 2681	LURO 2681	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2522/24	SAN MARTIN 2522/24	MICROCENTRO
EIFFEL XXIII	COLON 2693	MICROCENTRO
PEATONAL S.A.	SAN MARTIN 2495	MICROCENTRO
TAMAR V	CORDOBA 2153	MICROCENTRO
TORRE DEL SOL	HIPOLITO YRIGOYEN 1880	MICROCENTRO
LURO 3043	LURO 3043	MICROCENTRO
PAEN	SANTA FE 1758	MICROCENTRO
IL BAMBINI	BELGRANO 2440	MICROCENTRO
CORRIENTES 2149	CORRIENTES 2149	MICROCENTRO
MELE G	HIPOLITO YRIGOYEN 2133	MICROCENTRO
MAGNASCO	SAN LUIS 2032	MICROCENTRO
SANTA FE 1870	SANTA FE 1870	MICROCENTRO
ENTRE RIOS 1950	ENTRE RIOS 1950	MICROCENTRO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

RIVADAVIA 3066	RIVADAVIA 3066	MICROCENTRO
LURO 2668	LURO 2668	MICROCENTRO
TORRE LYON	MITRE 2011	MICROCENTRO
AV. INDEPENDENCIA 1626	CATAMARCA 1626	MICROCENTRO
MILENIUN	COLON 2560/64	MICROCENTRO
RIVADAVIA 3309	RIVADAVIA 2739	MICROCENTRO
WANGUARD	COLON 2567	MICROCENTRO
ATLAS	COLON 2296	MICROCENTRO
AKROS I	BELGRANO 2463	MICROCENTRO
BRISTOL	BELGRANO 2235	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2085	SANTIAGO DEL ESTERO 2085	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2471	SAN MARTIN 2471	MICROCENTRO
COLON 2393	COLON 2393	MICROCENTRO
GRAN SUR	SANTA FE 1951	MICROCENTRO
NIJOCALI II	CORRIENTES 2058	MICROCENTRO
LURO 2416	LURO 2416	MICROCENTRO
CONS.PROP.EDIF. ANFIO I	MORENO 2269	MICROCENTRO
BOLIVAR 2123	BOLIVAR 2123	MICROCENTRO
URRIMAR	RIVADAVIA 2547	MICROCENTRO
SAN REMO	SAN MARTIN 2121	MICROCENTRO
BUENOS AIRES 1949	BUENOS AIRES 1949	MICROCENTRO
BLANCO IV	COLON 2429	MICROCENTRO
LURO 2976	LURO 2976	MICROCENTRO
COLON 2152/56	COLON 2152/56	MICROCENTRO
CORRIENTES 1786	CORRIENTES 1786	MICROCENTRO
PALACIO CORRIENTES	CORRIENTES 2146	MICROCENTRO
EIFFEL XXVII	BOLIVAR 3041	MICROCENTRO
LURO 3132	LURO 3132	MICROCENTRO
PARANA	COLON 2169	MICROCENTRO
WANGUARD	COLON 2567	MICROCENTRO
CORDOBA	CORDOBA 1621/3	MICROCENTRO
SANTA FE 1791	SANTA FE 1791	MICROCENTRO
ATENAS 14	MITRE 1990	MICROCENTRO
CRISTOBAL COLON XIV	SAN LUIS 2015	MICROCENTRO
NIJOCALI XXXVII	CATAMARCA 2042	MICROCENTRO
MARAL 47	SANTA FE 1923/25	MICROCENTRO
SANTIAGO DEL ESTERO 2065/67	SANTIAGO DEL ESTERO 2065/67	MICROCENTRO
COLON 2670	COLON 2670	MICROCENTRO
MITRE 2106	MITRE 2106	MICROCENTRO
SAN LUIS 2142	SAN LUIS 2142	MICROCENTRO
SAN MARTIN 3010/14	SAN MARTIN 3010/14	MICROCENTRO
BOLIVAR 2770	BOLIVAR 2770	MICROCENTRO
MORENO 2254	MORENO 2254	MICROCENTRO
DIEGO DE SARRO	COLON 3073/75	MICROCENTRO
DE PROPIETARIOS EDIFICIO AV. COLON 2651/53/59	AV. COLON 2651	MICROCENTRO
SAN MARTIN 2534	SAN MARTIN 2534	MICROCENTRO
FELIX U. CAMET 2631/35	FELIX U. CAMET 2631/35	PARQUE LURO
CASA MAR VI	FELIX U. CAMET 0025	PARQUE LURO
SGTO CABRAL 0085	SGTO CABRAL 0085	PARQUE LURO
FELIX U. CAMET 1361	FELIX U. CAMET 1361	PARQUE LURO
MARIANI 4114	MARIANI 4114	PARQUE LURO
FLIPPER I	FELIX U. CAMET 2309	PARQUE LURO
BUZIOS	CARLOS TEJEDOR 0735	PARQUE LURO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

MOPIN 90	FELIX U. CAMET 0381	PARQUE LURO
ONDINA II	JULIAN AGUIRRE 4469	PARQUE LURO
ESTRADA 4467/69	ESTRADA 4467/69	PARQUE LURO
VILLA MOLINOS	SANTA CRUZ 3468/72	PARQUE LURO
PATAGONES 1354	PATAGONES 1354	PARQUE LURO
ONDINA III	FELIX U. CAMET 2277	PARQUE LURO
PAPIRRY IX	OLAZABAL 935	PARQUE LURO
STROBEL 5007/29/45	STROBEL 5007/29/45	PARQUE LURO
RICARDO GUTIERREZ 0945	RICARDO GUTIERREZ 0945	PARQUE LURO
CAMET 83	FELIX U. CAMET 83	PARQUE LURO
RICARDO GUTIERREZ 0871	RICARDO GUTIERREZ 0871	PARQUE LURO
CONSORCIO EDIFICIO CAMBORIU	FELIX U. CAMET 455	PARQUE LURO
JOSE MARMOL 1053	JOSE MARMOL 1053	PARQUE LURO
ALTE. BROWN	DELLA PAOLERA 1055	PARQUE LURO
MARBELLA II	12 DE OCTUBRE 3310	PERALTA RAMOS
GASCON 0237	GASCON 0237	PLAYA GRANDE
ARISTOBULO DEL VALLE 3590	ARISTOBULO DEL VALLE 3590	PLAYA GRANDE
TRITON	BV. MARITIMO 2575	PLAYA GRANDE
PIGEON	BV. MARITIMO 3143	PLAYA GRANDE
FORMOSA 0081	FORMOSA 0081	PLAYA GRANDE
SAAVEDRA 0138	SAAVEDRA 0138	PLAYA GRANDE
CONS.PROP.EDIF. ALVARADO 60	ALVARADO 0060	PLAYA GRANDE
ROCA 0080	ROCA 0080	PLAYA GRANDE
SAAVEDRA 0065	SAAVEDRA 0065	PLAYA GRANDE
RODRIGUEZ PEÑA 0065	RODRIGUEZ PEÑA 0065	PLAYA GRANDE
PLAYAMAR	CASTELLI 0033	PLAYA GRANDE
ARISTOBULO DEL VALLE 3328	ARISTOBULO DEL VALLE 3328	PLAYA GRANDE
RESIDENCIA PARQUE	AVELLANEDA 0026	PLAYA GRANDE
BV. MARITIMO 2405	BV. MARITIMO 2405	PLAYA GRANDE
MAR Y CIELO	BV. MARITIMO 3993	PLAYA GRANDE
COSTA BRAVA	ALBERTI 0047	PLAYA GRANDE
SAN FRANCISCO II	BV. MARITIMO 3839	PLAYA GRANDE
FORMOSA 0180	FORMOSA 0180	PLAYA GRANDE
FORMOSA 0031	FORMOSA 0031	PLAYA GRANDE
CONS.PROP.EDIF. REGIS	BV. MARITIMO 2761	PLAYA GRANDE
SAN FRANCISCO IV	URQUIZA 2440	PLAYA GRANDE
CONS.PROP.EDIF. BDO. DE IRIGOYEN 3552	BERNARDO DE IRIGOYEN 3552	PLAYA GRANDE
ARISTOBULO DEL VALLE 3921	ARISTOBULO DEL VALLE 3921	PLAYA GRANDE
VISTAMAR	BV. MARITIMO 2787	PLAYA GRANDE
VERAMAR	CASTELLI 0024	PLAYA GRANDE
SAN FRANCISCO III	BV. MARITIMO 3857	PLAYA GRANDE
ZAVATSAL	BV. MARITIMO 3721	PLAYA GRANDE
BAGNARDI I	BV. MARITIMO 2465	PLAYA GRANDE
GISSELL	ARISTOBULO DEL VALLE 3020	PLAYA GRANDE
ANFIO V	ARISTOBULO DEL VALLE 2932/40	PLAYA GRANDE
GINA	CARLOS PELEGRINI 2421	PLAYA GRANDE
ROCA 0090	ROCA 0090	PLAYA GRANDE
ANACAPRI	BV. MARITIMO 4101	PLAYA GRANDE
ARISTOBULO DEL VALLE 3310/24	ARISTOBULO DEL VALLE 3310/24	PLAYA GRANDE
SAN FRANCISCO I	BV. MARITIMO 3825	PLAYA GRANDE
ALMERIA II	FORMOSA 0053	PLAYA GRANDE
APOLO XIII	ARISTOBULO DEL VALLE 3105	PLAYA GRANDE
CASTELMAR	BERNARDO DE IRIGOYEN 3883	PLAYA GRANDE
MIRADOR CABO CORRIENTES	FALUCHO 0075/93	PLAYA GRANDE

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

PEÑA 0174	PEÑA 0174	PLAYA GRANDE
MARAL XX	BV. MARITIMO 3119	PLAYA GRANDE
CONS.PROP.EDIF. MARAL 27	ALVARADO 0050	PLAYA GRANDE
ALBERTI 0153	ALBERTI 0153	PLAYA GRANDE
NIJOCALI XXVII	FALUCHO 0157	PLAYA GRANDE
DEMETRIO ELIADES	BV. MARITIMO 2857/65	PLAYA GRANDE
ARISTOBULO DEL VALLE 2937	ARISTOBULO DEL VALLE 2937	PLAYA GRANDE
COSTALMAR	GASCON 0018	PLAYA GRANDE
MATHEU 0068	MATHEU 0068	PLAYA GRANDE
DELFIN III	SAN LORENZO 0067	PLAYA GRANDE
CABILDO I Y II	BV. MARITIMO 2829	PLAYA GRANDE
MARAL XXI	BV. MARITIMO 2433	PLAYA GRANDE
APOLO XIV	AVELLANEDA 0054/76	PLAYA GRANDE
PALERMO CHICO I	PRIMERA JUNTA 0145	PLAYA GRANDE
MATHEU 0212	MATHEU 0212	PLAYA GRANDE
MATHEU 0228	MATHEU 0228	PLAYA GRANDE
RIPALDA VI	ARISTOBULO DEL VALLE 3473	PLAYA GRANDE
VOLTA I	DORREGO 1721	PLAYA GRANDE
FORMOSA 0065	FORMOSA 0065	PLAYA GRANDE
TORRES MAR DEL PLATA	ARISTÓBULO DEL VALLE 3957	PLAYA GRANDE
VISSOL I	SAAVEDRA 0279	PLAYA GRANDE
WANGUARD	ARISTOBULO DEL VALLE 3040/46	PLAYA GRANDE
VISSOL II	ALEM 3690	PLAYA GRANDE
PUELCHÉ	AVELLANEDA 0025	PLAYA GRANDE
BERNARDO DE IRIGOYEN 3487	BERNARDO DE IRIGOYEN 3487	PLAYA GRANDE
ALFAR ATLANTICO	BV. MARITIMO 3025	PLAYA GRANDE
GASCON 0055	GASCON 0055	PLAYA GRANDE
VISSOL VI	ARISTOBULO DEL VALLE 3511	PLAYA GRANDE
BV. MARITIMO 3039	BV. MARITIMO 3039	PLAYA GRANDE
ALDEBARAN	ALEM 3856	PLAYA GRANDE
ALBERTI 0067	ALBERTI 0067	PLAYA GRANDE
ALBERTI 0027	ALBERTI 0027	PLAYA GRANDE
JACHAL XXI	GASCON 0031	PLAYA GRANDE
SANTA JULIA	ARISTOBULO DEL VALLE 2956	PLAYA GRANDE
ROCA 0074	ROCA 0074	PLAYA GRANDE
ARISTOBULO DEL VALLE 3899	ARISTOBULO DEL VALLE 3899	PLAYA GRANDE
PAMPERITO	ARISTOBULO DEL VALLE 3720	PLAYA GRANDE
GASCON 0068	GASCON 0076	PLAYA GRANDE
MARAL 34	BV. MARITIMO 3091	PLAYA GRANDE
ATUEL VIII	ARISTOBULO DEL VALLE 3555	PLAYA GRANDE
LADAMAR II	GENERAL PAZ 2465	PLAYA GRANDE
ALEM 3908	ALEM 3908	PLAYA GRANDE
PLEAMAR	BV. MARITIMO 2735	PLAYA GRANDE
CALAMAYOR	BV. MARITIMO 4136	PLAYA GRANDE
VILLA DE YANGUAS	AVELLANEDA 0057	PLAYA GRANDE
ARISTOBULO DEL VALLE 3631	ARISTOBULO DEL VALLE 3631	PLAYA GRANDE
CONS.PROP. KRYSTAL	CARLOS PELLEGRINI 3664	PLAYA GRANDE
ARISTOBULO DEL VALLE 3677	ARISTOBULO DEL VALLE 3677	PLAYA GRANDE
NIJOCALI LI	MATHEU 0165/69	PLAYA GRANDE
ALVARADO 51 -TORRE DEL PARQUE	ALVARADO 51	PLAYA GRANDE
ROCA 0652/66	ROCA 0652/66	PLAYA GRANDE
ARIEL DEL PLATA	BV. MARITIMO 3939	PLAYA GRANDE
ALMAFUERTE 0163	ALMAFUERTE 0163	PLAYA GRANDE
GASCON 0049	GASCON 0049	PLAYA GRANDE

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

AUSTRAL	FALUCHO 0175	PLAYA GRANDE
AMIRA	ARISTOBULO DEL VALLE 2522/32	PLAYA GRANDE
BARILOCHE	RODRIGUEZ PEÑA 1289	PLAYA GRANDE
ALEM 3363	ALEM 3363	PLAYA GRANDE
ALEM 2537	ALEM 2537	PLAYA GRANDE
ARENAS BLANCAS	RODRIGUEZ PEÑA 0148	PLAYA GRANDE
RODRIGUEZ PEÑA 0257	RODRIGUEZ PEÑA 0257	PLAYA GRANDE
NEPTUNO 29	FALUCHO 0670	PLAYA GRANDE
GASCON 0048	GASCON 0048	PLAYA GRANDE
PETTARIN CONSTRUCCIONES SRL	RODRIGUEZ PEÑA 1100	PLAYA GRANDE
RODRIGUEZ PEÑA 0279	RODRIGUEZ PEÑA 0279	PLAYA GRANDE
GARAY 0056	GARAY 0056	PLAYA GRANDE
GARAY 0024	GARAY 0024	PLAYA GRANDE
ALEM 2856	ALEM 2856/62	PLAYA GRANDE
MARAL 51	ALBERTI 55	PLAYA GRANDE
BV. MARITIMO 2451/57	BV. MARITIMO 2451/57	PLAYA GRANDE
RAMBLA	BV. MARITIMO 3555	PLAYA GRANDE
SAN FRANCISCO VI	URQUIZA 2451	PLAYA GRANDE
PRIMERA JUNTA 0238	PRIMERA JUNTA 0238	PLAYA GRANDE
JACHAL XVIII	GASCON 0072	PLAYA GRANDE
MARAL 39	BV. MARITIMO 3675	PLAYA GRANDE
MATHEU IV	GASCON 0380	PLAYA GRANDE
SOLEIL I	ALEM 3851/55	PLAYA GRANDE
APOLO XV	PRIMERA JUNTA 0178	PLAYA GRANDE
RURAL SUR	RAWSON 0253	PLAYA GRANDE
11 DE SEPTIEMBRE 2839	11 DE SEPTIEMBRE 2839	POMPEYA
11 DE SEPTIEMBRE 3021	11 DE SEPTIEMBRE 3021	POMPEYA
11 DE SEPTIEMBRE 3165	11 DE SEPTIEMBRE 3165	POMPEYA
LIBERTAD 3566/76	LIBERTAD 3566/76	POMPEYA
LIBERTAD 3780	LIBERTAD 3780	POMPEYA
LIBERTAD 3768	LIBERTAD 3768	POMPEYA
SAN JUAN 0945	SAN JUAN 0945	POMPEYA
CHACABUCO 3753	CHACABUCO 3753	POMPEYA
ITALIA 1011	ITALIA 1011	POMPEYA
CAPRICHE I	LIBERTAD 3754/56	POMPEYA
COGA I	9 DE JULIO 4243	POMPEYA
DORREGO 1036	DORREGO 1036	POMPEYA
LIBERTAD 4416/22	LIBERTAD 4416/22	POMPEYA
AYACUCHO 4050	AYACUCHO 4050	POMPEYA
25 DE MAYO 4180	25 DE MAYO 4180	POMPEYA
DORREGO 1531	DORREGO 1531	POMPEYA
SAN JUAN 0247	SAN JUAN 0247	POMPEYA
EDIFICIO T.C. PINT I	AV LIBERTAD 4567	POMPEYA
EL CISNE	LURO 3579	POMPEYA
SIGNOS	ALMAFUERTE 1738	PRIMERA JUNTA
MARTINEZ DE HOZ 0067	MARTINEZ DE HOZ 0067	PUERTO
PARQUE SAN MARTIN	BV. MARITIMO 4925	PUERTO
PLAYA CHICA	BV. MARITIMO 4907/9	PUERTO
GABOTO 3475	GABOTO 3475	PUERTO
SOLIS 3430	SOLIS 3430	PUERTO
PASCUAL DALESSIO TORRE 1	ACHA 0163	PUERTO
MARTINEZ DE HOZ 2741/47	MARTINEZ DE HOZ 2741/47	PUERTO
JUAN B. JUSTO 2208	JUAN B. JUSTO 2208	PUERTO
12 DE OCTUBRE 3283	12 DE OCTUBRE 3283	PUERTO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

BOREAL II	EL CANO 3415	PUERTO
12 DE OCTUBRE 3432	12 DE OCTUBRE 3432	PUERTO
DIAG. ALBERDI 2332/36	DIAG. ALBERDI 2332/36	PUNTA IGLESIA
DIAG. ALBERDI 2575/85	DIAG. ALBERDI 2575/85	PUNTA IGLESIA
DORMAR X	DIAG. ALBERDI 2377	PUNTA IGLESIA
DIAG. ALBERDI 2550	DIAG. ALBERDI 2550	PUNTA IGLESIA
DIAG. ALBERDI 2560/62	DIAG. ALBERDI 2560/62	PUNTA IGLESIA
BV. MARITIMO 5537	BV. MARITIMO 5537	PUNTA IGLESIA
DIAG. ALBERDI 2675	DIAG. ALBERDI 2675	PUNTA IGLESIA
BV. MARITIMO 5659	BV. MARITIMO 5659	PUNTA IGLESIA
EIFFEL V	DIAG. ALBERDI 2480	PUNTA IGLESIA
ATLANTIDA	BV. MARITIMO 5517	PUNTA IGLESIA
DIAG. ALBERDI 2353	DIAG. ALBERDI 2353	PUNTA IGLESIA
DIAG. ALBERDI 2536	DIAG. ALBERDI 2536	PUNTA IGLESIA
BV. P.P. RAMOS 1331	BV. MARITIMO 1331	PUNTA IGLESIA
JACHAL IX	BV. DAVILA 1783	PUNTA IGLESIA
BV. MARITIMO 5563	BV. MARITIMO 5563/65	PUNTA IGLESIA
ZONDA	BV. MARITIMO 5611	PUNTA IGLESIA
ARISTOBULO DEL VALLE 3568	ARISTOBULO DEL VALLE 3568	PUNTA IGLESIA
BV. MARITIMO 1411	BV. MARITIMO 1411	PUNTA IGLESIA
GUARINO XII	DIAG. ALBERDI 2543	PUNTA IGLESIA
JACHAL X	DIAG. ALBERDI 2366/98	PUNTA IGLESIA
BV. MARITIMO 5869	BV. MARITIMO 5869	PUNTA IGLESIA
ORION	BV. MARITIMO 1505	PUNTA IGLESIA
BV. MARITIMO 1467	BV. MARITIMO 1467	PUNTA IGLESIA
BV. MARITIMO 1305	BV. MARITIMO 1305	PUNTA IGLESIA
BV. MARITIMO 1491	BV. MARITIMO 1491	PUNTA IGLESIA
RIPALDA XV	DIAG. ALBERDI 2315	PUNTA IGLESIA
DIAG. ALBERDI 2669	DIAG. ALBERDI 2669	PUNTA IGLESIA
BV. MARITIMO 5445	BV. MARITIMO 5445	PUNTA IGLESIA
BV MARITIMO 1165	BV MARITIMO 1165	PUNTA IGLESIA
VELEZ SARFIELD 0075	VELEZ SARFIELD 0075	PUNTA MOGOTES
MARTINEZ DE HOZ 3075	MARTINEZ DE HOZ 3075	PUNTA MOGOTES
SERRANO 3277/83	SERRANO 3277/83	PUNTA MOGOTES
MARTINEZ DE HOZ 3671	MARTINEZ DE HOZ 3671	PUNTA MOGOTES
MARTINEZ DE HOZ 4705/13	MARTINEZ DE HOZ 4705/13	PUNTA MOGOTES
VALCOMAR	MARTINEZ DE HOZ 2459	PUNTA MOGOTES
CASTRO BARROS 2668/76	CASTRO BARROS 2668/76	PUNTA MOGOTES
PRIMAVERA IV	EVARISTO CARRIEGO 0113	PUNTA MOGOTES
CARRIEGO 0528	CARRIEGO 0528	PUNTA MOGOTES
LA TORRE	MARTINEZ DE HOZ 4743/49	PUNTA MOGOTES
GENOVA 1746	GENOVA 1746/56	PUNTA MOGOTES
ARANA Y GOIRI 1953	ARANA Y GOIRI 1953	PUNTA MOGOTES
VIENA II	FORTUNATO DE LA PLAZA 1856	PUNTA MOGOTES
PERALTA RAMOS	MONSEÑOR DE ANDREA 2822	PUNTA MOGOTES
PTA. CANTERA	MARTINEZ DE HOZ 4601	PUNTA MOGOTES
ARUBA	MARTINEZ DE HOZ 3673	PUNTA MOGOTES
SANTA JUANA I	BENEDETO CROCCE 1771	PUNTA MOGOTES
MARIO BRAVO 0445	MARIO BRAVO 0445	PUNTA MOGOTES
PUNTAMAR I	CARRIEGO 0015	PUNTA MOGOTES
VIENA IV	BENEDETO CROCCE 1848	PUNTA MOGOTES
KOSAK	MARTINEZ DE HOZ 3387	PUNTA MOGOTES
ARCO	MARTINES DE HOZ 4105	PUNTA MOGOTES
MARTINEZ DE HOZ 4417	MARTINEZ DE HOZ 4417	PUNTA MOGOTES

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

COSTANERA	MARTINEZ DE HOZ 1869	PUNTA MOGOTES
CAYETANO RODRIGUEZ 3128	CAYETANO RODRIGUEZ 3128	PUNTA MOGOTES
LOMA AZUL	PUNTA MOGOTES	PUNTA MOGOTES
THAMES 3148	THAMES 3148	PUNTA MOGOTES
BOULEVARD	MARTINEZ DE HOZ 2439	PUNTA MOGOTES
MARTINEZ DE HOZ 3925	MARTINEZ DE HOZ 3925	PUNTA MOGOTES
MARTINEZ DE HOZ 4237	MARTINEZ DE HOZ 4237	PUNTA MOGOTES
VIENA III	MARTINEZ DE HOZ 2145	PUNTA MOGOTES
ALEM 4534	ALEM 4534	SAN CARLOS
CONS EDIF CABO CORRIENTES	BV. MARITIMO 4243	SAN CARLOS
ALEM	ALEM 4437	SAN CARLOS
CERRITO (TORRES I II III IV V)	CERRITO 0148	SAN CARLOS
HUAYRA	ALEM 3913	SAN CARLOS
MANZANA 357 H	RIVAS 4766	SAN CARLOS
MANZANA 358	RIVAS 4838	SAN CARLOS
PAMPA IV	ALEM 4695/99	SAN CARLOS
GUARINO XVI	ALEM 4351	SAN CARLOS
COMPLEJO MAR DEL PLATA I	ALEM 5077	SAN CARLOS
PALERMO CHICO II	ARISTOBULO DEL VALLE 3758	SAN CARLOS
ALEM 4551	ALEM 4551	SAN CARLOS
CONSORCIO COPROPIETARIOS CALLE ALEM 4317	ALEM 4317	SAN CARLOS
VISTA AL MAR	VICENTE LOPEZ 0240	SAN CARLOS
BAHIA BLANCA 2644	BAHIA BLANCA 2644	SAN CAYETANO
INDEPENDENCIA 3870	INDEPENDENCIA 3870	SAN JOSE
1º DE OCTUBRE	INDEPENDENCIA 4320	SAN JOSE
SIND. TRAB. MUNIC. TORRE III	14 DE JULIO 3351	SAN JOSE
SIND. TRAB. MUNIC. TORRE II	DORREGO 3380	SAN JOSE
GUIDO 4146/50	GUIDO 4146/50	SAN JOSE
INDEPENDENCIA 4351/53	INDEPENDENCIA 4351/53	SAN JOSE
SALTA 4342	SALTA 4342	SAN JOSE
INDEPENDENCIA 3895/99	INDEPENDENCIA 3895/99	SAN JOSE
SAN JOSE	INDEPENDENCIA 3846	SAN JOSE
EL SOSIEGO	14 DE JULIO 4150	SAN JOSE
AVELLANEDA 4185	AVELLANEDA 4185	SAN JUAN
DORREGO 2339	DORREGO 2339	SAN JUAN
TORRE ALVARADO	ALVARADO 4545	SAN JUAN
SAN JUAN 3052	SAN JUAN 3052	SAN JUAN
FUNES 2955/85	FUNES 2955/85	SAN JUAN
FUNES 2619/49/51	FUNES 2619/49/51	SAN JUAN
TORRE GENMAR	SAN JUAN 2210	SAN JUAN
FALUCHO 3815	FALUCHO 3815	SAN JUAN
TORRES NAVALES	REP. DE CUBA 0613	SANTA MONICA
LIBERTAD 6001	LIBERTAD 6001	SARMIENTO
LOS ANDES 1430	LOS ANDES 1430	SARMIENTO
9 DE JULIO 5520	9 DE JULIO 5520	SARMIENTO
9 DE JULIO 5702	9 DE JULIO 5702	SARMIENTO
9 DE JULIO 5073	9 DE JULIO 5073	SARMIENTO
25 DE MAYO	MEJICO 1483	SARMIENTO
SAN MARTIN 5411	SAN MARTIN 5411	SARMIENTO
COMPLEJO HABITACIONAL 9 DE JULIO 5602	9 DE JULIO 5602	SARMIENTO
ROQUE DI CAPRIO	LIBERTAD 6017/39	SARMIENTO
CHILE 1659	CHILE 1659	SARMIENTO
CHILE 1007/17	CHILE 1007/17	SARMIENTO

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

CONS. COPROP. CENTRO COMERCIAL AVDA. A. ARGENTINA	ANTARTIDA ARGENTINA ESQ. BAUTISTA	SOIP
AVELLANEDA 0155	AVELLANEDA 0155	STELLA MARIS
GALAXIA	GENERAL PAZ 2441	STELLA MARIS
FALUCHO 0806	FALUCHO 0806	STELLA MARIS
MENDOZA 2259/69	MENDOZA 2259/69	STELLA MARIS
AMESTOY I	LAVALLE 2354	STELLA MARIS
AMEZTOY	BROWN 0782	STELLA MARIS
BROWN 0810	BROWN 0810	STELLA MARIS
MAR EDIL	RAWSON 1163	STELLA MARIS
NORMANDO I	BROWN 0855	STELLA MARIS
FALUCHO 1042	FALUCHO 1042	STELLA MARIS
RIVAS 2395	RIVAS 2395	STELLA MARIS
BERQUIL VIII	FALUCHO 0759	STELLA MARIS
FALUCHO 0825	FALUCHO 0825	STELLA MARIS
DELFIN IV	RIVAS 2371	STELLA MARIS
ALVEAR 2241	ALVEAR 2241	STELLA MARIS
MARAL 44	LABALLE 2281	STELLA MARIS
TORRE CHICA	LAVALLE 2710	STELLA MARIS
RIVAS	RIVAS 2473	STELLA MARIS
RESIDENCIA CABO CORRIENTES	FALUCHO 0642/46	STELLA MARIS
PIRILLO	ALBERTI 1221	STELLA MARIS
CANTEGRILL	LAVALLE 2241/53	STELLA MARIS
FALUCHO 0694/98	FALUCHO 0694/98	STELLA MARIS
AMEZTOY II	LAVALLE 2348	STELLA MARIS
FALUCHO 0760	FALUCHO 0760	STELLA MARIS
LAVALLE	LAVALLE 2437	STELLA MARIS
LAMADRID 2958	LAMADRID 2958	TERMINAL
ALBERTI 1577	ALBERTI 1577	TERMINAL
ALBERTI 1637	ALBERTI 1637	TERMINAL
ALVARADO 1414	ALVARADO 1414	TERMINAL
BAHIA	LAS HERAS 2236	TERMINAL
GASCON 1630	GASCON 1630	TERMINAL
GASCON 1984	GASCON 1984	TERMINAL
LAMADRID 2681/91	LAMADRID 2681/91	TERMINAL
LAS HERAS 2488	LAS HERAS 2488	TERMINAL
ROCA 1957	ROCA 1957	TERMINAL
SARMIENTO 2762	SARMIENTO 2762	TERMINAL
TUCUMAN 2953/55	TUCUMAN 2953/55	TERMINAL
NIJOCALI XIV	SARMIENTO 2239	TERMINAL
OLAGUE I	BROWN 1783	TERMINAL
MEIR XI	ARENALES 2272	TERMINAL
MARAL III	FALUCHO 1957	TERMINAL
GASCON 1924	GASCON 1924	TERMINAL
ARENALES 2275	ARENALES 2275	TERMINAL
GASCON 1586	GASCON 1586	TERMINAL
BROWN 1412	BROWN 1412	TERMINAL
BROWN 1542	BROWN 1542	TERMINAL
LAS HERAS 2598	LAS HERAS 2598	TERMINAL
ANFIO VIII	LAMADRID 2337	TERMINAL
LAS HERAS 2573	LAS HERAS 2573	TERMINAL
MARINA II	LAMADRID 2339	TERMINAL
MARINA III	ALSINA 2365	TERMINAL
JACHAL I	GASCON 1471	TERMINAL

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

LANIAN I	FALUCHO 1417	TERMINAL
OMBU	GASCON 1494/96	TERMINAL
MARINA 4	FALUCHO 1739	TERMINAL
JACHAL V	OLAVARRIA 2261/75	TERMINAL
ÑANDU II	ARENALES 2456	TERMINAL
OCEAN	LAS HERAS 2220	TERMINAL
PANORAMIC	ARENALES 2324	TERMINAL
LAS HERAS 2265/69	LAS HERAS 2265/69	TERMINAL
LAMADRID 2238	LAMADRID 2238	TERMINAL
SARMIENTO 3360	SARMIENTO 3360	TERMINAL
FALUCHO 1636	FALUCHO 1636	TERMINAL
CONDOR	BROWN 1480	TERMINAL
SEMAR II	ARENALES 2302	TERMINAL
SATURNO	BOLIVAR 1312	TERMINAL
FALUCHO 1678/84	FALUCHO 1678/84	TERMINAL
ESCORIAL I	SARMIENTO 2229	TERMINAL
GUEMES 2215	GUEMES 2215	TERMINAL
FALUCHO 1515	FALUCHO 1515	TERMINAL
ALSINA 2256	ALSINA 2256	TERMINAL
ALSINA 2268	ALSINA 2268	TERMINAL
SAN PATRICIO III	BROWN 1903/09	TERMINAL
ARRAYAN II	SARMIENTO 2345	TERMINAL
LEONEL	BROWN 1556	TERMINAL
LAS HERAS 2237	LAS HERAS 2237	TERMINAL
METAURO	BROWN 1574	TERMINAL
GASCON	GASCON 1735	TERMINAL
LO PRETE	ALTE. BROWN 1734	TERMINAL
CLARIDGE	BROWN 1608	TERMINAL
DINO II	FALUCHO 1871	TERMINAL
CAPUAVA	ARENALES 2396	TERMINAL
ANTIBES	ALSINA 2261	TERMINAL
DANIEL	ALSINA 2387/91	TERMINAL
ARENALES 2348	ARENALES 2348	TERMINAL
GRANDIO IV	LAS HERAS 2244	TERMINAL
ARENALES 2368	ARENALES 2368	TERMINAL
SARMIENTO 2431	SARMIENTO 2431	TERMINAL
ARENALES 2358	ARENALES 2358	TERMINAL
BROWN 1506	BROWN 1506	TERMINAL
SAN JORGE	LAMADRID 2420	TERMINAL
NAUTILUS	OLAVARRIA 2268	TERMINAL
NIAGARA II	ALSINA 2282	TERMINAL
CHRISTINE	GASCON 1474	TERMINAL
CENTI	ARENALES 2407	TERMINAL
LAS HERAS 2276/84	LAS HERAS 2276/84	TERMINAL
GULFI IV	BROWN 1889	TERMINAL
HIMALAYA	ALSINA 2234	TERMINAL
LAS HERAS 2555/67	LAS HERAS 2555/67	TERMINAL
AVELLANEDA II	ARENALES 2496	TERMINAL
SARMIENTO 2350	SARMIENTO 2350	TERMINAL
LAS HERAS 2385	LAS HERAS 2385	TERMINAL
RUDIMAR	FALUCHO 1531	TERMINAL
SARMIENTO 2330	SARMIENTO 2330	TERMINAL
NIAGARA I	BROWN 1481	TERMINAL
SERGIO	LAMADRID 2453	TERMINAL

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

ALBERTO DANIEL	ARENALES 2234	TERMINAL
ARSA	SARMIENTO 2357	TERMINAL
VESUBIO	FALUCHO 1698	TERMINAL
HALCON	SARMIENTO 2329	TERMINAL
YATAY	ARENALES 2255	TERMINAL
ARSA 1	FALUCHO 1708	TERMINAL
LAMADRID 2241	LAMADRID 2241	TERMINAL
ANFIO VII	LAMADRID 2321	TERMINAL
SARMIENTO 2372	SARMIENTO 2372	TERMINAL
BROWN 1823	BROWN 1823	TERMINAL
BRASILIA I	LAMADRID 2425	TERMINAL
MIER 4	LAS HERAS 2308	TERMINAL
MEIR III	BROWN 1670	TERMINAL
TERMINUS	SARMIENTO 2688	TERMINAL
LIPSAMAR	ALSINA 2244	TERMINAL
OLAVARRIA 2406	OLAVARRIA 2406	TERMINAL
STELLA MARIS	BROWN 1855	TERMINAL
CAPRI	LAMADRID 2252	TERMINAL
EDILMAR I	LAS HERAS 2321	TERMINAL
SUZANNET	FALUCHO 1350	TERMINAL
ROSARINO	GASCON 1485	TERMINAL
FALUCHO 1479	FALUCHO 1479	TERMINAL
VISION I - II - III	LAS HERAS 2582	TERMINAL
TETIS	LAMADRID 2264	TERMINAL
FRAMAR	FALUCHO 1611	TERMINAL
GASCON 1705	GASCON 1705	TERMINAL
ANFIO X	FALUCHO 1488	TERMINAL
OLAGUE II	LAS HERAS 2374	TERMINAL
SARMIENTO 2585	SARMIENTO 2585	TERMINAL
SEMAR XI	ARENALES 2329	TERMINAL
GIGANTE II	LAMADRID 2271	TERMINAL
NIJOCALI IX	FALUCHO 1882	TERMINAL
EIFFEL XXX	ALBERTI 1465	TERMINAL
GUARINO VIII	BROWN 1983	TERMINAL
AZUR	BROWN 1681	TERMINAL
FUTALAUFGUEN 2	SARMIENTO 2375	TERMINAL
SAN PATRICIO IV	FALUCHO 1830	TERMINAL
BETANIA	GASCON 1554	TERMINAL
CONSUR II	LAS HERAS 2468	TERMINAL
FALUCHO 1924	FALUCHO 1924	TERMINAL
ALSINA 2523	ALSINA 2523	TERMINAL
ASTRAL IV	ARENALES 2942	TERMINAL
ARCO IRIS	GASCON 1724	TERMINAL
DANI III	BROWN 1753	TERMINAL
LAMADRID 2312	LAMADRID 2312	TERMINAL
ALSINA 2460	ALSINA 2460	TERMINAL
LAS HERAS 3089	LAS HERAS 3089	TERMINAL
GASCON 1565	GASCON 1565	TERMINAL
OLAVARRIA 2240	OLAVARRIA 2240	TERMINAL
VERSALLES	GASCON 1956	TERMINAL
FUTURA IV	FALUCHO 1449	TERMINAL
SENIOR	LAMADRID 2275	TERMINAL
GULFI VIII	GASCON 1809	TERMINAL
GULFI V	GASCON 1855	TERMINAL

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

GULFI VII	GASCON 1830/40	TERMINAL
SOLVENCIA	SARMIENTO 2253	TERMINAL
CONSORCIO NARSIL IV	ARENALES 2587	TERMINAL
OLAVARRIA 2422	OLAVARRIA 2422	TERMINAL
MARAL 23	LAMADRID 2406	TERMINAL
ALSINA 2556/58	ALSINA 2556/58	TERMINAL
MARAL 8	GASCON 1921	TERMINAL
ANFIO XI	FALUCHO 1679	TERMINAL
FANAL A	GASCON 1650	TERMINAL
PALACIO SARMIENTO	SARMIENTO 2493	TERMINAL
SAN FRANCISCO VIII	LAS HERAS 2475	TERMINAL
PILMAYQUEN IV	ALBERTI 1582	TERMINAL
MARBA I	FALUCHO 1657	TERMINAL
ANFIO XII	FALUCHO 1760	TERMINAL
GULFI XII	ALBERTI 1866	TERMINAL
ARENALES 2237/49	ARENALES 2237/49	TERMINAL
ALBATROS III	ARENALES 3047	TERMINAL
FALUCHO 1925	FALUCHO 1925	TERMINAL
BROWN 1827/39	BROWN 1827/39	TERMINAL
MARNE II	SARMIENTO 2266	TERMINAL
BROWN 1449	BROWN 1449	TERMINAL
BROWN PALACE	BROWN 1933/37	TERMINAL
SARMIENTO 2280	SARMIENTO 2280	TERMINAL
LAMADRID 2544	LAMADRID 2544	TERMINAL
BLANCO VI	BROWN 1726	TERMINAL
GARAY 1560	GARAY 1560	TERMINAL
MARAL 36	GASCON 1670/80	TERMINAL
BROWN 1432/36	BROWN 1432/36	TERMINAL
NORMA II	LAS HERAS 2471	TERMINAL
FALUCHO 1821	FALUCHO 1821	TERMINAL
LAMADRID 2952/58	LAMADRID 2952/58	TERMINAL
GARAY 1409	GARAY 1409	TERMINAL
IGUAZU (LH)	LAS HERAS 3068	TERMINAL
CASTELLI 1645	CASTELLI 1645	TERMINAL
LAMADRID 2340	LAMADRID 2340	TERMINAL
ROSAMAR II	BROWN 1353/63	TERMINAL
LAMADRID 2385	LAMADRID 2385	TERMINAL
CORONA I	GASCON 1871	TERMINAL
LANIN 6	OLAVARRIA 2254	TERMINAL
BROWN 1588	BROWN 1588	TERMINAL
TATEMAR VI	GASCON 1593	TERMINAL
SARMIENTO 2843/47	SARMIENTO 2843/47	TERMINAL
LAS HERAS 2428	LAS HERAS 2428	TERMINAL
ATENAS V	BROWN 1818	TERMINAL
ALFAR 37	GASCON 1416/36	TERMINAL
BELLA VISTA XII	LAMADRID 2526	TERMINAL
NEPTUNO XV	FALUCHO 1855	TERMINAL
LAS HERAS 2548	LAS HERAS 2548	TERMINAL
CRONOS III	RAWSON 1552	TERMINAL
EMPERADOR	GASCON 1504	TERMINAL
LAMADRID 2351/59	LAMADRID 2351/59	TERMINAL
CENTER II	LAMADRID 2575	TERMINAL
OLAGUE VIII	ARENALES 2459	TERMINAL
MAGALUF	SARMIENTO 2465	TERMINAL

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

SILPA	BROWN 1758	TERMINAL
TROYA I	FALUCHO 1750	TERMINAL
NARSIL II	BROWN 1418	TERMINAL
ALCA I	GASCON 1994	TERMINAL
ALAS	GASCON 1770	TERMINAL
ARENALES 2445	ARENALES 2445	TERMINAL
ALVEAR 2314/28	ALVEAR 2314/28	TERMINAL
TORRE LAS HERAS	LAS HERAS 2876	TERMINAL
GUARINO XIV	FALUCHO 1903/11	TERMINAL
GUARINO X	GASCON 1457	TERMINAL
MOTRIL	ALBERTI 1536/42	TERMINAL
GASCON 1955	GASCON 1955	TERMINAL
ARENALES 2886	ARENALES 2882/86	TERMINAL
BENIDORM VI	LAMADRID 2442	TERMINAL
ARENALES 2478	ARENALES 2478	TERMINAL
CE LAS HERAS	ALVARADO 1691	TERMINAL
BRISAS	ALSINA 2475	TERMINAL
RAWSON 1955/57	RAWSON 1955/57	TERMINAL
MEIR 16-17	OLAVARRIA 2345	TERMINAL
CENTER III	ARENALES 2464	TERMINAL
BROWN 1739	BROWN 1739	TERMINAL
LAMADRID 2734	LAMADRID 2734	TERMINAL
ROSE MARIE	LAMADRID 2225	TERMINAL
ANMER II	ARENALES 3250	TERMINAL
ADRIATICO II	GASCON 1507	TERMINAL
MARAL VII	ARENALES 2487	TERMINAL
ERGON	BROWN 1628	TERMINAL
ALVEAR 2441/53	ALVEAR 2441/53	TERMINAL
SAN LORENZO 1427	SAN LORENZO 1427	TERMINAL
FALUCHO 1364/66/74	FALUCHO 1364/66/74	TERMINAL
EL LUGAR I	ARENALES 3263/65	TERMINAL
ARENALES 3230/32	ARENALES 3230/32	TERMINAL
ALTAMAR 1	BROWN 1712	TERMINAL
SOLAR DE LA MADRID	LAMADRID 2448	TERMINAL
ALVARADO 1878	ALVARADO 1878	TERMINAL
GUEMES 2733	GUEMES 2733	TERMINAL
FALUCHO 1539	FALUCHO 1539	TERMINAL
ALSINA 2291	ALSINA 2291	TERMINAL
SAN LORENZO 1586	SAN LORENZO 1586	TERMINAL
MIRAMAR V	LAS HERAS 2751	TERMINAL
LAS HERAS 2615	LAS HERAS 2615	TERMINAL
MEIR IX	LAS HERAS 2334	TERMINAL
LAS HERAS 2370	LAS HERAS 2370	TERMINAL
FALUCHO 1732	FALUCHO 1732	TERMINAL
SAN PATRICIO I	LAMADRID 2389	TERMINAL
SU HOGAR	FALUCHO 1643	TERMINAL
BROWN 1749	BROWN 1749	TERMINAL
MEIR I	GASCON 1799	TERMINAL
ALBERTO LINCH	BROWN 1528	TERMINAL
JACHAL VI	BROWN 1442	TERMINAL
ANCONA	FALUCHO 1574	TERMINAL
FUTURA III	BROWN 1469	TERMINAL
GIGANTE I	ARENALES 2363	TERMINAL
PAGLIA VII	ALSINA 2531	TERMINAL

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

NACAR	SARMIENTO 2510	TERMINAL
LAS HERAS 2895	LAS HERAS 2895	TERMINAL
ACALI II	ALVARADO 1645	TERMINAL
PALACIO ALSINA	ALSINA 2237	TERMINAL
ROSARIO I	LAS HERAS 2484	TERMINAL
DANABIO	BROWN 1949	TERMINAL
GULFI XIV	ALSINA 2616	TERMINAL
LAMADRID 2632/36	LAMADRID 2632/36	TERMINAL
ALSINA 2358	ALSINA 2358	TERMINAL
SILPA II	LAS HERAS 2339	TERMINAL
ARENALES 2252	ARENALES 2252	TERMINAL
TORRE TUCUMAN	FALUCHO 1985	TERMINAL
CONFORT MAR	ARENALES 2765	TERMINAL
GALERIA SABRA	ALBERTI 1645	TERMINAL
COLON 1370	COLON 1370	TORREON
COLON 1541	COLON 1541	TORREON
COLON 1753 - COCHERAS	COLON 1753	TORREON
COLON 1762	COLON 1762	TORREON
COLON 1838	COLON 1838	TORREON
COLON 1962/66	COLON 1962/66	TORREON
MARAL 30	ALVEAR 1990	TORREON
MARITIMO	SARMIENTO 2156	TORREON
SAN FRANCISCO V	OLAVARRIA 2173	TORREON
COLON 1680	COLON 1680	TORREON
LEVINTON	COLON 1514	TORREON
PALACIO COLON	COLON 1766	TORREON
ERVAR	BOLIVAR 1366	TORREON
JACHAL III	COLON 1388	TORREON
SARMIENTO 2178	SARMIENTO 2178	TORREON
LAVALLE 2337	LAVALLE 2337	TORREON
SCOPUS	COLON 1435	TORREON
CONS.PROP.EDIF. MBURUCUYA	AV. COLON 1525	TORREON
BIGUA	COLON 1798	TORREON
EMBASSY	COLON 1828	TORREON
CONS.PROP.EDIF. PLAZA	AV. COLÓN 1838	TORREON
LAS HERAS 2185	LAS HERAS 2185	TORREON
LAS HERAS 2159	LAS HERAS 2159	TORREON
LAMADRID	LAMADRID 2128	TORREON
ROYAL	COLON 1509	TORREON
BOOLEVAR	ALSINA 2149	TORREON
ALBATROS	COLON 1540	TORREON
COLON 1850	COLON 1850	TORREON
GUEMES 2151	GUEMES 2151	TORREON
COLON 1815	COLON 1815	TORREON
EDIFICIO CITY	COLON 1614	TORREON
COLON 1899	COLON 1899	TORREON
ARENALES 2138	ARENALES 2138	TORREON
SEMAR VIII	ARENALES 2154	TORREON
SEMAR IX	ARENALES 2172	TORREON
SAN MARCO	COLON 1712	TORREON
DINO I	GUEMES 2169	TORREON
MENDOZA 2149	MENDOZA 2149	TORREON
YAPEYU	ALVEAR 2065	TORREON
BOLIVAR 1257	BOLIVAR 1257	TORREON

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

CARRASCO	COLON 1470	TORREON
LAS HERAS 2141	LAS HERAS 2141	TORREON
COLON 1954/60	COLON 1954/60	TORREON
TUCUMAN	COLON 1988	TORREON
GRANDIO III	COLON 1750/54	TORREON
GRANDIO I	COLON 1736	TORREON
BOULEVARD COLON 1545	COLON 1545	TORREON
BOLIVAR 1247	BOLIVAR 1247	TORREON
MORENO	COLON 0905	TORREON
COLON 1561	COLON 1561	TORREON
COLON 1522	COLON 1522	TORREON
COLON 1742	COLON 1742	TORREON
COLON 1861	COLON 1865	TORREON
EMPIRE II	COLÓN 1497	TORREON
VERMIDA VIII	COLON 1735	TORREON
PALACIO COSMOS	COLON 1550/54	TORREON
COLON 1870	COLON 1870	TORREON
COLON 1662	COLON 1662	TORREON
COLON 1696	COLON 1696	TORREON
ANTARTIDA	COLON 1498	TORREON
DORMAR IV	COLON 1693	TORREON
COLON 1348	COLON 1348	TORREON
COLON 1305	COLON 1305	TORREON
COLON 1677	COLON 1677	TORREON
CONSORCIO FALCONE	COLON 1835	TORREON
ASTOR	ALSINA 2161	TORREON
MENDOZA 2047	MENDOZA 2047	TORREON
COLON 1434	COLON 1434	TORREON
OLAVARRIA 2180	OLAVARRIA 2180	TORREON
MIRADOR DEL TORREON	BOLIVAR 1001	TORREON
VILLA ATLANTIDA	LAMADRID 2119/21	TORREON
BAHIA SERENA II Y III	BOLIVAR 0949/55	TORREON
BV. MARITIMO 4283	BV. MARITIMO 4283	TORREON
MONDAVE	COLON 1401	TORREON
COLON 1781	COLON 1781	TORREON
VIAMONTE 2165	VIAMONTE 2165	TORREON
BOLIVAR 1324	BOLIVAR 1324	TORREON
CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO SUPER	COLON 1345	TORREON
NIJOCALI XXV	BOLIVAR 1340/44	TORREON
DORMAR V	COLON 1410	TORREON
25 DE MAYO 3207/17	25 DE MAYO 3207/17	TORREON
VIAMONTE 2031	VIAMONTE 2031	TORREON
MARINER	COLON 1076	TORREON
LIDO	COLON 1461	TORREON
SERENA	BV. MARITIMO 4293/97	TORREON
MONTERREY	COLON 1898	TORREON
MENDOZA 2120/58	MENDOZA 2120/58	TORREON
COLON 1808	COLON 1808	TORREON
PILMAYQUEN V	COLON 1277	TORREON
LUCHETTI 51	VIAMONTE 2147/55	TORREON
TABARE I	BOLIVAR 1233	TORREON
MARAL 34 BV.MPPR 3061 71	ALVEAR 2031	TORREON
TORRE COLON	COLON 1636/56	TORREON

Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal

SARMIENTO 2185	SARMIENTO 2185	TORREON
RIPALDA VIII	COLON 1012/18	TORREON
JACHAL XVII	BV. MARITIMO 4761/79	TORREON
MATHEU III	COLON 0870	TORREON
COLONMAR	COLON 1184	TORREON
TORRE CENTENARIO	GUEMES 2144	TORREON
BOLIVAR 1081	BOLIVAR 1081	TORREON
COLON	COLON 1202/12/22	TORREON
GENERAL VIAMONTE	VIAMONTE 2172/78	TORREON
BOLIVAR 1212	BOLIVAR 1212	TORREON
MENDOZA 2155	MENDOZA 2155	TORREON
QUEIROLO	COLON 1870 (Q)	TORREON
OLAVARRIA 2151	OLAVARRIA 2151	TORREON
ANFIO III	COLON 1851	TORREON
VIAMONTE 2036	VIAMONTE 2036	TORREON
LISBOA V	COLON 1075	TORREON
CONSORCIO LA LOMA	ALVEAR 2177	TORREON
TORRES STELLA MARIS	COLON 1050	TORREON
BV. MARITIMO 4657	BV. MARITIMO 4657	TORREON
COLON 1571	COLON 1571	TORREON
CABO AZUL S.A.	PAUNERO 2146	TORREON
GAMEC	LAMADRID 2122	TORREON
BV. MARITIMO 4209	BV. MARITIMO 4209	TORREON
MORENO 1099	MORENO 1099	TORREON
VESTA	COLON 1930	TORREON
EIFFEL XIV	COLON 1359	TORREON
MARAL XIV	COLON 1622	TORREON
CHACABUCO 5011	CHACABUCO 5011	VILLA PRIMERA
LIBERTAD 5526	LIBERTAD 5526	VILLA PRIMERA
ASOCIACION VIAJANTES TORRE 2	LIBERTAD 5610 TORRE 2	VILLA PRIMERA
LIBERTAD 5564	LIBERTAD 5564	VILLA PRIMERA
LOS ANDES 0570	LOS ANDES 0570	VILLA PRIMERA
BRANDSEN 5120	BRANDSEN 5120	VILLA PRIMERA

TOTAL : 1911 Consorcios

ANEXO N° 4:

9 DE JULIO 5% 0	1	LA PERLA 5% 14	286	PTA MOGOTES 5% 2	31
ALFAR 5% 0	4	ACANTILADOS 5% 0	1	SAN CARLOS 5% 1	14
AMEGHINO 5% 0	1	LOS ANDES 5% 0	2	SAN CAYETANO 5% 0	1
CENTENARIO 5% 0	1	LOS PINARES 5% 0	1	SAN JOSE 5% 1	10
ROLDAN 5% 0	1	MACROCENTRO 5% 19	388	SAN JUAN 5% 0	8
CHAUVIN 5% 0	5	MICROCENTRO 5% 26	513	SANTA MONICA 5% 0	1
CONSTITUCION 5% 0	2	PARQUE LURO 5% 1	21	SARMIENTO 5% 1	11
DON BOSCO 5% 1	12	PTA RAMOS 5% 0	1	STELLA MARIS 5% 1	25
EL MARTILLO 5% 0	7	PLAYA GRANDE 5% 6	118	TERMINAL 5% 13	257
EL PROGRESO 5% 0	1	POMPEYA 5% 1	19	TORREON 5% 6	120
F. DE LA PLAZA 5% 0	1	PUERTO 5% 1	11	VILLA PRIMERA 5% 0	6
JURAMENTO 5% 0	1	PUNTA IGLESIA 5% 1	29		

ANEXO N° 5: Encuesta

UNIVERSIDAD FASTA.
Carrera: Contador Público

Trabajo Exploratorio.

AUDITORIA EXTERNA DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Localidad: Mar del Plata. Provincia de Bs. As.

Nombre del Encuestador: Troglio Karina Silvia.

A. Datos del propietario encuestado:

Apellido y Nombre del entrevistado :

Domicilio:

Piso y Departamento:

Destino del departamento :

Fecha:

1. ¿El consorcio en el que Ud. vive, actualmente posee una administración?

Si
 No
 No sabe / No contesta

Nota encuestador: marque con una cruz la respuesta.

2. ¿ Cuantos empleados hay en el consorcio en el que Ud. habita?

Ninguno
 Uno
 Dos
 Entre 3 y 5
 Entre 5 y 10
 Mas de 10
 No sabe / No contesta

Nota encuestador: marque con una cruz la respuesta.

3. ¿ Esta obligado el administrador de su consorcio a inscribirse en algún Registro Público?.

Si. ¿En cual? _____
 No
 No sabe / No contesta

Nota encuestador: marque con una cruz la respuesta.

4. ¿Cuál es la información contable que debe emitir una administración de consorcio?

No sabe / No contesta

5. ¿ La administración anualmente presenta en la asamblea ordinaria la rendición de cuentas anual y el presupuesto de gastos para el año próximo?

- Si
- No
- No sabe / No contesta

Nota encuestador: marque con una cruz la respuesta.

6. ¿ Conoce alguna actividad o profesional que sea un órgano de CONTROL INTERNO en el cumplimiento de las obligaciones del administrador del consorcio ?

- Si. ¿Cuál? _____
- No
- No sabe / No contesta

7. ¿ Conoce alguna actividad o profesional que sea un órgano de CONTROL EXTERNO en el cumplimiento de las obligaciones del administrador del consorcio ?

- Si. ¿Cuál? _____
- No
- No sabe / No contesta

8. ¿ Usted considera que seria útil y ventajoso contratar el servicio de una auditoria externa de consorcios?

- Si ¿Porque? _____

- No ¿Porqué? _____

9. ¿ En que consiste un servicio de auditoria externa?

No sabe / No contesta

10. ¿Cuáles son las tareas y obligaciones de un auditor externo?

No sabe / No contesta

11. ¿Cuanto considera que puede costar la contratación de un servicio de auditoria externa de su consorcio?

BIBLIOGRAFÍA GENERAL DEL MARCO TEORICO:

- Taleva Salvat Orlando, “**Manual de Propiedad Horizontal**”, Argentina, Editorial Valleta, 2000, 5º edición, 194 ps.
- Costantino Juan Antonio, “**El administrador en el consorcio de copropietarios de la propiedad horizontal**”, Argentina, Editorial Lexis Nexis, Buenos Aires, 2002.
- Gabás Alberto Aníbal, “**Manual teórico – práctico de propiedad horizontal: ley 13.512**”, Argentina, Editorial Hammurabi, 1998, 640 ps.
- Fowler Newton Enrique, “**Normas de Auditoria. Manual de aplicación de la RT 7**”, Argentina, Ediciones Macchi, 1996, 130 ps.
- Lazzati, Santiago y otros, “**Objetivos y procedimientos de auditoria**”, Argentina, Ediciones Macchi, 1981, 409 ps.
- **Resolución Técnica Nº 7 Normas de auditoria.** Resoluciones de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Año 1985. Actualizadas al año 2007.
- **Ley de Propiedad Horizontal 13.512.** Editorial La Ley. Año 1948. Actualizada al año 2007.
- **Informe 20: “Consortios de propiedad horizontal: El valor agregado de la opinión profesional del auditor externo”** Comisión de Estudios de Auditoria, Buenos Aires, 1991.
- Gurovich, Leopoldo I. “**La administración de consorcios de propiedad horizontal: una oportunidad de desarrollo profesional**”, en revista Facultades, nº 13, 2002.
- Gurovich, Leopoldo I. “**Administración de consorcios regidos por la ley 13.512: Recursos Humanos – Aspectos impositivos –**

Normativa vigente comentada", 3ª edición ampliada y actualizada. Editorial Osmar D. Buyatti, 2005, 268 ps.

- **Propiedad Horizontal. Revista Nº 268.** Edición Julio – Agosto 2003. Horacio Sabatini.
- Gurovich, Leopoldo I. **“Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal” D & G Practica Profesional.** Ps 732 a 747. Editorial Errepar.
- Gurovich, Leopoldo I. **“ Administración de Consorcios regidos por la ley 13512” D & G Practica Profesional.** Ps 1183 a 1203. Editorial Errepar.
- Gurovich, Leopoldo I. **“Las normas internacionales de auditoria y la auditoria de consorcios de propiedad horizontal”** 16º Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas. Creer y Capacitarse para dar respuestas. Rosario. Octubre 2006. 21 ps.

BIBLIOGRAFIA UTILIZADA PARA EL TRABAJO DE CAMPO:

- Gurovich, Leopoldo I. **“Auditoria Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal” D & G Practica Profesional.** Ps 732 a 747. Editorial Errepar.
- Gurovich, Leopoldo I. **“ Administración de Consorcios regidos por la ley 13512” D & G Practica Profesional.** Ps 1183 a 1203. Editorial Errepar.
- **Ley de Propiedad Horizontal 13.512.** Editorial La Ley. Año 1948. Actualizada al año 2007.
- **Informe 20: “Consortios de propiedad horizontal: El valor agregado de la opinión profesional del auditor externo”** Comisión de Estudios de Auditoria, Buenos Aires, 1991.

- Lazzati, Santiago y otros, “**Objetivos y procedimientos de auditoria**”, Argentina, Ediciones Macchi, 1981, 409 ps.

OTROS TRABAJOS Y CURSOS REALIZADOS CON RELACION A LA TEMATICA DESARROLLADA:

- Gurovich, Leopoldo I. “**Auditoria Financiera y de Gestión de los consorcios, regidos por la ley 13.512**”, trabajo presentado en el 12º Congreso Nacional de Profesionales Económicas, Córdoba, 1998.
- “**Auditoria integral aplicada a consorcios de propiedad horizontal, regidos por ley 13.512**”, trabajo de investigación en Cátedras, Facultad de Ciencias Económicas de la UBA. Docente investigador: Gurovich, Leopoldo, Director: Wainstein, Mario, 2000.
- “**Auditoria de Consorcios, Modulo de Contabilidad y Auditoria**” curso presentado por el Dr. (CPN) Horacio Iturbe y Dr. (CPN) Luis Fernando Abriata, Consejo Profesional de Ciencias Económicas, General Pueyrredón, Noviembre 2005.
- “**Control de Gestión para consorcios en Propiedad Horizontal**”, Revista Universo Económico. Trabajo preparado por la Subcomisión especial de consorcios de la Comisión de Actuación Profesional de Lic. En Administración. APLA. 2003.
- Gurovich, Leopoldo I. “**Auditoria Externa de consorcios, regidos por la ley 13.512**”. Trabajo presentado al 15º Congreso Nacional de Profesionales de Ciencias Económicas. Salta. Octubre 2004.
- Gurovich, Leopoldo I. “**Las normas internacionales de auditoria y la auditoria de consorcios de propiedad horizontal**” 16º Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas. Creer y Capacitarse para dar respuestas. Rosario. Octubre 2006.