

LAS CUENTAS DEL OASIS

Qué muestran - y qué no muestran - los **informes sobre los gastos comunes 2021–2025** que la administración presentará en la próxima asamblea.

POR QUÉ ESTE BOLETÍN



El pasado 31 de agosto el Comité de Acercamiento envió a través de Edipro a los propietarios dos informes emanados del “trabajo de procedimientos acordados” realizado por la empresa Baker Tilly Chile a partir de documentos y **muestras de información proporcionadas por la administración para el periodo 2021-2025.**

Los informes contienen información relevante sobre **cómo, en su rol de administradora, la inmobiliaria usó los fondos recaudados por concepto de gastos comunes** durante esos 5 años.

Como Junta de Vecinos, y en nuestro constante compromiso por una mayor transparencia, **presentamos en las siguientes páginas las principales cifras, hallazgos y observaciones de estos informes**, explicados en simple para que cada propietario pueda conocer los antecedentes y formarse su propia opinión.

Importante



Baker Tilly advierte que **su trabajo NO constituye una auditoría ni una revisión de estados financieros** y que no expresa una opinión o conclusión de aseguramiento sobre la información examinada.

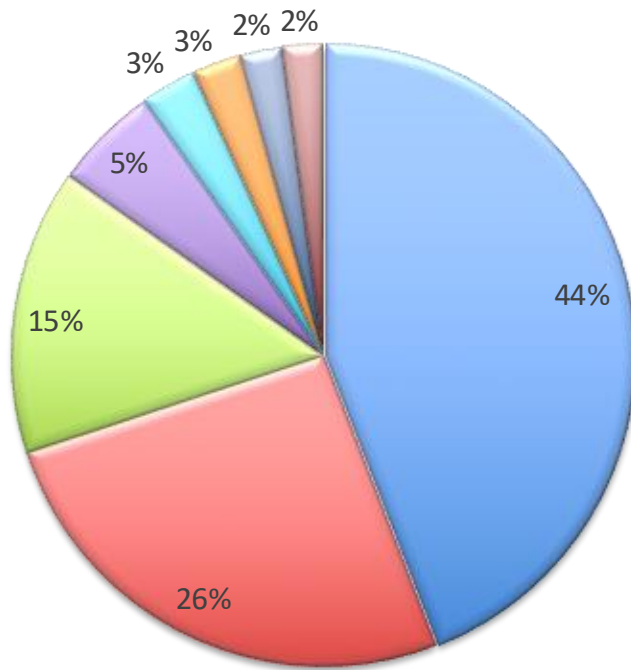
Por eso, los dos informes entregados son una fuente importante, pero no equivalen a una auditoría forense ni a una investigación destinada a determinar la existencia de delitos.

PANORAMA GENERAL

¿QUÉ MUESTRAN LOS NÚMEROS?

Entre 2021 y 2025 se registraron \$2.439 millones en los principales ítems de gastos comunes.

Veamos dónde se concentraron los principales gastos y qué observaciones hizo Baker Tilly sobre la gestión de estos recursos.



- Remuneraciones
- Vehículos
- Gastos legales
- Compra de activo fijo
- Administración del loteo
- Gastos generales
- Prevención de incendios
- Mantenciones generales

PORCENTAJE DE CADA ÍTEM

Remuneraciones	44,1%
Administración	25,9%
Vehículos	14,8%
Gastos generales	5,5%
Gastos legales	2,9%
Prev. incendios	2,6%
Activo fijo	2,2%
Mantenciones	2,1%

UNA CONCENTRACIÓN MUY MARCADA

Remuneraciones, administración del loteo y vehículos concentran aproximadamente \$2.068 millones, **cerca del 85%** de los principales ítems.



¿POR QUÉ IMPORTAN LOS NETEOS?



NETEO: IMPLICANCIAS

Uno de los puntos más difíciles de advertir al leer las planillas es el sistema de compensaciones o “neteos”.

Baker Tilly explica que determinadas obligaciones entre la Inmobiliaria y la Reserva fueron compensadas contablemente y que esas partidas no representan flujo efectivo de dinero.



EJEMPLO ILUSTRATIVO

Si la Inmobiliaria debía **10 millones por gastos comunes** de sus parcelas y, al mismo tiempo, la Reserva registraba que debía **10 millones a la Inmobiliaria por un servicio**, ambas obligaciones podían compensarse.

Así, **no ingresaban 10 millones a la cuenta de la Reserva ni salían 10 millones para pagar a la Inmobiliaria**: contablemente, ambas deudas se anulaban.



¿QUÉ REQUIERE UN NETEO CONFIABLE?

Para que una compensación sea confiable, es fundamental que las obligaciones que se compensan estén **claramente determinadas, conciliadas y respaldadas**.

En este caso, los neteos incluyeron gastos comunes adeudados por la Inmobiliaria y montos registrados a su favor por **Administración del loteo, arriendo y compra de vehículos**.



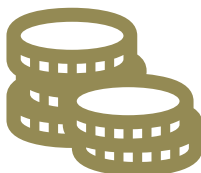
¿DÓNDE APARECE EL PROBLEMA?

El problema aparece cuando los montos utilizados para **compensar no pueden ser suficientemente verificados o respaldados**.

Baker Tilly constató que, en el caso de **Administración del loteo**, **no obtuvo antecedentes que permitieran verificar las condiciones económicas ni la metodología utilizada para determinar los montos cobrados a la Reserva**.

Esos montos incidían directamente en el resultado de las compensaciones entre la Reserva y la Inmobiliaria.

MAGNITUD DEL MECANISMO



\$ 557,885 millones

Entre 2021 y 2025, Baker Tilly identifica \$557,885 millones de ingresos por gastos comunes afectos al sistema de compensaciones entre la Reserva y la Inmobiliaria.

2021:	\$132,405 millones
2022:	\$74,096 millones
2023:	\$73,199 millones
2024:	\$132,085 millones
2025:	\$146,100 millones

ADMINISTRACIÓN DEL LOTEO



¿CUÁNTO NOS COBRA LA INMOBILIARIA POR ADMINISTRAR?

\$631,1 millones

Registrados entre 2021 y 2025

300 UF/ mes* (12,3 millones)

Baker Tilly registra el gasto por administración, pero no establece ni valida esta tarifa mensual.

Periodo 2021–2025 +32,0%



UN SALTO IMPORTANTE EN LA TARIFA

2020
~160 UF/mes
(1.919 UF anuales)

2021
300 UF/mes
(3.600 UF anuales)

AUMENTO: +87,6% EN UF

El cobro por administración prácticamente se duplicó del 2020 al 2021 en adelante.

¿QUÉ DICE BAKER TILLY?

*“Respecto de los cobros por administración de loteo (...) **no se obtuvo un contrato, convenio u otros antecedentes que permitieran verificar el alcance específico de los servicios prestados, las condiciones económicas aplicables ni la metodología utilizada para la determinación de los montos cobrados a la Reserva**”.*

POR QUÉ IMPORTA

El informe señala que:

- La Reserva efectúa pagos por administración a la Inmobiliaria **“sin contar con antecedentes suficientes que permitan validar la razonabilidad de los importes cobrados, las condiciones bajo las cuales éstos fueron determinados y las obligaciones asumidas entre las partes”.**

**** Es un gasto distinto al de remuneraciones, vehículos y otros.**

PERSONAL

REMUNERACIONES: EL ÍTEM CON MAYOR GASTO



**\$1.075,1
millones**

Registrados en remuneraciones entre 2021-2025 en el cuadro general de gastos de Baker Tilly.



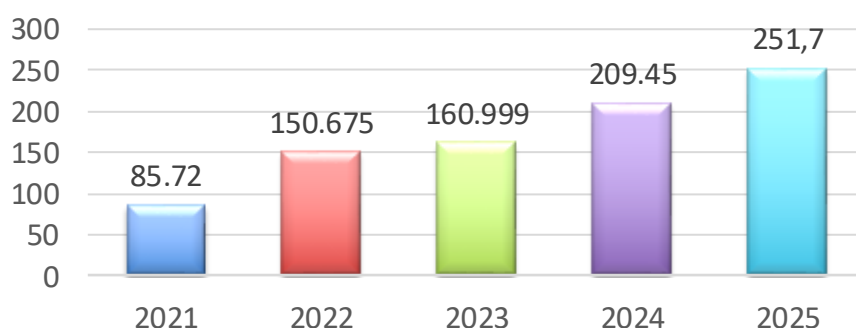
193,6%

Alza de 193,6% en la serie de remuneraciones de la sección laboral entre 2021 y 2025; la dotación se mantuvo relativamente estable.

44,1 %

El gasto en remuneraciones corresponde al 44,1% de los egresos del cuadro general de Baker Tilly.

Evolución del ítem remuneraciones



Evolución anual · millones de pesos-

Esta serie corresponde al análisis laboral específico de Baker Tilly.

¿QUÉ OBSERVÓ BAKER TILLY?

Baker Tilly constató una tendencia creciente del gasto en remuneraciones y una dotación relativamente estable, entre 24 y 28 trabajadores. El propio informe agrega que las variaciones se explican por cambios en dotación, estructura de cargos, contrataciones, desvinculaciones y reajustes.

No se registra multas ejecutoriadas ni morosidades laborales o previsionales vigentes, pero sí horas extraordinarias superiores al límite legal, por lo que recomendó a la administración fortalecer su control.



Importante: estos gastos son independientes de los \$631,1 millones registrados por Administración del loteo.

Alcance: procedimientos acordados; varias pruebas se aplicaron sobre muestras de información proporcionada por la Administración.

Fuente: Informes Baker Tilly, período 2021-2025.

FLOTA

VEHÍCULOS: GASTO Y PATRIMONIO



\$361,809
Millones
(en 5 años)

\$125,566 millones: En arriendo de vehículos registrado entre 2021 y 2022.

\$53,800 millones: Compra de vehículos registrada en 2023.

\$182,443 millones: “Gastos de vehículos”, definidos por Baker Tilly como asociados a la operación y mantención de los vehículos utilizados por la Reserva.

Gastos asociados a vehículos



Gasto anual · millones de pesos

\$125,566 millones en arriendos a la propia inmobiliaria

2023: El año de mayor gasto
Con \$146,207 millones, el año 2023 concentra más del **40% de todo el gasto en vehículos del período 2021-2025**. Ese año se registra además una compra de vehículos por **\$53,800 millones**, la única identificada expresamente en los informes revisados.

Los informes identifican que los arriendos y compra de vehículos fueron operaciones con la misma Inmobiliaria y participaron en mecanismos de compensación ("neteos") entre la Reserva y la inmobiliaria, por un total aproximado de **\$179,365 millones**.

Estas operaciones no necesariamente implicaron pagos efectivos de dinero, sino compensaciones entre obligaciones recíprocas de ambas entidades.

¿Qué sabemos y qué falta aclarar?

Los informes identifican que **los arriendos y la compra de vehículos fueron operaciones con la propia Inmobiliaria y participaron en “neteos” por aproximadamente \$179,365 millones**. Estas compensaciones no necesariamente implicaron pagos efectivos.

Por eso, conocer el gasto registrado no basta: ahora corresponde identificar los vehículos y demás activos adquiridos con recursos de la Reserva, su respaldo, ubicación actual y situación patrimonial.

Ahora corresponde identificar: ¿qué vehículos, bienes y servicios recibió efectivamente la Reserva por estos montos y dónde están?

SERVICIOS JURÍDICOS Y COBRANZAS

GASTOS LEGALES: ¿A QUÉ SE DESTINARON?

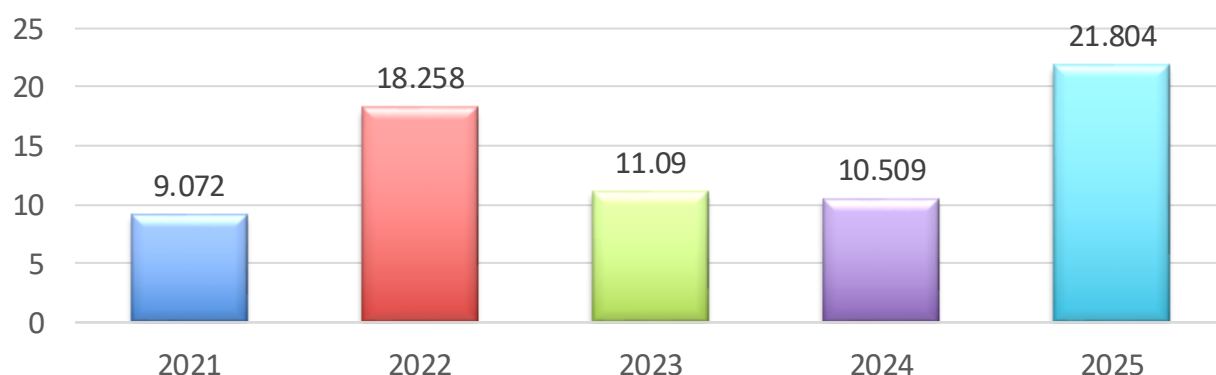


\$70,733 millones

Gasto legal total 2021–2025

Los informes de Baker Tilly registran estos gastos bajo el concepto “**Servicios jurídicos y cobranzas**”.

Gastos en servicios legales



Gasto anual · millones de pesos

\$70,733 millones en servicios jurídicos y cobranzas.
¿En qué causas y servicios concretos?

LA PREGUNTA DE TRANSPARENCIA

¿Podemos identificar qué servicios jurídicos se financiaron con estos recursos?

Los informes permiten conocer el monto registrado, pero no entregan un detalle que permita identificar, para la totalidad del gasto, **cada causa o servicio jurídico asociado**. Esa información es necesaria para una rendición de cuentas completa.

Alcance: procedimientos acordados; varias pruebas se aplicaron sobre muestras de información proporcionada por la Administración.

Fuente: Informes Baker Tilly, período 2021–2025.

ASAMBLEAS

UNIVERSO DE PARCELAS Y DERECHO A VOTO



2.148 parcelas

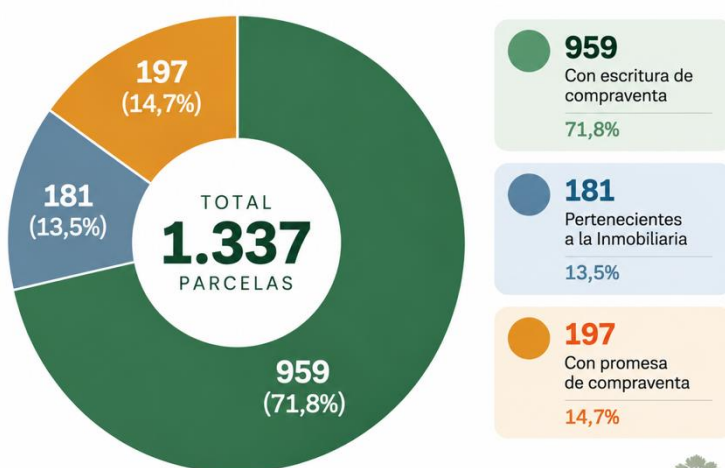
Inscritas en el **proyecto**.

1.337 parcelas

Sujetas al **pago** de gastos comunes a diciembre de 2025.

¿CÓMO SE COMPONEN LAS 1.337?

PARCELAS DEL OASIS DE LA CAMPANA



Los informes de Baker Tilly identifican un total de **2.148 parcelas dentro del proyecto**.

A diciembre de 2025:

- 1) **1.337** parcelas integraban la base de cobro de gastos comunes:
- 2) **959** con escritura de compraventa,
- 3) **181** de propiedad la Inmobiliaria y
- 4) **197** con promesa de compraventa.

UN DATO RELEVANTE PARA ANALIZAR EL VOTO

Baker Tilly señala que parte de los gastos comunes asociados a parcelas de la Inmobiliaria no se pagan mediante un flujo efectivo de dinero, sino que se compensan mediante “neteos” con obligaciones de la Reserva a favor de la Inmobiliaria, principalmente por administración del loteo y arriendo de vehículos.

UNA PREGUNTA QUE LOS INFORMES DEJAN ABIERTA

Si la base de gastos comunes está compuesta por 1.337 parcelas, ¿por qué en las asambleas se utiliza un universo cercano a 2.148 parcelas para determinar quóruns y votaciones?

Los informes permiten identificar cuántas parcelas integran la base de gastos comunes y cómo se registran las obligaciones de la inmobiliaria mediante compensaciones (“neteos”), pero no analizan cómo estos antecedentes impactan en la determinación de quóruns, mayorías y derechos de voto.

ARTÍCULO 15 DEL REGLAMENTO INTERNO

“Para el cálculo de los quorum y mayoría se procederá **con exclusión de los derechos de los propietarios que no estuvieran al día en el pago de las respectivas cuotas en los gastos o expensas comunes**”.

811 PARCELAS FUERA DE LA BASE DE COBRO

De las 2.148 parcelas identificadas por Baker Tilly, 1.337 integraban la base de cobro de gastos comunes a diciembre de 2025. La diferencia es de 811 parcelas fuera de esa base.

Alcance: procedimientos acordados; varias pruebas se aplicaron sobre muestras de información proporcionada por la Administración.

Fuente: Informes Baker Tilly, período 2021–2025.

¿QUÉ DEFICIENCIAS ENCONTRÓ BAKER TILLY?



PROCEDIMIENTOS

No existían procedimientos formalmente documentados para procesos administrativos y financieros relevantes. El informe advierte riesgos de errores, inconsistencias y dependencia de personal clave.

INFORMACIÓN Y RESPALDOS

Parte importante de la información requerida no estaba disponible al momento de ser solicitada y debió ser recopilada y preparada durante la revisión.

GASTOS COMUNES E INMOBILIARIA

Las operaciones recíprocas entre la Reserva y la inmobiliaria no eran conciliadas periódicamente y no existía un procedimiento formal para su liquidación.

BANCOS

No se realizaban conciliaciones periódicas entre los registros utilizados por la administración y los movimientos bancarios.

COMPRAS Y PAGOS

No existía una política formal de autorizaciones que estableciera niveles de aprobación según el monto o naturaleza de las compras.

ADMINISTRACIÓN DEL LOTE O

No se obtuvo un contrato u otro documento que permitiera verificar el alcance de los servicios, las condiciones económicas ni la metodología utilizada para determinar los cobros por administración del loteo. Además, los pagos revisados no contaban con documentación tributaria de respaldo.

REMUNERACIONES

El informe identificó trabajadores con horas extraordinarias superiores al límite legal y observó debilidades en los mecanismos de control de asistencia utilizados durante parte del período revisado.

En conjunto, estas deficiencias describen debilidades de control interno, supervisión, documentación y trazabilidad expresamente señaladas por Baker Tilly.

¿Y AHORA QUÉ?

Para los propietarios es fundamental contar con un **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** que ejerza una fiscalización efectiva sobre la implementación y continuidad de estas mejoras, tanto durante la actual administración como en la que posteriormente la reemplace.

Alcance: procedimientos acordados; varias pruebas se aplicaron sobre muestras de información proporcionada por la Administración.

Fuente: Informes Baker Tilly, período 2021–2025.

PARA PROFUNDIZAR

LOS INFORMES COMPLETOS ESTÁN DISPONIBLES

Este boletín resume. Los informes son la fuente.

Invitamos a todos los propietarios a **revisar directamente los documentos de Baker Tilly y formarse su propia opinión** sobre las cifras y observaciones presentadas.

DOCUMENTOS

01 [Informe de procedimientos acordados](#)

Reserva Oasis de La Campana · 40 páginas

02 [Informe de Control Interno](#)

Reserva Ecológica Oasis de La Campana · 19 páginas

TAMBIÉN PUEDES ENCONTRAR LOS INFORMES COMPLETOS EN:

vecinsoasis.cl/documentos/

Fuente directa · documentos de
Baker Tilly

LEER CON SU ALCANCE

Los informes contienen hallazgos relevantes, pero su alcance es el de procedimientos acordados y no el de una auditoría forense.

Informarnos nos permite comprender mejor cómo se administran nuestros recursos, participar en las decisiones y cuidar nuestro patrimonio.

JUNTA DE VECINOS OASIS DE LA CAMPANA

