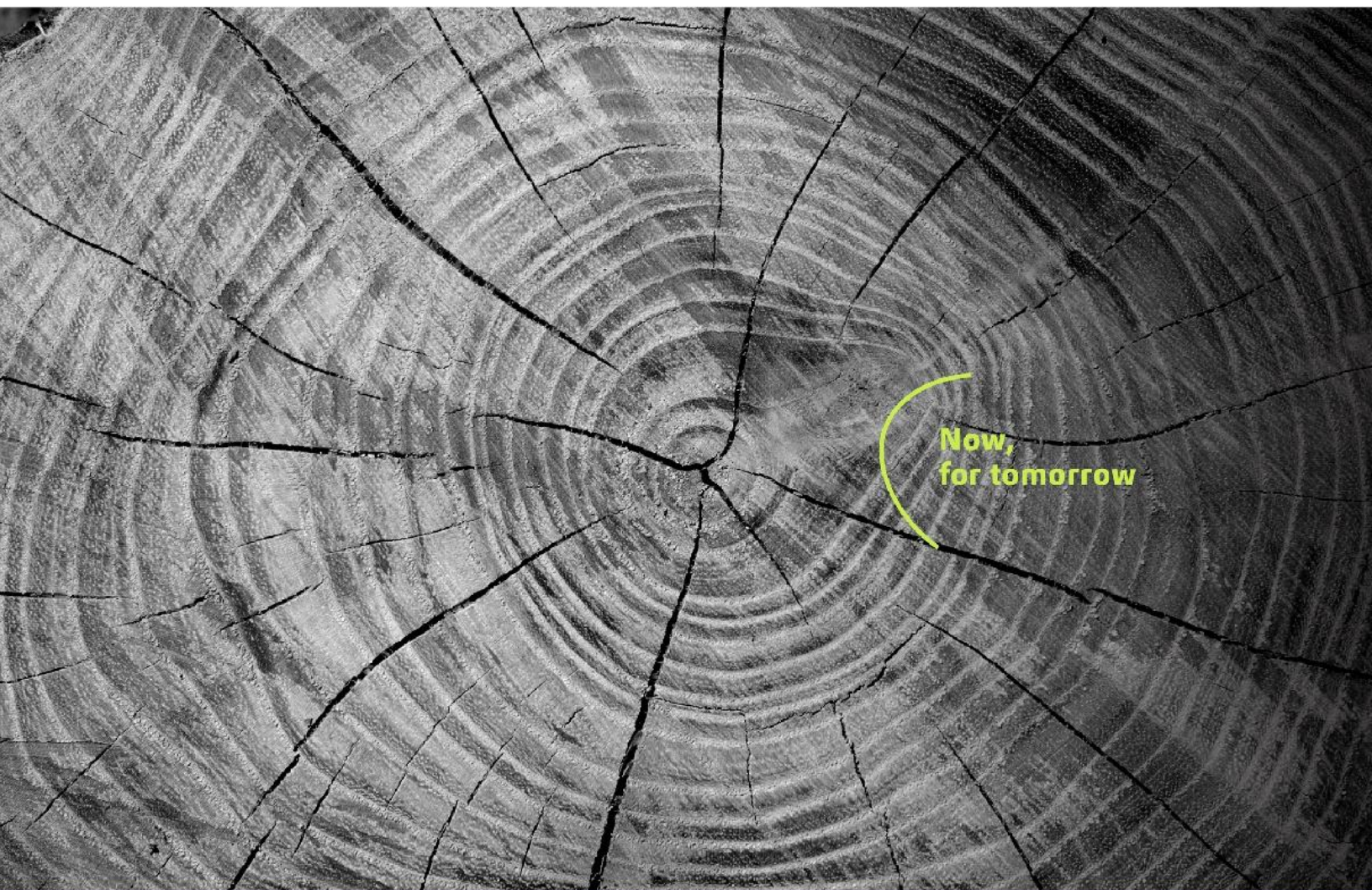


Informe a la Administración

Reserva Ecológica Oasis de La Campana

Auditoria Procedimientos Acordados



Señores

www.bakertilly.cl

Reserva Ecológica Oasis de La Campana

Presente

De nuestra consideración:

Hemos efectuado los procedimientos que se describen en el cuerpo del presente informe, los cuales fueron previamente acordados con la Comisión de Acercamiento de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana, con el propósito de asistirle en la revisión de la administración de los recursos correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero 2021 al 31 de diciembre 2025.

Los procedimientos acordados, cuyo detalle se presenta en el Anexo B, fueron definidos considerando el alcance establecido en las Bases de Licitación y nuestra propuesta de servicios, comprendiendo, entre otras materias, la revisión del marco normativo, control interno, ingresos, egresos, remuneraciones, conciliaciones bancarias y operaciones con partes relacionadas.

La Administración de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana es responsable de mantener y proporcionar la información, registros, planillas de asamblea, documentación de respaldo y demás antecedentes utilizados para la ejecución de los procedimientos acordados.

RESULTADOS OBTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO

Los resultados de la aplicación de los procedimientos convenidos se presentan de acuerdo con el siguiente detalle:

Anexo A: detalle de los hallazgos como resultado de los procedimientos aplicados.

Anexo B: detalle de los procedimientos acordados aplicados durante la revisión

LIMITACIONES PROFESIONALES RELACIONADAS CON NUESTROS PROCEDIMIENTOS

Este trabajo de procedimientos acordados fue efectuado de conformidad con las normas de atestiguación emitidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G. En consecuencia, el presente informe no constituye una auditoría ni una revisión de estados financieros y, por lo tanto, no expresamos una opinión o conclusión de aseguramiento sobre la información examinada.

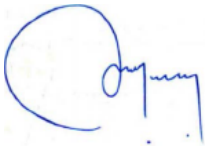
La suficiencia de los procedimientos aplicados es de exclusiva responsabilidad de las partes que lo acordaron. En consecuencia, no efectuamos manifestación alguna respecto de la suficiencia de dichos procedimientos para otros propósitos distintos de aquellos para los cuales fueron convenidos.

Nuestro trabajo se sustentó en la información y documentación proporcionada por la Administración de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana, incluyendo planillas de

asamblea, registros administrativos, antecedentes financieros y documentación de respaldo. En consecuencia, no asumimos responsabilidad por eventuales errores, omisiones o inconsistencias derivados de información que no haya sido proporcionada o que resulte incompleta.

Asimismo, este informe ha sido preparado exclusivamente para la Comisión de Acercamiento y la Administración de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana, por lo que no deberá ser utilizado por terceros para otros propósitos.

Les saluda cordialmente,



Marcos Guerra Godoy
Socio
Baker Tilly Chile
Viña del Mar, 31 de julio de 2026

Contenido

RESUMEN EJECUTIVO	5
Anexo A	6
1. Composición Planilla de Asamblea	6
2. Ingresos.....	7
3. Gastos.....	19
4. Conciliaciones bancarias	28
5. Laboral y tributaria	33
Anexo B	39
I. Detalle de procedimientos convenidos financieros contables	39
1. Integridad de los reportes de ingresos y egresos	39
2. Auditoria de Ingresos	39
3. Auditoria de Egresos y Activos	39
4. Conciliaciones Bancarias	40
5. Auditoria Laboral y Tributaria	40
6. Otras pruebas	40

RESUMEN EJECUTIVO

1.- Alcance del Trabajo:

El objetivo de nuestro trabajo fue emitir un informe de procedimientos acordados, con el fin de asistir a la Comisión de Acercamiento en la revisión de la administración de los recursos de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana, correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero 2021 y 31 de diciembre 2025.

De acuerdo con lo anterior, aplicamos procedimientos previamente acordados, los cuales se detallan en el Anexo B, orientados principalmente a la revisión de las siguientes áreas:

- a) Evaluación del marco normativo, procesos y control interno.
- b) Revisión de ingresos, egresos, remuneraciones, conciliaciones bancarias y operaciones con empresas relacionadas.
- c) Verificación de la documentación de respaldo proporcionada por la Administración y del cumplimiento de los procedimientos definidos para la administración de los recursos de la Reserva.

2.- Limitaciones:

La suficiencia de los procedimientos acordados y aplicados es de exclusiva responsabilidad de la Comisión de Acercamiento y de la Administración de la Reserva Ecológica Oasis de La Campana. Nuestra responsabilidad se limita a informar los resultados obtenidos de la aplicación de dichos procedimientos.

3.- Conclusiones:

Para una adecuada comprensión de los procedimientos aplicados y de los resultados obtenidos, este informe debe ser leído en conjunto con sus anexos.

Los resultados de la aplicación de los procedimientos acordados se presentan de acuerdo con el siguiente detalle:

Anexo A: detalle de los hallazgos y recomendaciones resultantes de la aplicación de los procedimientos acordados.

Anexo B: detalle de los procedimientos acordados aplicados durante la revisión.

Anexo A

1. Composición Planilla de Asamblea

Con el propósito de facilitar la comprensión de la estructura financiera utilizada por la Administración, a continuación, se presenta un resumen de la composición de los ingresos y egresos considerados en las planillas de asamblea durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

En el siguiente cuadro se distinguen las principales fuentes de ingresos y los conceptos de egresos registrados por la Administración. Asimismo, se identifican aquellas partidas que corresponden a compensaciones (neteos) entre la Reserva e Inmobiliaria Oasis La Campana, las cuales no representan ingresos o egresos efectivos de dinero, sino compensaciones de obligaciones recíprocas entre ambas entidades.

En consecuencia, dichas partidas son excluidas para determinar los ingresos y egresos efectivos del período, los cuales posteriormente son comparados con los movimientos registrados en las cuentas bancarias como parte del procedimiento de conciliación desarrollado en la presente auditoría.

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Escritura CV	191.865	243.567	338.751	347.641	389.840
Promesa CV	20.629	97.701	116.785	67.903	61.163
Inmobiliaria	132.405	74.096	73.198	132.085	146.108
Total Ingresos	344.899	415.364	528.734	547.629	597.113
Remuneraciones	(106.411)	(209.496)	(245.046)	(255.625)	(258.561)
Adm. Loteo	(107.003)	(118.341)	(129.249)	(135.251)	(141.292)
Arriendo vehículos	(82.666)	(42.900)	-	-	-
Compra vehículos	-	-	(53.800)	-	-
Gastos vehículos	(8.104)	(10.250)	(92.407)	(37.185)	(34.497)
Activo fijo	-	-	-	(26.324)	(26.820)
Mantenciones	(5.875)	(8.626)	(16.199)	(15.764)	(4.463)
Prevención incendios	(3.473)	(18.718)	(21.253)	-	(18.946)
Gastos generales	(21.790)	(13.569)	(14.412)	(44.638)	(39.478)
Gastos legales	(9.072)	(18.258)	(11.090)	(10.509)	(21.804)
Total Egresos	(344.396)	(440.158)	(583.456)	(525.296)	(545.865)
Saldo Final	503	(24.794)	(54.722)	22.333	51.249
Ingresos efectivos	212.494	341.268	455.536	415.544	451.005
Egresos efectivos	(154.726)	(278.917)	(400.407)	(390.046)	(404.572)
Depósitos no ident.	2.432	8.411	9.057	1.699	10.292
Saldo flujo	60.200	70.762	64.186	27.197	56.725
Banco Bci	-	12.301	13.665	51.547	72.878
Banco Santander	1.872	1.953	2.047	1.665	-
Total banco	1.872	14.254	15.712	53.212	72.878

Las partidas destacadas en color gris corresponden a operaciones compensadas mediante neteo entre la Reserva e Inmobiliaria. Estas operaciones no generan flujo efectivo de dinero, por lo que son excluidas para determinar los ingresos y egresos efectivamente percibidos o pagados. Posteriormente, dichos flujos efectivos son conciliados con los movimientos registrados en las cuentas bancarias, procedimiento que permitió identificar diferencias.

2. Ingresos

El detalle de los ingresos es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingreso devengado	463.635	520.860	573.362	602.495	627.037
Ingreso percibido	344.899	415.364	528.734	547.629	607.404

Trabajo realizado

- Se solicitan los reportes completos de ingresos por gastos comunes y otros ingresos. (A)
- Se valida que el universo de parcelas se encuentra debidamente considerado en la estructura de ingresos. (B)
- Se verifica el registro contable del ingreso en las planillas de asamblea y bancos. (C)
- Se revisa la consistencia entre pagos registrados, cartolas bancarias y la base de control de propietarios por Rol de parcela. (D)
- Se realiza análisis cruzado entre morosidad, imputación de pagos y reportes de cobranza. (E)

Observaciones y/o situaciones de interés

- (A)Se verificó que los ingresos por concepto de gastos comunes fueran concordantes con la información registrada en las planillas de asamblea correspondiente al período comprendido entre los años 2021 y 2025. Para ello, se revisó la consistencia de los registros mensuales, verificando que los montos percibidos y las cantidades de parcelas se encontraran debidamente registrados en las planillas utilizadas por la Administración para el control de los ingresos.

El resultado de esta revisión es el siguiente:

2021	Monto M\$			Cantidad Parcelas		
Mes	P. Asamblea	Análisis	Diferencia	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Enero	31.239	31.239	-	1.288	1.289	(1)
Febrero	31.031	31.031	-	1.288	1.291	(3)
Marzo	31.266	31.266	-	1.290	1.291	(1)
Abril	30.847	30.847	-	1.290	1.293	(3)
Mayo	32.086	32.086	-	1.290	1.294	(4)
Junio	30.064	30.064	-	1.292	1.296	(4)
Julio	30.832	30.805	28	1.294	1.301	(7)
Agosto	28.689	28.661	28	1.295	1.302	(7)
Septiembre	28.002	27.974	28	1.295	1.303	(8)
Octubre	28.177	28.149	28	1.298	1.303	(5)
Noviembre	24.159	23.476	682	1.307	1.304	(3)
Diciembre	18.506	18.423	83	1.312	1.317	(5)
Total	344.899	344.023	877	15.539	15.584	(4)

2022	Monto M\$			Cantidad Parcelas		
Mes	P. Asamblea	Análisis	Diferencia	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Enero	33.494	33.494	-	1.312	1.322	(10)
Febrero	33.506	33.506	-	1.313	1.323	(10)
Marzo	33.945	33.945	-	1.313	1.324	(11)
Abril	32.794	32.956	(162)	1.317	1.325	(8)
Mayo	33.609	33.609	-	1.318	1.327	(9)
Junio	33.014	33.014	-	1.320	1.329	(9)
Julio	30.356	30.356	-	1.322	1.331	(9)
Agosto	34.279	34.279	-	1.323	1.331	(8)
Septiembre	37.644	37.706	(62)	1.324	1.333	(9)
Octubre	37.518	37.518	-	1.324	1.332	(8)
Noviembre	36.783	36.783	-	1.325	1.334	(9)
Diciembre	38.416	38.416	-	1.328	1.335	(7)
Total	415.364	415.588	(224)	15.839	15.946	(9)

2023	Monto M\$			Cantidad Parcelas		
Mes	P. Asamblea	Análisis	Diferencia	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Enero	42.588.	42.588.	-	1.328	1.336	(8)
Febrero	40.926	40.926	-	1.329	1.336	(7)
Marzo	50.140	50.140	-	1.330	1.336	(6)
Abril	44.604	44.604	-	1.334	1.335	(1)
Mayo	42.437	42.437	-	1.336	1.339	(3)
Junio	42.294	42.294	-	1.336	1.340	(4)
Julio	44.206	44.206	-	1.336	1.339	(3)
Agosto	41.275	41.275	-	1.337	1.338	(1)
Septiembre	39.954	39.954	-	1.338	1.339	(1)
Octubre	48.276	48.276	-	1.338	1.339	(1)
Noviembre	43.640	43.640	-	1.338	1.339	(1)
Diciembre	48.388	48.388	-	1.339	1.339	-
Total	528.733	528.733	-	16.019	16.055	(3)

2024	Monto M\$			Cantidad Parcelas		
Mes	P. Asamblea	Análisis	Diferencia	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Enero	48.066	48.066	-	1.339	1.339	-
Febrero	46.072	46.072	-	1.340	1.340	-
Marzo	39.955	39.955	-	1.341	1.341	-
Abril	45.970	45.970	-	1.342	1.341	1
Mayo	50.487	50.487	-	1.342	1.342	-
Junio	38.632	38.632	-	1.342	1.341	1
Julio	42.016	42.016	-	1.342	1.341	1
Agosto	44.202	44.202	-	1.342	1.341	1
Septiembre	44.089	44.089	-	1.343	1.341	2
Octubre	43.245	43.245	-	1.343	1.342	1
Noviembre	48.761	48.761	-	1.343	1.341	2
Diciembre	56.128	56.128	-	1.343	1.341	2
Total	547.629	547.629	-	16.102	16.091	1

2025	Monto M\$			Cantidad Parcelas		
Mes	P. Asamblea	Análisis	Diferencia	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Enero	51.236	51.236	-	1.334	1.334	-
Febrero	41.700	41.700	-	1.335	1.335	-
Marzo	51.634	51.634	-	1.335	1.335	-
Abril	46.299	46.299	-	1.335	1.335	-
Mayo	50.935	50.935	-	1.328	1.328	-
Junio	57.751	57.751	-	1.328	1.328	-
Julio	48.586	48.586	-	1.336	1.336	-
Agosto	54.064	54.064	-	1.336	1.336	-
Septiembre	50.855	50.855	-	1.337	1.337	-
Octubre	52.976	52.976	-	1.337	1.337	-
Noviembre	42.559	42.559	-	1.337	1.337	-
Diciembre	48.511	48.511	-	1.337	1.337	-
Total	597.112	597.112	-	16.015	16.015	-

- (B) Se validó el universo de parcelas que conforman la Reserva Ecológica Oasis de La Campana mediante la revisión de planos certificados obtenidos a través del conservador de bienes raíces correspondiente, identificando un total de 2.148 parcelas inscritas dentro del proyecto.

Posteriormente, se efectuó una comparación entre el universo de parcelas identificados en los planos certificados y la base utilizada por la Administración para la determinación de los ingresos por concepto de gastos comunes, identificándose que los cobros registrados corresponden en promedio durante el periodo 2021 a 2025 a 1.325 parcelas.

Respecto de la diferencia observada entre ambos universos, la Administración informó que las parcelas consideradas para el cobro corresponden únicamente a aquellas que cuentan con condición de urbanización, quedando excluidas aquellas parcelas que aún no cuentan con las condiciones necesarias para generar la obligación de pago.

Para validar dicho criterio, se revisó el acta de sesión de consejo de fecha 15 de julio de 1998, en la cual se establece que el gasto común asociado a las parcelas comenzará a devengarse una vez estas cuenten con acceso a caminos y abastecimiento de servicios básicos.

No obstante, de acuerdo con lo informado por la Administración, a partir del año 2021, se agregó un criterio complementario al anterior: que las parcelas que, estando en sectores sin urbanización completa, y que por lo tanto están exentas de pago de gastos comunes, pero que cuentan con a lo menos caminos, pagan gastos comunes a partir de que tienen su correspondiente escritura de compraventa individual o son objeto de una promesa de compraventa, esto se da en el marco del comienzo de la comercialización de parcelas autosustentables, que no tendrán agua ni luz de las redes del loteo.

Se constató que este criterio operativo aplicado desde 2021 no se encuentra formalmente documentado.

A continuación, se presenta el detalle del universo de parcelas identificado según los planos certificados, junto con la cantidad de parcelas urbanizadas consideradas por la Administración para el cobro de gastos comunes al cierre de diciembre de cada uno de los periodos revisados. Considerando que las variaciones en la cantidad de parcelas urbanizadas durante cada año no resultaron significativas, se tomó como referencia la información correspondiente al mes de diciembre de cada periodo.

Sector	Planos	2021	2022	2023	2024	2025
El Bosco	279	120	125	126	126	124
El Cuarzo	403	207	218	223	224	224
El Limonar de Ocoa	113	103	103	103	103	103
Parque de Ocoa	129	119	119	119	119	119
Los Potros	276	265	265	265	265	265
El Trigal	333	278	280	278	279	278
Las Palmas de Limonar	111	109	109	109	109	109
Las Lajas	105	115	115	115	115	115
El Roble	393	1	1	1	1	-
Azahares	1	-	-	-	-	-
Las Palmas	1	-	-	-	-	-
El Refugio	1	-	-	-	-	-
El Peumo	1	-	-	-	-	-
El Cardonal	1	-	-	-	-	-
La Campana	1	-	-	-	-	-
Total	2.148	1.317	1.335	1.339	1.341	1.337

- Se verificó la clasificación de las parcelas consideradas dentro de la base de cobro de gastos comunes, distinguiendo aquellas de propiedad de la Inmobiliaria de las pertenecientes a propietarios particulares

Estado	2021	2022	2023	2024	2025
Escritura de compraventa	931	944	947	952	959
Inmobiliaria	178	177	171	167	181
Promesa de compraventa	208	213	221	222	197
Total	1.317	1.335	1.339	1.341	1.337

- (C) Durante la revisión se identificó que una parte de los ingresos por concepto de gastos comunes no es percibida mediante pagos efectivos, sino mediante compensaciones (neteos) efectuadas entre la Reserva e Inmobiliaria.

La Reserva mantiene obligaciones con la Inmobiliaria principalmente por concepto de administración de loteo y arriendo de vehículos. A su vez las parcelas de propiedad y por aquellos gastos comunes asociados a parcelas con promesa de compraventa cuyos propietarios no efectuaron el pago, obligaciones que son asumidas por la Inmobiliaria.

En consecuencia, ambas obligaciones son compensadas mediante neteos, sin generar un flujo efectivo de dinero entre ambas partes.

A continuación, se presenta el detalle de los ingresos y gastos considerados en el proceso de compensación (neteos), así como el resultado obtenido para cada uno de los periodos revisados.

Como resultado de la revisión, se observó que los ingresos y gastos considerados en el proceso de neteo presentan saldos, los cuales no cuentan con política que mencione cual será el proceso a seguir para efectuar los cobros o pagos cuando sea necesario.

Detalle	Monto M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Gastos comunes PCV e Inmobiliaria	153.033	171.797	189.983	199.987	214.429
Pagos PCV	(20.628)	(97.701)	(116.784)	(67.902)	(68.329)
Ingresos afectos a neteo	132.405	74.096	73.199	132.085	146.100
Administración loteo	(107.003)	(118.341)	(129.249)	(135.250)	(141.292)
Arriendo vehículos	(82.666)	(42.899)	-	-	-
Compra de vehículos	-	-	(53.800)	-	-
Gastos afectos a neteo	(189.669)	(161.240)	(183.049)	(135.250)	(141.292)
Total neteo	(57.264)	(87.144)	(109.851)	(3.165)	4.807

- (C) Se efectuó una conciliación entre la totalidad de los ingresos por concepto de gastos comunes registrados en las planillas de control de la Administración y los movimientos

reflejados en las cartolas bancarias correspondiente a cada uno de los periodos revisados, con el propósito de verificar la integridad de los ingresos percibidos y la consistencia entre ambas fuentes de información.

Considerando la existencia de ingresos extinguidos mediante compensación, la conciliación distinguió entre los ingresos efectivamente percibidos mediante depósito bancario y aquellos registrados mediante neteo, verificando la consistencia de los registros utilizados por la Administración para determinar los ingresos.

A continuación, se presenta el resultado de la conciliación efectuada entre los ingresos de las planillas, los ingresos percibidos mediante movimientos bancarios y las compensaciones aplicadas mediante neteo:

Mes	Monto M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos planilla	344.899	415.364	528.733	547.629	597.113
Banco Inmobiliaria	199.772	101.015	-	-	-
Banco Santander	11.846	237.728	373.644	17.518	-
Banco Bci	-	2.749	81.892	398.026	451.014
Compensación	132.405	74.096	73.198	132.085	146.099
Total	344.023	415.588	528.734	547.629	597.113
Diferencia	876	(224)	-	-	-

- (D) Con el propósito de obtener evidencia suficiente y adecuada respecto de los ingresos por concepto de gastos comunes, se seleccionó una muestra mediante un muestreo estadístico con un nivel de confianza del 95%, considerando operaciones correspondientes a Inmobiliaria, propietarios y deudores.

Para las partidas correspondientes a propietarios particulares y deudores, se verificó la existencia de los comprobantes de pago registrados en el sistema Edipro y su correspondiente ingreso en las cartolas bancarias de la Reserva, validando la trazabilidad entre el registro de la cobranza y la percepción efectiva de los recursos.

Respecto de las partidas correspondientes a Inmobiliaria, considerando que los gastos comunes son compensados mediante neteos con obligaciones mantenidas por la Reserva a favor de la Inmobiliaria, la revisión consistió en verificar los antecedentes que respaldan dichas compensaciones, corroborando su adecuada aplicación y registro por parte de la Administración.

Como resultado de los procedimientos aplicados, no se identificaron diferencias ni observaciones relevantes en la muestra revisada, concluyéndose que los ingresos revisados se encontraban adecuadamente registrados.

A continuación, se presenta el detalle de la muestra seleccionada y los resultados obtenidos de la revisión efectuada:

Detalle	2021	2022	2023	2024	2025
Universo Morosos	4.205	4.549	5.153	5.412	4.759
Muestra Morosos	60	58	59	59	58
Universo pago gastos comunes	9.315	9.250	8.959	8.688	8.859
Muestra pago gastos comunes	61	59	59	59	59
Universo Inmobiliaria	2.065	2.147	2.016	2.028	2.172
Muestra Inmobiliaria	60	58	59	58	58

- (E) Se verificó la consistencia del análisis de morosidad preparado por la Administración, comparando los saldos de gastos comunes pendientes de cobro con la información contenida en las planillas de asamblea correspondientes a cada uno de los periodos revisados.

Como resultado de la revisión, se identificaron diferencias entre ambos registros. En términos generales, dichas diferencias no resultaron significativas respecto del universo analizado, sin embargo, fueron identificadas y cuantificadas con el propósito de evaluar la confiabilidad de la información utilizada para el seguimiento de la morosidad.

A continuación, se presenta el resultado de la comparación efectuada entre el análisis de morosidad y planillas de asamblea:

Año	Monto M\$		
	Análisis	P. Asamblea	Diferencia
2021	119.612	118.735	(2.432)
2022	105.445	105.495	(50)
2023	44.628	44.628	-
2024	54.866	54.866	-
2025	29.924	29.924	-
Total	354.495	353.648	(2.482)

- Sobre la base del análisis de morosidad proporcionado por la Administración se evaluó la evolución de los saldos pendientes de cobro, con el objeto de identificar tendencias en el comportamiento de la cobranza y su impacto sobre los ingresos por gastos comunes.

A continuación, se presenta la evolución de la morosidad registrada durante los periodos revisados:

Mes	Monto M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Enero	6.090	7.305	3.938	1.176	87
Febrero	6.484	7.644	5.792	3.073	9.581
Marzo	6.450	7.735	(3.023)	9.499	116
Abril	8.086	8.895	2.455	3.793	5.713
Mayo	6.018	8.936	5.300	(390)	1.016
Junio	8.284	10.203	5.675	11.660	(5.674)
Julio	7.852	13.420	3.860	8.377	3.944
Agosto	10.020	9.871	6.731	6.206	(1.702)
Septiembre	11.045	7.071	8.300	6.605	1.936
Octubre	11.065	7.730	45	7.589	(124)
Noviembre	15.914	8.965	5.040	2.107	10.477
Diciembre	22.299	7.665	511	(4.835)	4.552
Total	119.612	105.445	44.628	54.866	29.924

- Como parte de la revisión, se analizó la Política de Cobranza de Gastos Comunes emitida por la administración, con vigencia a partir del año 2026, la cual fue utilizada como antecedente para comprender el proceso de cobranza actualmente implementado por la Reserva, considerando que durante los periodos comprendidos entre 2021 y 2025 no se identificó la documentación formal que regula dicho proceso.

La política establece lineamientos para la administración de la cartera de gastos comunes, definiendo, entre otros aspectos:

- El objetivo y alcance del proceso de cobranza, orientado a asegurar la recuperación oportuna de los gastos comunes y la trazabilidad de las gestiones efectuadas.
 - La aplicación de los pagos bajo el criterio FIFO (First In, First Out), imputando los pagos a las deudas más antiguas, salvo que exista una disposición contractual o legal distinta.
 - La definición del plazo de vencimiento de los gastos comunes y los parámetros generales para su emisión y cobro.
 - El establecimiento de procedimientos para la gestión preventiva de la cobranza, incluyendo recordatorios de pago, seguimiento de la mora y trazabilidad de las gestiones realizadas con los propietarios.
 - La definición de medidas de escalamiento para deudas morosas, tales como cobranza judicial, suspensión de servicios, control de acceso y celebración de convenios de pago, estableciendo además los criterios para su aplicación.
- Se analizó el informe emitido por los asesores legales de la Reserva, con el propósito de evaluar las acciones judiciales iniciadas para la recuperación de los saldos morosos por concepto de gastos comunes.

De acuerdo con los antecedentes revisados, al 2 de julio de 2026 la Administración mantiene diversos procesos judiciales de cobranza en distintas etapas procesales, incluyendo causas con sentencias favorables, embargos, remates, convenios de pago y recuperaciones parciales de las deudas. Asimismo, se identificaron procesos cuya recuperación presenta un mayor grado de incertidumbre, principalmente debido a remates de parcelas adjudicadas a terceros, quedando las acciones futuras sujetas a la evaluación del Consejo de Administración.

Lo anterior permite evidenciar que la Administración mantiene acciones de cobranza judicial orientadas a la recuperación de los saldos morosos, constituyendo un mecanismo complementario a la gestión administrativa de cobranza.

- Con el propósito de evaluar la gestión de cobranza respecto de los propietarios con incumplimientos reiterados, se identificaron las parcelas, que contando con escritura de compraventa y encontrándose afectas al pago de gastos comunes, no registraron pagos durante la totalidad de cada uno de los periodos revisados.

Para ello, se efectuó un cruce entre el universo de parcelas afectas al cobro de gastos comunes y los registros de ingresos de cada periodo, identificando aquellas parcelas que permanecieron sin registrar pagos durante un año calendario completo.

A continuación, se presenta el número de parcelas que no registraron pagos durante la totalidad de cada uno de los periodos revisado:

	2021	2022	2023	2024	2025
N° de parcelas	125	61	122	112	87

	Monto M\$				
Mes	2021	2022	2023	2024	2025
Enero	3.279	1.808	3.948	3.963	3.283
Febrero	3.289	1.820	3.963	3.950	3.279
Marzo	3.305	1.841	3.992	3.971	3.309
Abril	3.450	1.849	3.991	3.995	3.325
Mayo	3.328	1.880	4.035	4.019	3.262
Junio	3.341	1.908	4.045	4.039	3.270
Julio	3.352	1.931	4.052	4.045	3.356
Agosto	3.357	1.949	4.045	4.047	3.345
Septiembre	3.378	1.975	4.058	4.071	3.370
Octubre	3.395	2.000	4.060	4.082	3.374
Noviembre	3.423	2.018	4.089	4.095	3.385
Diciembre	3.484	2.029	4.107	4.123	3.387
Total	40.381	23.009	48.385	48.400	39.945

Considerando que dichas parcelas mantenían una morosidad prolongada, se contrastó esta información con el informe emitido por los asesores legales de la Reserva, verificando la existencia de procesos judiciales destinados a la recuperación de los gastos comunes adeudados.

Como resultado de la revisión, se observó que, al 2 de julio de 2026, el número de procesos judiciales informados por los asesores legales es significativamente inferior al universo de parcelas que presentan morosidad prolongada durante los periodos revisados, evidenciando que no la totalidad de estos casos ha sido derivada oportunamente a cobranza judicial. Esta situación podría afectar la recuperación oportuna de los saldos adeudados.

Adicionalmente, se identificaron ocho parcelas que no registraron pagos por concepto de gastos comunes durante la totalidad del periodo comprendido entre los años 2021 y 2025. Al contrastar esta información con el informe de los asesores legales, se verificó que únicamente dos de estas parcelas mantienen procesos de cobranza judicial vigentes, mientras que las seis restantes no registran acciones judiciales informadas, pese a mantener una morosidad persistente durante todo el periodo revisado.

Resultado de los procedimientos acordados

- Como resultado de la revisión efectuada sobre los ingresos correspondientes a los periodos 2021–2025, se identificó la necesidad de fortalecer los procedimientos de control asociados al proceso de recaudación y registro de los gastos comunes.

En primer lugar, se recomienda implementar conciliaciones periódicas que permitan validar tanto las compensaciones (neteos) efectuadas entre la Reserva e Inmobiliaria, como los ingresos efectivamente percibidos en las cuentas bancarias, con el propósito de asegurar la correcta composición de los ingresos y detectar oportunamente diferencias o depósitos pendientes de identificación.

Asimismo, se observó la necesidad de fortalecer la gestión de cobranza, aplicando de manera consistente la política vigente, especialmente respecto de aquellas parcelas que mantienen morosidades prolongadas y que, conforme a los criterios definidos por la Administración, debieran ser derivadas oportunamente a cobranza judicial.

Finalmente, si bien la Administración mantiene una planilla generada por sistema Edipro para el control de la cobranza, ésta no permite realizar una trazabilidad adecuada de los pagos efectuados por cada propietario, debido a que los pagos se registran de manera acumulada y no se imputan a las cuotas específicas que cancelan. Esta situación dificulta identificar con precisión las cuotas pendientes de pago y efectuar un adecuado seguimiento de la morosidad, por lo que se recomienda mejorar el sistema de registro e imputación de los ingresos.

Respuesta de la administración

	2021	2022	2023	2024	2025
Total Ingresos	344.898.981	415.363.989	528.733.995	547.629.427	597.112.897
Total Egresos	344.395.941	440.158.325	583.456.111	525.296.342	545.864.062
	503.040	-24.794.336	-54.722.116	22.333.085	51.248.835
DNI	2.432.130	8.411.477	9.056.506	1.699.157	10.291.997
Saldo anual	2.935.170	-16.382.859	-45.665.610	24.032.242	61.540.832
Saldo acumulado	2.935.170	-13.447.689	-59.113.299	-35.081.057	26.459.775
	2021	2022	2023	2024	2025
Total Ingresos Efectivo	212.494.183	341.267.801	455.535.649	415.541.184	451.004.632
Total Egresos Efectivo	154.726.267	278.917.399	400.406.697	390.045.637	404.571.995
	57.767.916	62.350.402	55.128.952	25.495.547	46.432.637
DNI	2.432.130	8.411.477	9.056.506	1.699.157	10.291.997
Saldo flujo teórico	60.200.046	70.761.879	64.185.458	27.194.704	56.724.634
	2021	2022	2023	2024	2025
A pagar GGCC	132.404.798	74.096.188	73.198.346	132.088.243	146.108.265
A cobrar servicios	189.669.674	161.240.926	183.049.414	135.250.705	141.292.067
Saldo a cobrar/ Pagar	-57.264.876	-87.144.738	-109.851.068	-3.162.462	4.816.198
Saldo flujo teórico	60.200.046	70.761.879	64.185.458	27.194.704	56.724.634
Saldo anual	2.935.170	-16.382.859	-45.665.610	24.032.242	61.540.832
Saldo Acumulado	2.935.170	-13.447.689	-59.113.299	-35.081.057	26.459.775
	2021	2022	2023	2024	2025
BCI		12.301.000	13.665.000	51.547.000	72.878.000
Stder	1.872.000	1.953.000	2.047.000	16.665.000	
	1.872.000	14.254.000	15.712.000	68.212.000	72.878.000

(Planilla 1) Cuadro para mostrar efecto del neteo sobre saldo Flujo teórico

Aclaración a la observación del punto 2b:

Existe un criterio original, desde el año 1998, que establece que las parcelas urbanizadas, es decir que aquellas que cuentan con camino, agua y luz son las que pagan gastos comunes. Aquellas que no poseen estos tres elementos están libres de pago, lo que se encuentra formalizado.

A partir del año 2021, se agregó un criterio complementario al anterior: que las parcelas que, estando en sectores sin urbanización completa, y que por lo tanto están exentas de pago de gastos comunes, pero que cuentan con a lo menos caminos, pagan gastos comunes a partir de que tienen su correspondiente escritura de compraventa individual o son objeto de una promesa de compraventa, esto se da en el marco del comienzo de la comercialización de parcelas autosustentables, que no tendrán agua ni luz de las redes del loteo.

Aclaración punto 2c:

“A continuación, se presenta el detalle de los ingresos y gastos considerados en el proceso de compensación (neteos), así como el resultado obtenido para cada uno de los periodos revisados.

Como resultado de la revisión, se observó que los ingresos y gastos considerados en el proceso de neteo presentan diferencias. Sobre dichas diferencias, la Administración no proporciono antecedentes suficientes que permitan validar su composición y origen”

La frase “Sobre dichas diferencias, la Administración no proporciono antecedentes suficientes que permitan validar su composición y origen” no corresponde en este caso ya que se trata de diferencias de montos que están identificados.

3. Gastos

El detalle de los gastos y costos es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Administración loteo	107.003	118.341	129.249	135.250	141.292
Gastos vehículos	90.770	53.149	146.207	37.185	34.496
Mantenciones en general	5.875	8.625	16.199	15.764	4.462
Prevención incendios	3.472	18.718	21.251	-	18.947
Gastos generales	21.790	13.568	14.412	44.638	39.478
Gastos legales	9.072	18.258	11.089	10.509	21.805
Compra activo fijo	-	-	-	26.323	26.820

Trabajo realizado

- Obtención del reporte detallado de egresos y pagos asociados (A).
- Revisión del comprobante contable y sus documentos de respaldo (boletas, facturas, contratos) (B).
- Validación de autorización de pagos (C).
- Verificación del carácter y pertinencia de los gastos conforme a la actividad de la Reserva (D).
- Revisión de adquisiciones de bienes físicos y consistencia de registro en planilla de Asamblea (E).
- Validación de independencia de proveedores y análisis de operaciones con empresas relacionadas (F)

Observaciones y/o situaciones de interés

- (A) Se obtuvo el detalle de los egresos registrados por la Administración para los periodos comprendidos entre el 2021 y 2025, el cual constituyó el universo utilizado para la presente revisión.

Con el propósito de verificar la integridad y consistencia de la información, se efectuó un cruce entre el detalle de egresos proporcionado por la Administración y las planillas de asamblea correspondientes a cada uno de los periodos revisados, verificando que los desembolsos informados a la Asamblea se encontraran respaldados por los registros contables utilizados por la Administración.

Como resultado de la revisión, se verificó la consistencia entre ambas fuentes de información, constituyendo dicho universo la base para la selección de la muestra y la aplicación de los procedimientos de auditoria descritos en el presente informe.

A continuación, se presenta el resultado de la conciliación efectuada entre el detalle de egresos y las planillas de asamblea para cada uno de los periodos revisados:

2021	Monto M\$		
Detalle	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Administración loteo	107.003	107.003	-
Gastos vehículo	90.770	90.770	-
Mantenciones	5.876	5.876	-
Prevención de incendios	3.473	3.473	-
Gastos generales	21.790	21.790	-
Gastos legales	9.072	9.072	-
Activo fijo	-	-	-
Total	237.984	237.984	-

2022	Monto M\$		
Detalle	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Administración loteo	118.341	118.341	-
Gastos vehículo	53.149	53.149	-
Mantenciones	8.625	8.625	-
Prevención de incendios	18.719	18.719	-
Gastos generales	13.569	13.569	-
Gastos legales	18.259	18.259	-
Activo fijo	-	-	-
Total	230.662	230.662	-

2023	Monto M\$		
Detalle	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Administración loteo	129.249	129.249	-
Gastos vehículo	146.207	146.207	-
Mantenciones	16.199	16.199	-
Prevención de incendios	21.252	21.252	-
Gastos generales	14.413	14.413	-
Gastos legales	11.089	11.089	-
Activo fijo	-	-	-
Total	338.409	338.409	-

2024	Monto M\$		
Detalle	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Administración loteo	135.250	135.250	-
Gastos vehículo	37.185	37.185	-
Mantenciones	15.765	15.765	-
Prevención de incendios	-	-	-
Gastos generales	44.639	44.639	-
Gastos legales	10.509	10.509	-
Activo fijo	26.323	26.323	-
Total	269.671	269.671	-

2025	Monto M\$		
Detalle	P. Asamblea	Análisis	Diferencia
Administración loteo	141.292	141.292	-
Gastos vehículo	34.496	34.496	-
Mantenciones	4.462	4.462	-
Prevención de incendios	18.947	18.947	-
Gastos generales	39.478	39.478	-
Gastos legales	21.805	21.805	-
Activo fijo	26.820	26.820	-
Total	287.300	287.300	-

- (A) Con el propósito de verificar la integridad de los desembolsos registrados por la Administración, se efectuó una conciliación entre la totalidad de los egresos informados en los registros contables y los movimientos reflejados en las cartolas bancarias correspondientes a los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

Para ello, se compararon los egresos registrados por la Administración con los pagos efectuados a través de las cuentas bancarias de la Reserva.

Como resultado de la conciliación efectuada, se identificaron diferencias entre los egresos registrados y los movimientos bancarios correspondientes a los períodos revisados. Si bien la Administración proporcionó antecedentes para su análisis, la información disponible no permitió explicar ni conciliar íntegramente las diferencias determinadas, las cuales permanecen sin respaldo suficiente al término de nuestra revisión.

A continuación, se presenta el resultado de la conciliación efectuada entre los egresos registrados y los movimientos bancarios:

Mes	Monto M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Egresos planilla	344.395	440.158	583.456	525.296	545.864
Administración loteo	(107.003)	(118.341)	(129.249)	(135.250)	(141.292)
Arriendo vehículos	(82.666)	(42.899)	-	-	-
Compra de vehículos	-	-	(53.800)	-	-
Total egresos	154.726	278.918	400.407	390.046	404.572
Banco Santander	139.460	143.647	31.050	-	-
Banco Bci	-	120.402	388.027	416.035	429.709
Devoluciones	-	(172)	(10.500)	(32.000)	(4.018)
Total	139.460	263.877	408.577	384.035	425.691
Diferencia	15.265	15.041	(8.170)	6.011	(21.119)

- (B) Con el propósito de verificar la razonabilidad de los egresos registrados por la Administración, se seleccionó una muestra mediante un muestreo estadístico con un nivel de confianza del 95%, considerando el universo de desembolsos correspondiente a los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

Sobre la muestra seleccionada se efectuó la revisión de los comprobantes contables y sus respectivos documentos de respaldo, verificando la existencia de facturas, boletas, contratos u otros antecedentes que acreditaran la naturaleza de cada desembolso. Asimismo, se verificó que los gastos correspondieran a operaciones propias de la Reserva, se encontraran registrados por el monto correcto y contaran con documentación suficiente que respaldara su procedencia.

A continuación, se presenta el resultado de la revisión efectuada sobre la muestra seleccionada:

Detalle	Universo	Muestra
2021	195	108
2022	256	185
2023	490	232
2024	642	214
2025	834	206

Como resultado de la revisión efectuada, no se identificaron observaciones relevantes respecto de la documentación de respaldo de los egresos revisados, con excepción de los desembolsos asociados al concepto de administración del loteo.

Durante la revisión se solicitó documentación de respaldo para los gastos seleccionados en la muestra, incluyendo facturas, boletas, comprobantes u otros antecedentes que sustentaran los desembolsos revisados. Respecto de los cobros por administración de loteo, se tuvo a la vista el Reglamento Interno y Poderes de fecha 25 de julio de 1996, mediante el cual se confieren facultades de administración a Inmobiliaria Oasis La Campana S.A. Sin perjuicio de lo anterior, 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.

La situación descrita constituye un riesgo de control, toda vez que la Reserva efectúa pagos por este concepto 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.

- (C) Con el propósito de evaluar la existencia de controles asociados a la autorización de los egresos, se solicitó a la Administración la documentación que acreditara la aprobación de los desembolsos correspondientes a la muestra seleccionada.

Como resultado de la revisión, no fue posible obtener evidencia suficiente que permitiera acreditar la autorización individual de la totalidad de los egresos revisados, debido a que la Administración no mantiene un procedimiento formalmente documentado para la aprobación de pagos ni un archivo centralizado que permita respaldar dichas autorizaciones.

No obstante lo anterior, en la revisión efectuada sobre operaciones de mayor materialidad, desarrollada en la evaluación de control interno, se verificó que determinados desembolsos como la adquisición de vehículos contaron con cotizaciones previas y autorizaciones efectuadas mediante correo electrónico. Lo anterior evidencia que la Administración mantiene mecanismos de aprobación para determinadas operaciones, sin embargo, dichos controles no se encuentran formalizados ni permiten acreditar de manera uniforme la autorización de la totalidad de los egresos registrados durante los períodos revisados.

En consecuencia, se identificó una oportunidad de mejora relacionada con la formalización del procedimiento de autorización de egresos y la conservación de evidencia que permita respaldar adecuadamente la aprobación de los desembolsos efectuados.

- (D) Con el propósito de verificar que los egresos registrados correspondieran a desembolsos propios de las actividades desarrolladas por la Reserva, se revisó la naturaleza de los gastos incluidos en la muestra seleccionada, evaluando su relación con la administración.

Para ello, se analizaron los antecedentes de respaldo de cada desembolso, verificando que los bienes y servicios adquiridos guardaran relación con el funcionamiento de la Reserva y que su registro contable fuera consistente con la naturaleza de la operación.

Como resultado de la revisión, los egresos examinados correspondieron, principalmente, a gastos asociados a la administración, seguridad, mantención de caminos, servicios básicos, asesorías, remuneraciones y demás desembolsos necesarios para la operación de la Reserva, no identificándose gastos que, de acuerdo con la muestra revisada, evidenciaran una naturaleza ajena a las actividades propias de la organización.

A continuación, se presenta la composición de los principales conceptos de gasto revisados durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

Cuenta	Concepto
Administración de loteo	Corresponde a servicios de administración de la Reserva
Gastos de vehículos	Se encuentran asociados a la operación y mantención de los vehículos utilizados por la Reserva
Mantenciones	Corresponden a trabajos de conservación de caminos e infraestructura.
Gastos generales	Se relacionan con el funcionamiento normal de la Reserva
Gastos legales	Servicios jurídicos y cobranzas.
Activos fijos	Adquisiciones de bienes destinados a la Reserva
Prevención de incendios	Desembolsos correspondientes a actividades propias de prevención y control de incendios

- (E) Con el propósito de verificar la existencia física de los bienes registrados por la Administración, se efectuó un inventario selectivo de los activos correspondientes a los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

Para ello, se seleccionó una muestra estadística mediante muestreo aleatorio con un nivel de confianza del 95%, complementada con una revisión dirigida de los bienes de mayor materialidad, principalmente vehículos. Sobre la muestra seleccionada se verificó la existencia física de los activos, contrastando el inventario proporcionado por la Administración con los bienes efectivamente disponibles al momento de la revisión.

Como resultado de los procedimientos aplicados, se verificó la existencia de la totalidad de los bienes incluidos en la muestra revisada. No obstante, durante el desarrollo del inventario se identificaron oportunidades de mejora en el control de los activos fijos, las cuales se detallan a continuación.

Se observó que la Administración no mantiene un sistema de identificación individual para los activos registrados en su inventario. En consecuencia, para aquellos bienes de características similares (por ejemplo, radios de comunicación), no fue posible identificar de manera unívoca cuál de las unidades registradas correspondía al bien inspeccionado, dificultando la trazabilidad y el control patrimonial de dichos activos.

Asimismo, se observó que el inventario incorpora bienes de escasa materialidad y corta vida útil, tales como utensilios de oficina y otros artículos menores, que por su naturaleza corresponden a elementos de consumo o gastos operacionales, más que a activos fijos

sujetos a control. Esta situación evidencia la ausencia de criterios formalmente definidos para el reconocimiento y registro de activos, lo que podría afectar la adecuada administración y control del inventario.

- (F) Como resultado de la revisión, se verificó que las principales operaciones con partes relacionadas corresponden a Inmobiliaria Oasis La Campana, por concepto de administración de loteo y arriendo de vehículos, y a Agua Oasis, por los servicios prestados a la Reserva. Sobre la base de los antecedentes revisados, no se identificaron otras operaciones relevantes con empresas relacionadas durante los períodos objeto de revisión.

Resultado de los procedimientos acordados

Sobre la base de los procedimientos aplicados, se concluye que los egresos registrados por la Administración durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025 corresponden, en términos generales, a desembolsos asociados a las actividades propias de la Reserva y se encuentran respaldados por documentación suficiente en la muestra revisada. Asimismo, se verificó la consistencia entre los registros contables y la información presentada a la Asamblea, sin identificarse diferencias en dichas conciliaciones.

No obstante, en la conciliación efectuada entre los egresos registrados y los movimientos de las cuentas bancarias se determinaron diferencias que, si bien fueron analizadas junto con la Administración, no pudieron ser íntegramente conciliadas ni respaldadas con evidencia suficiente al término de la revisión, situación que constituye una oportunidad de mejora en los procesos de control y conciliación de los desembolsos.

Adicionalmente, respecto de los desembolsos asociados al concepto de administración del loteo, si bien se tuvo a la vista el Reglamento Interno y Poderes que otorga facultades de administración a Inmobiliaria Oasis La Campana S.A., no se obtuvo documentación que permitiera verificar el alcance específico de los servicios prestados, las condiciones económicas aplicables ni la metodología utilizada para determinar los montos cobrados a la Reserva. Esta situación representa un riesgo de control, al no existir evidencia suficiente que permita validar la razonabilidad y fundamento de dichos cobros.

Finalmente, se identificaron oportunidades de mejora relacionadas con la formalización del procedimiento de autorización de pagos y con el fortalecimiento del control sobre los activos fijos, aspectos que permitirán mejorar la trazabilidad de las operaciones, fortalecer el sistema de control interno y facilitar la adecuada administración de los recursos de la Reserva.

Respuesta de la administración

Respecto al punto (A), las diferencias de los años 2021 y 2022 se explican por qué hasta el año 2022 se usó cuenta de la inmobiliaria.

Las diferencias del año 2023, 2024 y 2025 se acotan en el siguiente cuadro (Planilla 2):

Egresos v/s Egresos Bancos					
	2021	2022	2023	2024	2025
Total Egresos	344.395.941	440.158.325	583.456.111	525.296.342	545.864.062
Admin. Loteo+Vehiculos	189.669.674	161.240.926	183.049.414	135.250.705	141.292.067
Egresos -pagos Adm.	154.726.267	278.917.399	400.406.697	390.045.637	404.571.995
BCI		111.647.975	388.027.291	416.035.752	429.709.413
Stder	139.460.319	143.647.097	31.050.619		
Total Egresos Bancos	139.460.319	255.295.072	419.077.910	416.035.752	429.709.413
Diferencia	15.265.948	23.622.327	-18.671.213	-25.990.115	-25.137.418
Devoluciones			1.438.080	5.208.464	4.018.241
Devoluciones Inmob.			10.500.000	32.000.000	
Gastos no incluidos					1.937.097
Pagos 2024 efect. 2025				-10.204.812	10.204.812
Nota de credito Enero			7.000.000		
Total			18.938.080	27.003.652	16.160.150
Diferencia			266.867	1.013.537	-8.977.268

Aclaración diferencias Egresos.

En el cuadro se incorporan ítems que suman movimientos en la cuenta, que no están reflejados en la planilla presentada, tales como:

1. Devoluciones (devoluciones de dineros depositados por error en cuenta de REOC)
2. Devoluciones inmobiliaria
3. Pagos efectuados en Enero que corresponden al año anterior
4. Movimientos del mes de Abril del 2024 en banco BCI están subvalorados, hay que sumar 11.818.413 más.
5. Diferencias pendientes se volverán a revisar en detalle.
6. Se adjuntan planillas con detalles y respaldos.

4. Conciliaciones bancarias

Trabajo realizado

- Revisión de saldos iniciales y finales para cada año del periodo 2021 – 2025 (A).
- Pruebas sustantivas sobre transferencias, depósitos, anticipos y traspasos entre la Inmobiliaria y la Reserva (B).
- . Evaluación detallada de diferencias no conciliadas y su impacto en morosidad de ingresos (C).

Observaciones y/o situaciones de interés

- Con el propósito de evaluar los controles implementados por la Administración sobre los recursos mantenidos en cuentas bancarias, se efectuó una revisión del proceso utilizado para el registro, control y conciliación de los movimientos financieros correspondientes a los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

Durante la revisión se verificó que la Reserva no mantiene una contabilidad formal ni prepara conciliaciones bancarias periódicas para las cuentas corrientes utilizadas en su operación. De acuerdo con lo informado por la Administración, el principal mecanismo de control financiero corresponde a las planillas de asamblea y sistema Edipro, en las cuales se registran los ingresos y egresos del período y se determina el resultado anual.

Asimismo, se observó que las planillas de asamblea son cerradas al término de cada ejercicio, debido a que el resultado del período es absorbido mediante las cuentas mantenidas con Inmobiliaria Oasis La Campana. Sin embargo, dicho procedimiento no refleja necesariamente los saldos efectivos mantenidos en las cuentas bancarias, los cuales permanecen acumulados entre un período y otro.

En consideración a lo anterior, la presente auditoría contempló la ejecución de procedimientos sustantivos orientados a validar la razonabilidad de los movimientos bancarios, los ingresos, los egresos y los saldos mantenidos por la Reserva.

- Con el propósito de evaluar la integridad de la información financiera utilizada por la Administración, se revisó la existencia de procedimientos de conciliación entre las planillas de asamblea y los movimientos reflejados en las cuentas bancarias de la Reserva.

Como resultado de la revisión, se constató que la Administración realiza un proceso mensual de identificación y asignación de los depósitos recibidos a las respectivas parcelas, el cual inicialmente se efectuaba de forma manual y actualmente se encuentra apoyado por el sistema utilizado por la entidad. No obstante, se observó que determinados abonos registrados en las cuentas bancarias, tales como transferencias entre cuentas u otros ingresos distintos al pago de gastos comunes, requieren de un análisis adicional para identificar su naturaleza y origen, lo que evidencia oportunidades de mejora en el proceso de conciliación y seguimiento de los movimientos bancarios.

Por otra parte, se verificó que la Administración no realiza conciliaciones periódicas entre los egresos informados en las planillas de asamblea y los pagos efectivamente realizados mediante las cuentas corrientes.

La ausencia de estos procedimientos impide identificar oportunamente diferencias entre los registros administrativos y los movimientos bancarios, dificultando la detección de errores, omisiones o partidas pendientes de regularización.

Producto de esta situación, durante la presente auditoría fue necesario efectuar conciliaciones independientes entre los ingresos, los egresos y las cartolas bancarias, identificándose diferencias que requirieron análisis y aclaraciones por parte de la Administración.

La implementación de conciliaciones periódicas de ingresos, egresos y cuentas bancarias fortalecería significativamente el ambiente de control, permitiendo mejorar la trazabilidad de las operaciones y detectar oportunamente diferencias susceptibles de regularización.

- (A) Con el propósito de verificar la consistencia de los saldos mantenidos por la Reserva al cierre de cada uno de los períodos comprendidos entre 2021 y 2025, se efectuó un cruce entre los saldos finales presentados en las planillas de asamblea y los saldos reflejados en las cartolas bancarias correspondientes a las cuentas corrientes de la Reserva.

Como resultado de la revisión, se evaluó la razonabilidad de las diferencias identificadas entre ambas fuentes de información, considerando que las planillas de asamblea constituyen el principal mecanismo de control financiero utilizado por la Administración y que, al cierre de cada ejercicio, el resultado del período es absorbido mediante las cuentas mantenidas con Inmobiliaria Oasis La Campana, iniciándose el período siguiente con saldo cero.

Por su parte, las cuentas bancarias mantienen los fondos efectivamente disponibles al cierre de cada ejercicio, razón por la cual sus saldos no necesariamente coinciden con los presentados en las planillas de asamblea.

A continuación, se presenta la comparación entre los saldos determinados en las planillas de asamblea y los saldos mantenidos en las cuentas bancarias al cierre de cada uno de los períodos revisados:

Saldo final	Monto M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Planilla de Asamblea	503	(24.794)	(54.722)	22.333	61.540
Cartola Santander	1.871	1.953	2.046	1.664	-
Cartola BCI	-	12.300	13.664	51.573	72.877
Total cartolas	1.871	14.253	15.710	53.237	72.877

- Con el propósito de obtener evidencia independiente respecto de los fondos mantenidos por la Reserva, se solicitaron confirmaciones bancarias directamente a las instituciones financieras donde la organización mantiene cuentas corrientes.

Como resultado del procedimiento, se obtuvo respuesta únicamente por parte del Banco BCI, permitiendo validar los saldos informados por dicha institución al cierre de los períodos revisados. Respecto del Banco Santander, pese a haberse efectuado la correspondiente solicitud de confirmación, no fue posible obtener respuesta durante el desarrollo de la auditoría.

Certificado Bancario	Monto M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Bci	-	12.300	13.664	51.573	72.877

- (B) Con el propósito de verificar el origen y la razonabilidad de los movimientos de fondos registrados entre Inmobiliaria Oasis La Campana y la Reserva, se revisaron las transferencias bancarias efectuadas entre ambas entidades durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

Para ello, se identificaron los abonos recibidos desde la Inmobiliaria en las cuentas bancarias de la Reserva, contrastándolos con los antecedentes proporcionados por la Administración y evaluando su consistencia con los registros financieros utilizados para el control de las operaciones.

A continuación, se presenta el detalle de las transferencias efectuadas por Inmobiliaria Oasis La Campana a favor de la Reserva durante cada uno de los períodos revisados.

	Monto M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Abonos Inmobiliaria	124.000	27.000	32.000	12.500	-
Egresos	-	-	(10.500)	(32.000)	628

De acuerdo con los procedimientos aplicados y los antecedentes proporcionados por la Administración, se constató la existencia de transferencias de fondos entre Inmobiliaria y la Reserva durante los períodos revisados. No obstante, no fue posible validar la naturaleza, condiciones ni fundamento de dichos movimientos, debido a que no se proporcionaron contratos, convenios u otra documentación que respaldara estas operaciones.

Según lo informado por la Administración, durante los años 2021 y 2022 los propietarios efectuaban el pago de los gastos comunes en una cuenta bancaria perteneciente a Inmobiliaria. Posteriormente, la Inmobiliaria transfería recursos a la Reserva, los que corresponderían, de acuerdo con lo señalado por la Administración, a fondos recaudados por concepto de gastos comunes que debían ser traspasados a la Reserva.

Asimismo, la Administración indicó que los movimientos registrados durante los años 2023 y 2024 corresponden a recursos entregados por la Inmobiliaria para cubrir necesidades de caja de la Reserva, los cuales posteriormente fueron restituidos mediante las transferencias registradas como egresos.

Sin perjuicio de las explicaciones entregadas por la Administración, no fue posible corroborar documentalmente la naturaleza de estas operaciones, debido a que no existen antecedentes formales que regulen el uso de la cuenta bancaria de la Inmobiliaria para la recaudación de gastos comunes, ni antecedentes que permitan sustentar la naturaleza económica, fundamento, condiciones y tratamiento de las

transferencias efectuadas entre ambas entidades. Esta situación limita la trazabilidad de los movimientos de fondos y constituye un riesgo de control.

- (C) Como parte de la revisión de los movimientos bancarios, se evaluó el tratamiento otorgado por la Administración a los depósitos pendientes de identificación registrados en las cuentas corrientes de la Reserva durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

Durante la auditoría se constató la existencia de depósitos cuyo origen e imputación no habían sido identificados al momento de su recepción. Con el propósito de evaluar dichas partidas, se solicitó a la Administración el detalle de los depósitos pendientes de identificación correspondiente a los períodos revisados.

Como resultado de dicho requerimiento, la Administración únicamente proporcionó el detalle de los depósitos pendientes correspondiente a los años 2024 y 2025, no disponiendo de antecedentes equivalentes para los períodos anteriores. En consecuencia, no fue posible verificar el origen, la antigüedad ni la regularización de la totalidad de las partidas pendientes generadas durante el período objeto de revisión.

A continuación, se presenta el monto de los depósitos pendientes de identificación registrados al cierre de cada uno de los períodos revisados:

	Monto M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Depósitos por identificar	2.432	8.411	9.056	1.699	10.291

Adicionalmente, se observó que la Administración no mantiene un control histórico de los depósitos pendientes de identificación. Las partidas registradas al cierre de cada período no son arrastradas ni conciliadas con los saldos del período siguiente, por lo que no es posible efectuar su trazabilidad ni verificar si los depósitos pendientes fueron posteriormente identificados, regularizados o permanecen sin resolver. Esta situación limita el seguimiento de dichas partidas y dificulta la evaluación de la integridad y oportunidad de su regularización.

Resultado de los procedimientos acordados

Sobre la base de los procedimientos aplicados, se concluye que la Reserva mantiene controles limitados sobre la administración y conciliación de sus cuentas bancarias, debido a que no prepara conciliaciones bancarias periódicas ni efectúa conciliaciones sistemáticas entre los movimientos bancarios y la información contenida en las planillas de asamblea. Esta situación debilita el ambiente de control, limitando la detección oportuna de diferencias, errores y partidas pendientes de regularización.

Durante la revisión fue necesario realizar procedimientos sustantivos independientes para validar la razonabilidad de los saldos y movimientos bancarios, los cuales permitieron obtener evidencia respecto de una parte importante de las operaciones revisadas. Sin embargo, se identificaron diferencias cuya explicación no pudo ser sustentada completamente con la documentación proporcionada por la Administración, así como limitaciones derivadas de la ausencia de un control histórico de los depósitos pendientes de identificación, lo que impidió verificar su antigüedad, trazabilidad y posterior regularización.

Asimismo, se constató la existencia de transferencias de fondos entre Inmobiliaria y la Reserva, cuya ocurrencia se encuentra respaldada por los movimientos bancarios revisados. Sin embargo, la naturaleza económica, fundamento y condiciones de dichas operaciones no pudieron ser validadas documentalmente debido a la ausencia de contratos, convenios u otros antecedentes formales que las regulen. Si bien la Administración proporcionó explicaciones respecto del origen y destino de estos movimientos, estas no pudieron ser corroboradas con evidencia suficiente, lo que limita su trazabilidad y representa una debilidad en el control de los recursos administrados.

En consecuencia, se recomienda a la Administración implementar un procedimiento formal de conciliaciones bancarias periódicas, que contemple la conciliación de ingresos, egresos y saldos bancarios, el seguimiento de las partidas conciliatorias y el mantenimiento de un registro histórico de los depósitos pendientes de identificación hasta su resolución. Asimismo, se recomienda formalizar documentalmente las operaciones de transferencia de fondos entre la Reserva e Inmobiliaria, estableciendo su naturaleza, condiciones y mecanismos de autorización, con el objeto de fortalecer el sistema de control interno, mejorar la trazabilidad de las operaciones y aumentar la confiabilidad de la información financiera utilizada para la gestión y la rendición de cuentas.

Respuesta de la administración

Los DNI correspondientes a los años 2021, 2022 y 2023 no fueron entregados en su momento por no encontrarse la planilla que consolidaba estos, como se poseen todos los antecedentes se procedió a revisar y recopilar la información nuevamente, por lo que ahora se adjunta la planilla completa con resumen y detalle de los DNI de los años 2021,2022 y 2023. (Planilla DNI)

DNI REOC	
DNI 2021	2.432.130
DNI 2022	8.411.477
DNI 2023	9.056.506
DNI 2024	1.699.157
DNI 2025	10.291.997
	31.891.266

5. Laboral y tributaria

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Remuneraciones	85.720	150.675	160.999	209.450	251.715
Finiquitos	7.213	13.535	28.861	15.577	1.168
Honorarios	7.092	28.486	43.120	27.224	321
Otros gastos del personal	6.385	16.798	12.064	3.372	5.100

Trabajo realizado

- Revisión de contratos de trabajo (A).
- Validación de liquidaciones de sueldo, cotizaciones previsionales y cumplimiento tributario (B).
- Revisión de declaraciones mensuales (C).

Observaciones y/o situaciones de interés

- (A) Con el propósito de verificar el cumplimiento de la normativa laboral vigente, se seleccionó una muestra de contratos de trabajo correspondientes a los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

La revisión contempló la verificación de la existencia de contratos formalmente suscritos, la identificación de las principales condiciones laborales pactadas y la consistencia entre los antecedentes contractuales y la información utilizada para la determinación de las remuneraciones.

Como resultado de la revisión, no se identificaron observaciones relevantes respecto de la formalización de los contratos revisados, constatándose que estos se encontraban debidamente suscritos y contenían las cláusulas esenciales exigidas por la normativa laboral vigente.

- (B) Con el propósito de verificar la correcta determinación de las remuneraciones y el cumplimiento de las obligaciones laborales y tributarias asociadas, se efectuaron diversos procedimientos de revisión sobre los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

En primer lugar, se realizó una conciliación entre la totalidad de las remuneraciones registradas en los Libros de Remuneraciones Electrónicos y los montos informados en las planillas de asamblea, verificando la consistencia entre ambas fuentes de información.

Asimismo, se revisó la totalidad de las declaraciones y comprobantes de pago de cotizaciones previsionales emitidos a través de Previred, verificando su concordancia con las remuneraciones registradas, los montos efectivamente pagados mediante

cartolas bancarias y la información contenida en los Libros de Remuneraciones Electrónicos.

Adicionalmente, se seleccionó una muestra de liquidaciones de remuneraciones, verificando su consistencia con los contratos de trabajo, los registros del Libro de Remuneraciones Electrónico y las cotizaciones previsionales correspondientes.

Como resultado de los procedimientos aplicados, no se identificaron diferencias ni observaciones relevantes, concluyéndose que las remuneraciones y cotizaciones previsionales revisadas fueron determinadas, registradas y declaradas de manera consistente durante los períodos objeto de revisión.

- Se revisó el Certificado de Antecedentes Laborales y Previsionales emitido por la Dirección del Trabajo correspondiente a la Reserva, verificándose que no registra multas ejecutoriadas ni morosidades laborales o previsionales vigentes.
- (C) Con el propósito de verificar el cumplimiento de las principales obligaciones tributarias de la Reserva, se revisaron las declaraciones mensuales presentadas durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

La revisión contempló la validación de las declaraciones tributarias presentadas ante el Servicio de Impuestos Internos, verificando su consistencia con los registros de remuneraciones y demás antecedentes proporcionados por la Administración.

Asimismo, se evaluó el cumplimiento oportuno de las obligaciones tributarias derivadas del pago de remuneraciones y otras retenciones efectuadas durante los períodos revisados.

Como resultado de los procedimientos aplicados, no se identificaron diferencias.

- Con el propósito de verificar la correcta determinación de las indemnizaciones y demás conceptos asociados al término de la relación laboral, se revisó la totalidad de los finiquitos registrados durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

Como resultado de la revisión, no se identificaron diferencias respecto de los finiquitos revisados, verificándose que éstos se encontraban debidamente formalizados y que los montos pagados eran consistentes con los antecedentes laborales y la normativa aplicable.

Durante la revisión de los finiquitos, se observó que, en algunos casos, la antigüedad considerada para el cálculo de la indemnización por años de servicio es superior al período comprendido entre la fecha de contratación indicada en el finiquito y la fecha de término de la relación laboral.

Al respecto, se verificó que los contratos de trabajo contienen una cláusula en la que se reconoce una antigüedad laboral anterior a la fecha del contrato vigente, señalando expresamente que esta se respeta para efectos de las eventuales indemnizaciones por años de servicio y los feriados legales, cuando corresponda.

En consecuencia, la antigüedad utilizada para el cálculo de los finiquitos se encuentra respaldada por las cláusulas contenidas en los contratos de trabajo revisados.

- Como parte de la revisión, se analizó la evolución del gasto por remuneraciones durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025, con el propósito de identificar las principales causas de las variaciones registradas respecto del ejercicio anterior.

Período 2021 – 2022

Entre los años 2021 y 2022, el gasto por remuneraciones aumentó en M\$64.955, equivalente a un incremento del 75,8% respecto del ejercicio anterior. Esta variación se explica principalmente por la incorporación de nuevos trabajadores durante el año 2022 (M\$44.002) y por el efecto asociado a trabajadores que durante el año 2021 prestaron servicios durante una parte del ejercicio, mientras que durante el año 2022 estuvieron vigentes durante un mayor período o la totalidad del año (M\$40.805).

Por otra parte, el incremento fue compensado parcialmente por las desvinculaciones ocurridas durante el período (M\$19.832) y por el efecto asociado a trabajadores que durante el año 2022 prestaron servicios durante una parte del ejercicio debido a desvinculaciones ocurridas durante dicho período (M\$10.808).

Período 2022 – 2023

Entre los años 2022 y 2023, el gasto por remuneraciones aumentó en M\$10.325, equivalente a un incremento del 6,9% respecto del ejercicio anterior. Considerando la baja materialidad de esta variación en comparación con los demás períodos analizados, no se efectuó un análisis detallado de su composición, concluyéndose que no representa una fluctuación significativa que requiera observaciones.

Período 2023 – 2024

Entre los años 2023 y 2024, el gasto por remuneraciones aumentó en M\$48.450, equivalente a un 30,1% respecto del ejercicio anterior. La principal causa de este incremento corresponde a la incorporación de nuevos trabajadores durante el período (M\$74.342), además del efecto asociado a trabajadores que durante el año 2023 prestaron servicios durante una parte del ejercicio, mientras que durante el año 2024 estuvieron vigentes durante un mayor período o la totalidad del año (M\$6.747).

Estas variaciones fueron compensadas parcialmente por las desvinculaciones del período (M\$17.246) y por el efecto asociado a trabajadores que durante el año 2024 prestaron servicios durante una parte del ejercicio debido a desvinculaciones ocurridas durante dicho período (M\$24.967). Asimismo, se observaron incrementos asociados a reajustes de remuneraciones (M\$5.744) y al pago de horas extraordinarias (M\$2.704).

Período 2024 – 2025

Entre los años 2024 y 2025, el gasto por remuneraciones aumentó en M\$44.301, equivalente a un 21,2% respecto del ejercicio anterior. Esta variación se explica principalmente por la contratación de nuevos trabajadores durante el año 2025 (M\$76.902) y por el efecto asociado a trabajadores que durante el año 2024 prestaron servicios durante una parte del ejercicio, mientras que durante el año 2025 estuvieron vigentes durante un mayor período o la totalidad del año (M\$71.813).

Por otra parte, el incremento fue compensado por las desvinculaciones registradas durante el período (M\$99.729) y por el efecto asociado a trabajadores que durante el año 2025 prestaron servicios durante una parte del ejercicio debido a desvinculaciones ocurridas durante dicho período (M\$10.028). Adicionalmente, se observaron reajustes de remuneraciones por M\$4.020.

Del análisis efectuado se concluye que las variaciones del gasto por remuneraciones durante los períodos revisados se encuentran razonablemente sustentadas por cambios en la dotación de personal, contrataciones, desvinculaciones, efectos derivados de trabajadores que no prestaron servicios durante ejercicios completos y reajustes de remuneraciones, no identificándose variaciones que no contaran con una explicación razonable.

- Con el propósito de complementar el análisis de las variaciones en remuneraciones, se evaluó la evolución de la dotación de personal y del gasto anual asociado durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025.

Del análisis efectuado se observa que el gasto en remuneraciones presenta una tendencia creciente durante los períodos revisados, pasando de M\$85.720 en 2021 a M\$253.751 en 2025, mientras que la dotación de trabajadores se mantuvo relativamente estable, fluctuando entre 24 y 28 trabajadores.

En consecuencia, el incremento del gasto no se explica únicamente por variaciones en la cantidad de personal, sino también por cambios en la estructura de cargos, nuevas contrataciones, reajustes de remuneraciones y el efecto de trabajadores que no prestaron servicios durante la totalidad de algunos ejercicios, aspectos que se analizan en los apartados siguientes.

Detalle	Cantidad de Trabajadores				
	2021	2022	2023	2024	2025
Administrador	-	-	-	2	1
Bodeguero	1	1	1	1	1
Chofer	1	2	1	1	1
Guardia	15	16	15	14	11
Operario de campo	-	2	4	6	7
Portero	1	-	-	-	-
Secretaria	3	2	-	-	-
Sub administradora	1	1	1	1	1
Trabajador agrícola	2	2	3	3	2
Total	24	26	25	28	24

Detalle	Total Haber M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Administrador	-	-	-	31.185	52.289
Bodeguero	8.446	11.959	3.669	783	9.746
Chofer	2.166	11.309	11.653	11.356	1.328
Guardia	48.202	88.917	87.833	92.843	96.082
Operario de campo	-	5.933	32.928	41.651	51.242
Portero	2.558	-	-	-	-
Secretaria	7.545	7.823	-	-	-
Sub administradora	9.884	10.907	17.157	19.861	21.707
Trabajador agrícola	7.343	13.805	8.192	9.924	18.188
Total	86.147	150.656	161.436	207.605	250.583

Detalle	Sueldo base M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Administrador	-	-	-	24.587	38.235
Bodeguero	5.615	6.016	2.356	515	6.278
Chofer	1.419	6.226	6.400	6.498	725
Guardia	28.305	46.172	48.208	51.843	54.921
Operario de campo	-	3.122	17.679	23.815	31.108
Portero	1.485	-	-	-	-
Secretaria	4.616	4.351	-	-	-
Sub administradora	5.261	5.768	9.340	10.800	11.004
Trabajador agrícola	5.213	9.502	4.920	5.787	11.129
Total	51.917	81.160	88.903	123.848	153.403

Detalle	Horas Extras M\$				
	2021	2022	2023	2024	2025
Administrador	-	-	-	331	1.495
Bodeguero	63	186	3	-	116
Chofer	13	590	373	347	58
Guardia	1.519	2.930	1.135	1.131	1.879
Operario de campo	-	70.233	773	483	401
Portero	199	-	-	-	-
Secretaria	19	40	-	-	-
Sub administradora	62	297	389	1.179	1.029
Trabajador agrícola	373	166	53	140	426
Total	2.250	4.283	2.729	3.613	5.407

Resultado de los procedimientos acordados

- Sobre la base de los procedimientos aplicados, se concluye que la Administración mantiene un adecuado cumplimiento de sus obligaciones laborales, previsionales y tributarias asociadas a las remuneraciones durante los períodos comprendidos entre 2021 y 2025. La revisión de contratos de trabajo, liquidaciones de remuneraciones, Libros de Remuneraciones Electrónicos, cotizaciones previsionales, declaraciones tributarias y finiquitos no evidenció observaciones relevantes respecto de la correcta determinación, registro y pago de dichas obligaciones. Asimismo, se verificó que la Reserva no registra multas ejecutoriadas ni morosidades laborales o previsionales vigentes.

Respuesta de la administración

Se prepara cuadro con cantidad de trabajadores por año según los libros de remuneraciones, en los cuales se ve la cantidad de trabajadores que percibieron sueldo cada mes. Este cuadro ayuda a ver cuál es la dotación de personal por mes y promedio anual, explicando más claramente el aumento de trabajadores por año. (Planilla 3).

Trabajadores según libro de remuneraciones					
	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025
Enero	12	16	17	18	18
Febrero	13	16	17	18	19
Marzo	13	15	17	17	20
Abril	11	14	17	16	19
Mayo	11	16	17	16	19
Junio	12	16	15	16	19
Julio	12	17	16	17	19
Agosto	12	17	16	17	19
Septiembre	13	20	16	19	19
Octubre	14	19	17	20	19
Noviembre	17	18	16	22	19
Diciembre	15	18	17	19	20
Promedio Anual	12,92	16,83	16,50	17,92	19,08

Anexo B

I. Detalle de procedimientos convenidos financieros contables

Se aplicará un muestreo estadístico, con un 95% de confianza, sobre los movimientos de ingresos y egresos, junto con procedimientos sustantivos ampliados en áreas críticas o de alto riesgo.

El período por revisar comprende:

1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2025.

1. Integridad de los reportes de ingresos y egresos

- Solicitud de reportes completos de ingresos por Gastos Comunes y otros ingresos.
- Obtención del reporte detallado de egresos, respaldos tributarios y pagos asociados.
- Validación de que el universo de parcelas se encuentra debidamente considerado en la estructura de ingresos

2. Auditoria de Ingresos

- Verificación del registro contable del ingreso en cuentas de resultado y bancos.
- Revisión de la consistencia entre pagos registrados, cartolas bancarias y la base de control de propietarios por Rol de Parcela.
- Análisis cruzado entre morosidad, imputación de pagos y reportes de cobranza.

3. Auditoria de Egresos y Activos

- Revisión del comprobante contable y sus documentos de respaldo (boletas, facturas, contratos).
- Validación de autorización de pagos.
- Verificación del carácter y pertinencia de los gastos conforme a la actividad de la Reserva.
- Revisión de adquisiciones de bienes físicos y consistencia de cuentas del Balance Tributario para el periodo 2021–2025.
- Validación de independencia de proveedores y análisis de operaciones con empresas relacionadas.

4. Conciliaciones Bancarias

- Revisión de saldos iniciales y finales para cada año del periodo 2021–2025.
- Pruebas sustantivas sobre transferencias, depósitos, anticipos y traspasos entre la inmobiliaria y la Reserva.
- Evaluación detallada de diferencias no conciliadas y su impacto en morosidad e ingresos

5. Auditoria Laboral y Tributaria

- Revisión de contratos de trabajo y prestación de servicios.
- Validación de liquidaciones de sueldo, cotizaciones previsionales y cumplimiento tributario.
- Revisión de declaraciones mensuales (F29).

6. Otras pruebas

El desarrollo del trabajo pudiera requerir la aplicación de otras pruebas, con el objeto de obtener mayores evidencias que apoyen o complementen la revisión. La aplicación de las mismas resulta por lo tanto discrecional y ajustada a los objetivos particulares de la revisión.

Las acciones y cumplimientos estarán basadas en la oportuna entrega de información definitiva por parte del cliente. La información utilizada corresponde a datos confiables y confidenciales proporcionados por la administración. Se debe tener presente que, de resultar dicha información imprecisa o inexacta, las conclusiones podrían verse significativamente afectadas.