

RESUMEN EJECUTIVO DEL TRABAJO EFECTUADO POR ERNST & YOUNG, S.L.

Estimados vecinos,

Respondiendo a la petición de varios asistentes a la asamblea que solicitaron un resumen de las conclusiones alcanzadas fruto del trabajo de auditoría efectuado por Ernst & Young, S.L. durante los últimos meses, nos gustaría enviar este comunicado a modo de resumen ejecutivo. Para cualquier vecino que desee conocer el resultado de la auditoría en toda su extensión, os instamos a acudir a la Entidad y consultarlo in situ, pues debido al carácter confidencial de cierta información no podemos publicar la auditoría en su totalidad en la página web.

A. ALCANCE DEL TRABAJO EFECTUADO POR ERNST & YOUNG, S.L.

En primer lugar, el alcance del trabajo efectuado por EY comprende los siguientes procedimientos:

1. Procedimientos Generales

- ✓ Entrevistas con los representantes de Junta de Gobierno actual para obtener un entendimiento de la situación de partida y análisis de toda aquella documentación relevante que ya ha sido preparada internamente.
- ✓ Lectura de las Actas de la Junta de Gobierno de la Entidad celebradas en el periodo de análisis, ejercicios 2019-2023, para identificar la relación de gastos que debieran estar aprobados de acuerdo con los procedimientos realizados para el análisis de proveedores.
- ✓ Lectura de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “El Bosque” de Villaviciosa de Odon (Madrid) para identificar las Competencias y obligaciones de la Junta de Gobierno respecto a la elaboración y presentación de la información económico-financiera.
- ✓ Lectura del Informe Económico de los ejercicios 2019-2020, 2020-2021 y 2021-2022 (último disponible) para verificar la integridad de la información contable facilitada.
- ✓ Entrevistas con el Administrador de Fincas responsable de la gestión durante el periodo analizado, así como con el Director Técnico, para poder obtener las explicaciones que se consideren relevantes para nuestro trabajo.

2. Procedimientos de Forensic Accounting

2.1 Análisis específico de transacciones de gastos con proveedores y pagos realizados a los mismos en el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 hasta el 31 de marzo de 2023, mediante:

- ✓ Documentación que justifique la necesidad de la contratación del servicio en cuestión.
- ✓ Documentación que acredite que antes de proceder a la contratación se analizaron varias ofertas y se documentaron los criterios justificativos para la contratación del proveedor analizado.
- ✓ Verificación de que el proceso de contratación relacionado con las operaciones analizadas y los pagos de las mismas han seguido el proceso de aprobación estipulado en los reglamentos o políticas vigentes en la Entidad.
- ✓ La existencia de un contrato debidamente formalizado con el proveedor y/o un presupuesto desglosado y detallado de los servicios contratados.

- ✓ Documentación que acredite que los servicios fueron realmente prestados, y realizados conforme a lo estipulado en el contrato.
- ✓ Comprobación de que los precios de los servicios relacionados con las operaciones analizadas son acordes al mercado, comprobación de que los precios incluidos en las mismas son de mercado.
- ✓ Concordancia entre la facturación recibida del proveedor y lo expuesto en el contrato/presupuesto.
- ✓ Concordancia entre los pagos realizados al proveedor y las facturas recibidas.

2.2 Análisis específico sobre las cuentas de tesorería

- ✓ Revisión de las conciliaciones bancarias a 31 de marzo de cada año objeto de revisión y a 31 de diciembre de 2022.
- ✓ Obtención de CIRBE en el Banco de España para comprobar si hubiera riesgos asumidos por la entidad y no identificados.
- ✓ Revisión de extractos bancarios en busca de retiradas de dinero en efectivo o pagos inusuales.
- ✓ Procedimientos de “Business Intelligence”, con objeto de identificar la existencia de potenciales conflictos de interés y/o conexiones corporativas entre los miembros de la Junta de Gobierno, el Administrador de Fincas, el personal y los clientes de la Entidad para el periodo objeto de análisis, con los principales proveedores analizados. Para ello se han realizado búsquedas en bases de datos y registros públicos.

B. FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización de los procedimientos descritos anteriormente, a continuación, se enumeran las fuentes de Información empleadas en el transcurso de su trabajo. En este sentido, se indica que han trabajado con documentación original siempre que ha sido posible, aunque no han realizado ninguna verificación sobre la autenticidad de la misma y, en los casos en los que los documentos analizados eran copias, no se ha verificado su concordancia con el original.

1. Entrevistas con los representantes de la Entidad.
2. Libro diario de los ejercicios 2019-2020; 2020-2021; 2021-2022 y 2020-2023
3. Balance de Sumas y Saldos de los ejercicios 2019-2020; 2020-2021; 2021-2022 y 2020-2023
4. Libros mayores de los ejercicios 2019-2020; 2020-2021; 2021-2022 y 2020-2023
5. Informe Económico de los ejercicios 2019-2020, 2020-2021 y 2021-2022 (último disponible), aprobados en el Acta de la Asamblea General del año 2022.
6. Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “El Bosque” de Villaviciosa de Odón, Madrid
7. Acta de la Junta de Gobierno de la Entidad con fecha 19 de Julio de 2018 en el que se establecen los límites de aprobación de gastos
8. Relación de Actas de la Junta de Gobierno de la Entidad para el periodo objeto de análisis
9. Contratos formalizados con los proveedores analizados

10. Facturas analizadas de los proveedores seleccionados

11. Extracto bancario de una Entidad Bancaria con los movimientos bancarios para el periodo analizado.

C. INCIDENCIAS DETECTADAS

Una vez efectuados los procedimientos enumerados anteriormente, y teniendo en cuenta las Fuentes de Información facilitadas, se han identificado las siguientes incidencias:

1. **En los Informes Económicos proporcionados se observa cómo no se incluyen la totalidad de las cuentas** que componen el Sumas y Saldos de la Entidad, entre las que destaca la ausencia de determinadas partidas tales como: Clientes, Fondo Social, Resultado del ejercicio (reservas del ejercicio anterior) e Inmovilizado, ni una explicación detallada de las cifras sí incluidas.
 - ✓ En relación con lo anterior, **el Artículo 22 de los Estatutos de la Entidad** relativo a las Competencias de la Junta de Gobierno, establece en su apartado F, que serán funciones específicas de la Junta de Gobierno: “Administrar los fondos de la Entidad, **formalizando la memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.**
 - ✓ Sin embargo, este último punto entra en contradicción con los Informes Económicos proporcionados, de los que se desprende que **su contenido no se ajusta al formato de Memoria comúnmente establecido en la presentación de Cuentas**, ya que se trata de una relación de saldos contables diferenciados y agrupados por los Servicios de Conservación de la Urbanización y Seguridad; de los relativos a los servicios de suministro y depuración de agua, omitiendo determinadas partidas contables, así como la descripción explicativa de las cifras mostradas.
2. En aras de asegurar la integridad y exactitud de la información contable **se han efectuado procedimientos de análisis contable** sobre la misma para el periodo analizado, **detectando diferencias acumuladas por importe de 11.086,76 euros en el saldo de la cuenta de Ingresos** de los Informes Económicos, respecto a la cifra registrada en la contabilidad, entre los ejercicios 2019-2022 (último Informe Económico disponible a fecha de su Informe).
 - ✓ En este sentido, **no se proporcionó las conciliaciones bancarias de la Entidad para el periodo analizado** por lo cual no se puede realizar una revisión de las mismas, y de las diferencias existentes entre los saldos contables y los extractos bancarios a la fecha de cierre de cada periodo analizado.
 - ✓ Del análisis de las cuentas de Balance, se ha detectado una diferencia en el epígrafe de tesorería del ejercicio 2019 - 2020 por importe de 475.207,23€ con contrapartida a la cuenta de clientes.
3. Respecto al análisis específico de transacciones de gastos con proveedores y pagos realizados a los mismos en el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2019 hasta el 31 de marzo de 2023, mostramos un cuadro resumen con las incidencias detectadas **tras la revisión de 1.072 facturas correspondientes a los ejercicios 2019-2023, relativas a 24 proveedores, cuya facturación acumulada asciende a 7.509.043,67€.**

| Proveedor | Facturación total analizada | Necesidad contratación | Presupuestos Comparativos | Aprobación Junta | Contrato Formalizado | Acreditación servicio | Precio s/mercado | Diferencias Facturación | Pago | |
|----------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|------|--|
| PROVEEDOR 1 | 1.695.528,85 | X | X | X | X | ⊘ | ✓ | X | ✓ | |
| PROVEEDOR 2 | 1.691.451,16 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 3 | 1.109.425,47 | ✓ | X | X | X | ⊘ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 4 | 705.467,97 | ✓ | X | X | ✓ | ⊘ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 5 | 661.726,65 | ✓ | ⊘ | ⊘ | ✓ | ⊘ | ⊘ | ⊘ | ✓ | |
| PROVEEDOR 6 | 317.796,73 | X | X | ✓ | X | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 7 | 189.497,33 | X | X | X | ✓ | ✓ | ✓ | X | ✓ | |
| PROVEEDOR 8 | 181.421,09 | X | X | X | X | ✓ | ✓ | ⊘ | ✓ | |
| PROVEEDOR 9 | 168.001,18 | X | X | X | X | ⊘ | ✓ | ⊘ | ✓ | |
| PROVEEDOR 10 | 157.911,85 | X | ✓ | ✓ | X | ⊘ | ⊘ | X | ✓ | |
| PROVEEDOR 11 | 127.655,36 | X | ✓ | ✓ | ✓ | ⊘ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 12 | 106.135,85 | X | X | X | X | ⊘ | ⊘ | X | ✓ | |
| PROVEEDOR 13 | 95.432,05 | X | X | X | X | X | X | X | ✓ | |
| PROVEEDOR 14 | 70.169,47 | X | X | X | ✓ | ✓ | ⊘ | X | ✓ | |
| PROVEEDOR 15 | 57.475,00 | ✓ | X | ✓ | X | ✓ | ✓ | X | ✓ | |
| PROVEEDOR 16 | 41.925,30 | X | ✓ | X | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 17 | 25.255,23 | X | ✓ | ✓ | ⊘ | ⊘ | ✓ | X | ✓ | |
| PROVEEDOR 18 | 22.333,62 | X | X | ✓ | ⊘ | ⊘ | ⊘ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 19 | 19.747,00 | X | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 20 | 18.038,73 | X | X | ✓ | ⊘ | ⊘ | ⊘ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 21 | 17.485,11 | X | X | ✓ | ⊘ | ⊘ | ⊘ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 22 | 15.164,71 | X | X | X | ⊘ | ⊘ | ⊘ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 23 | 9.157,96 | X | ✓ | ✓ | ⊘ | ⊘ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| PROVEEDOR 24 | 4.840,00 | X | X | ⊘ | ⊘ | ⊘ | ⊘ | ✓ | ✓ | |
| Leyenda | | ✓ Verificado sin incidencias | | | ⊘ No se ha podido verificar | | | X Incidencias identificadas | | |

Esta selección se ha efectuado en base al volumen total de facturación de proveedores para cada ejercicio objeto de análisis, habiéndose logrado una **cobertura de la muestra del 90%**, es decir, sobre la facturación total de proveedores entre los ejercicios 2020-2023, se ha revisado el 90%.

4. Tras el análisis específico efectuado en las cuentas de Tesorería, se observa en el Libro Diario de una cuenta bancaria de la Entidad, **un volumen significativo de ingresos en efectivo en la sucursal** de dicho Banco, provenientes de las cuotas de los vecinos que abonan físicamente y en efectivo en las oficinas de la Entidad.
 - ✓ Este punto, entra en contradicción con el Artículo 12 de los Estatutos de la Entidad, en que se establece, respecto a las Obligaciones de los miembros de la Entidad, en su apartado C, **la obligación de “domiciliar en establecimiento bancario o Caja de Ahorros en cuenta a tal efecto designada, los cobros de la Entidad”**.
 - ✓ En virtud de lo anterior, se recomienda contar con un registro actualizado que permita evidenciar el control respecto a qué vecinos tienen domiciliadas sus cuotas, y quienes no, en aras de efectuar un seguimiento a los ingresos pendientes.
5. De los procedimientos de Business Intelligence, **se han identificado coincidencias en nombre y dos apellidos (Vinculaciones Tipo I) y en dos apellidos (Vinculaciones Tipo II) entre los proveedores analizados y los clientes de la Entidad.**

Se está estudiando la contratación del anterior Jefe de Conservación y Servicios Técnicos, ya que facturó un proveedor del que no se ha facilitado documentación y con parentesco directo con este trabajador, el cual aparece en las actas de Junta con dicho cargo.

D. RECOMENDACIONES

Finalmente, en el transcurso de su trabajo se han **identificado una serie de debilidades de control interno y procedimentales** sobre las cuales proponen las siguientes recomendaciones, conforme a las mejores prácticas:

- ✓ Elaboración de una Política de Compras que especifique el proceso desde identificación de la necesidad hasta la liberación del pago, indicando los responsables implicados en cada paso y las autorizaciones correspondientes creando una trazabilidad de la operación de principio (pedido/presupuesto) a fin (pago).
- ✓ Diseño de una Política de Conflicto de Interés que establezca un procedimiento de actuación que permita a la Entidad gestionar los posibles conflictos de interés que puedan surgir como consecuencia de la interferencia de las relaciones personales, profesionales o financieras de clientes, proveedores o empleados en la objetividad y el buen hacer de la Entidad.
- ✓ Formular los Estados Financieros de la Entidad al completo, incluyendo todas las partidas contables, así como una explicación detallada de las cifras mostradas.
- ✓ Efectuar conciliaciones bancarias, al menos, con periodicidad mensual.
- ✓ Se recomienda que el Director Técnico elabore una memoria a cierre de cada ejercicio con un inventario/registro de los trabajos realizados de cara a que la Junta pueda exponer a los vecinos con claridad las actuaciones realizadas en el año en cuestión.