



Asamblea Ordinaria

11 de Abril de 2018

Tabla

- Resumen de proyectos realizados y en carpeta
- Rendición de cuentas periodo Julio 2017 – Marzo 2018
- Presentación y elección de empresa de administración
- Elección comité de administración.

Resumen de Proyectos Realizados

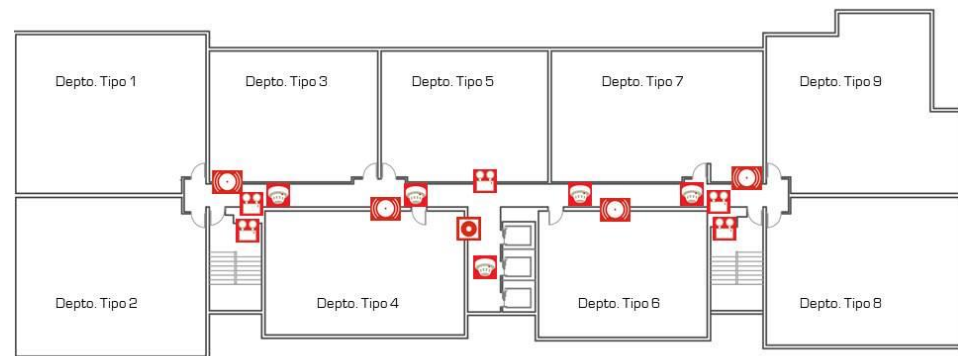
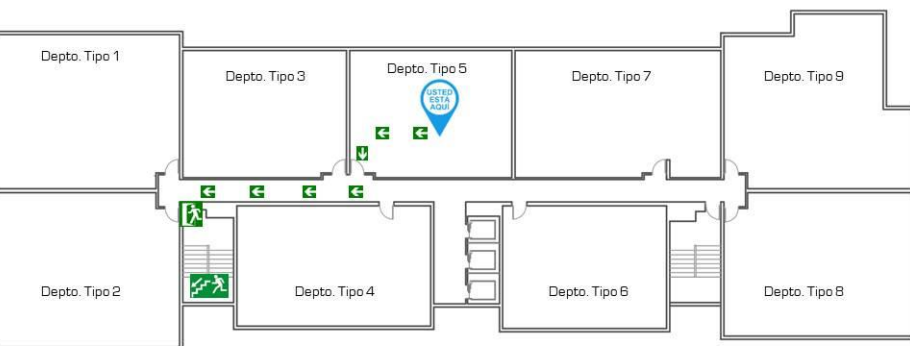
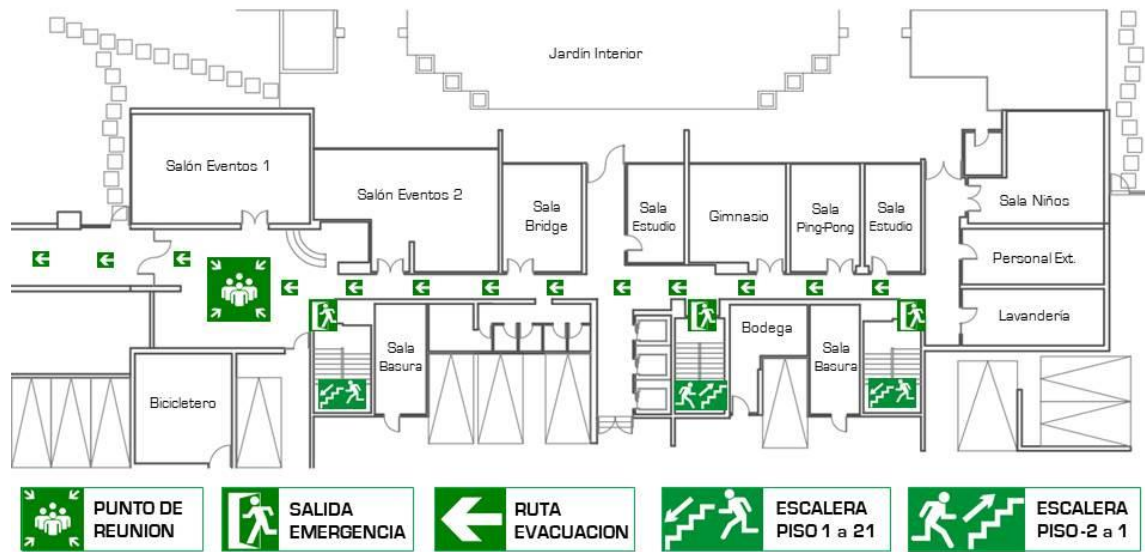
- ◉ Implementación de Sitio Web
- ◉ Implementación Plataforma Comunidad Feliz
- ◉ Modificación Plan de Emergencia
- ◉ Reglamentos de Mudanza y Arriendo Salones
- ◉ Normalización de contratos y finiquitos
- ◉ Regularización fecha de entrega gastos comunes
- ◉ Definición de estructura de fondos y recuperación de los mismos
- ◉ Aclaración de deudas a deptos morosos.

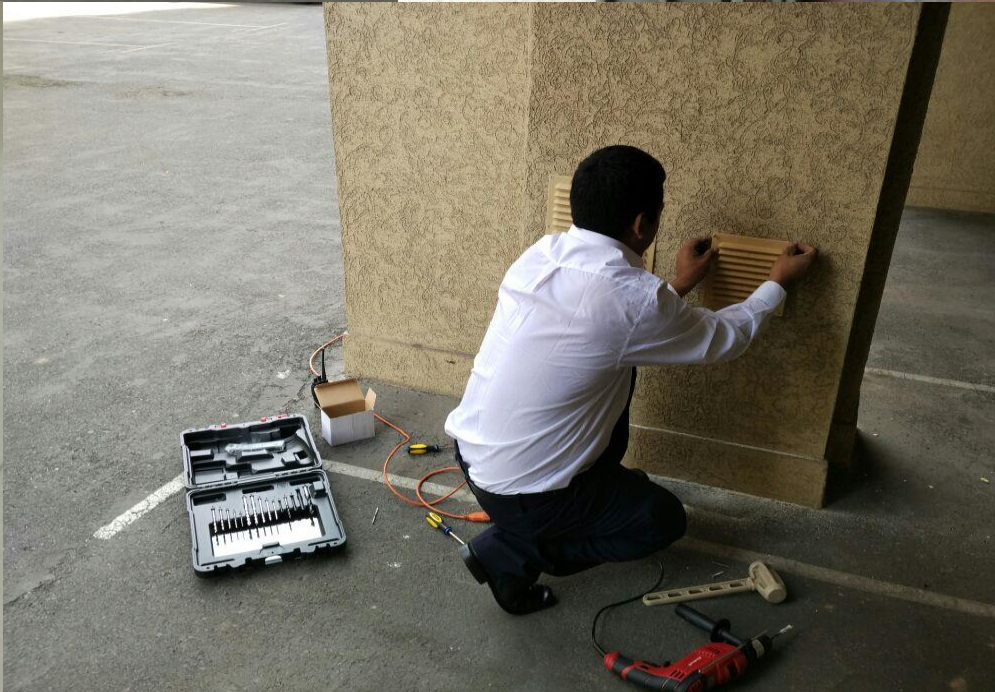
Resumen de Proyectos Realizados

- Creación Puesto Auxiliar de Mantenimiento
 - Habilitación de taller interno.
 - Reubicación Extintores
 - Reparación de filtraciones
 - Cambio de válvulas reguladoras de presión
 - Cambio de medidores
 - Hidrolavado Superficies
 - Reparación e instalación de Luminarias led y policarbonato
 - Reparación y pintado de puertas y portones vehiculares
 - Arreglo de Bancas
 - Reparación de baños y áreas de servicio de personal

Resumen de Proyectos Realizados

- Internalización de Mantenciones
 - Piscinas
 - Sistemas de detección de incendio
- Ampliación sala de niños
- Cambio posición de juego de niños
- Resiembra de pasto
- Trabajos de mejora en sala maquinas de ascensores
- Mejora de citofonia
- Cambio Motores Portones
- Cambio papel mural
- Ingreso de Entel por fibra
- Control de Carros Supermercado
- Mantención Gimnasio







101

102

VISITAS

CUIDADO
ACCESO VISITAS
DPEB

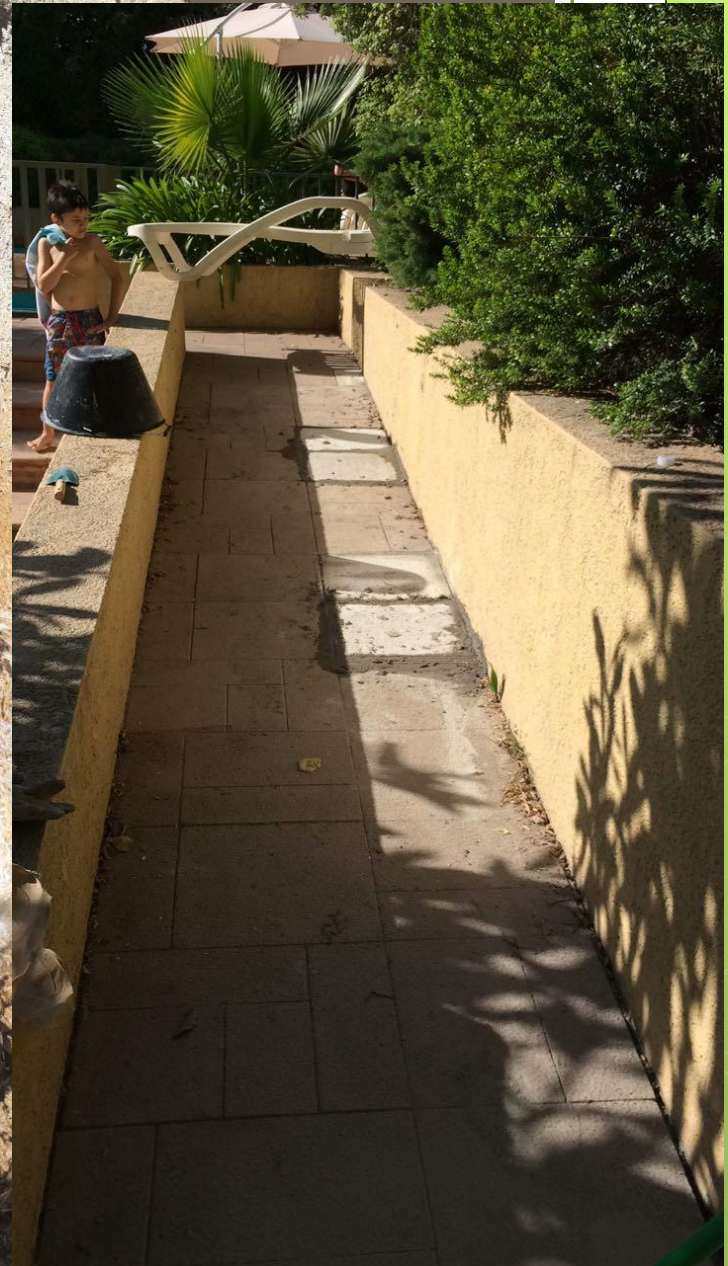


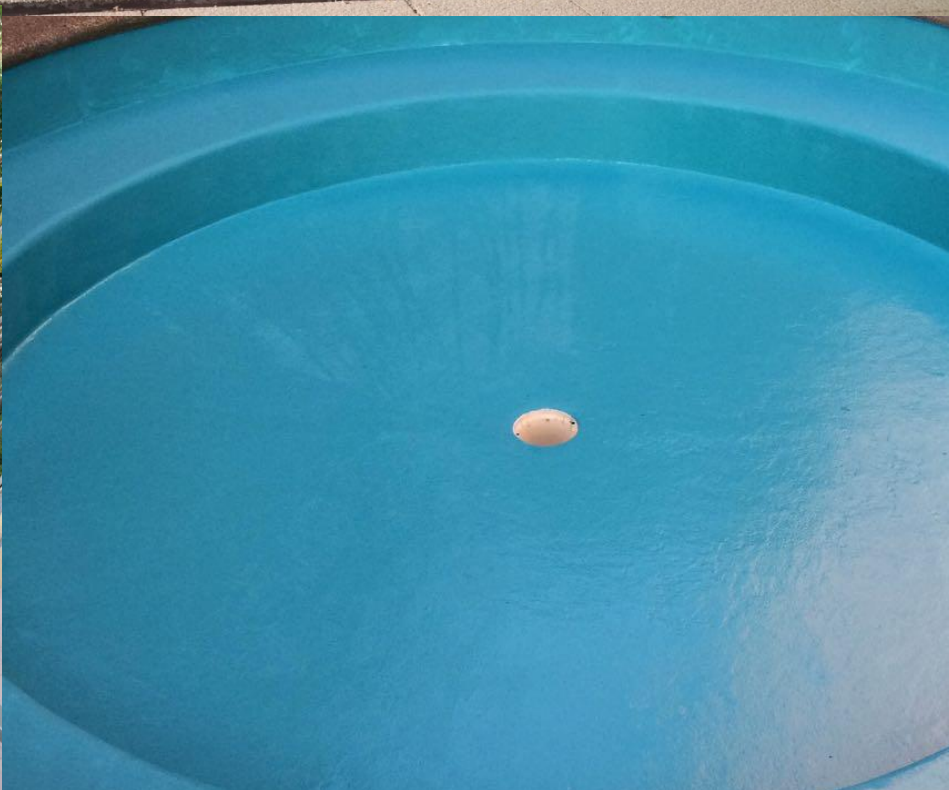
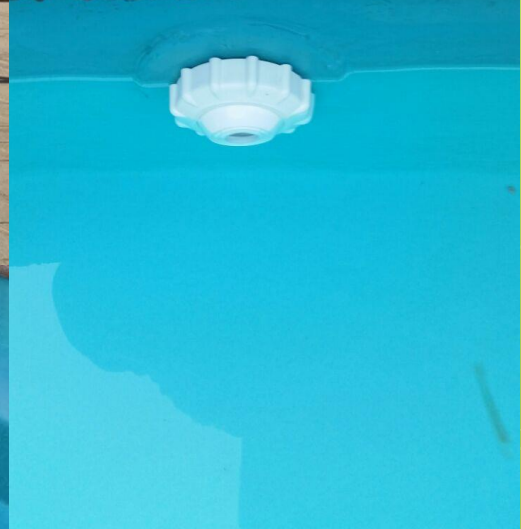




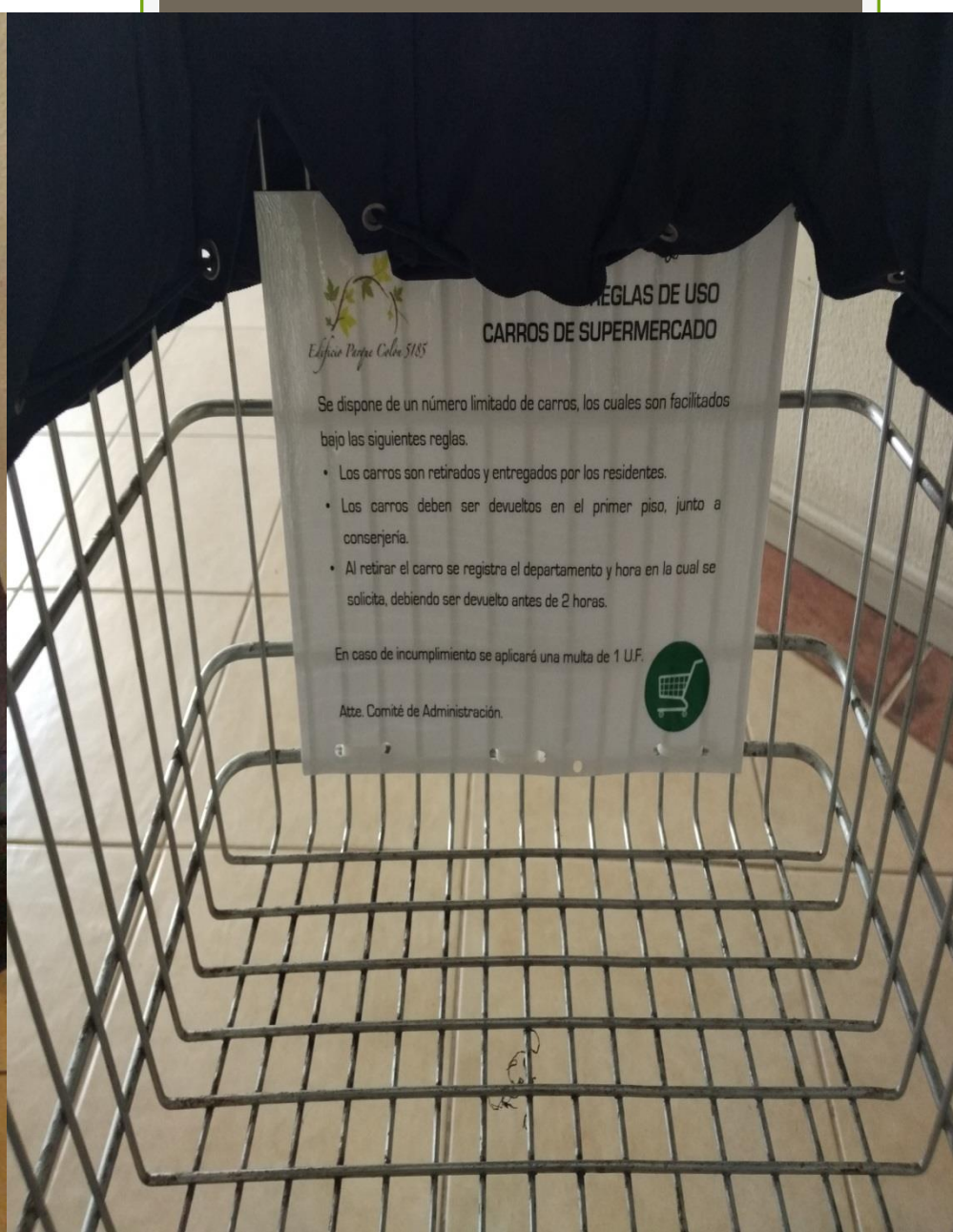


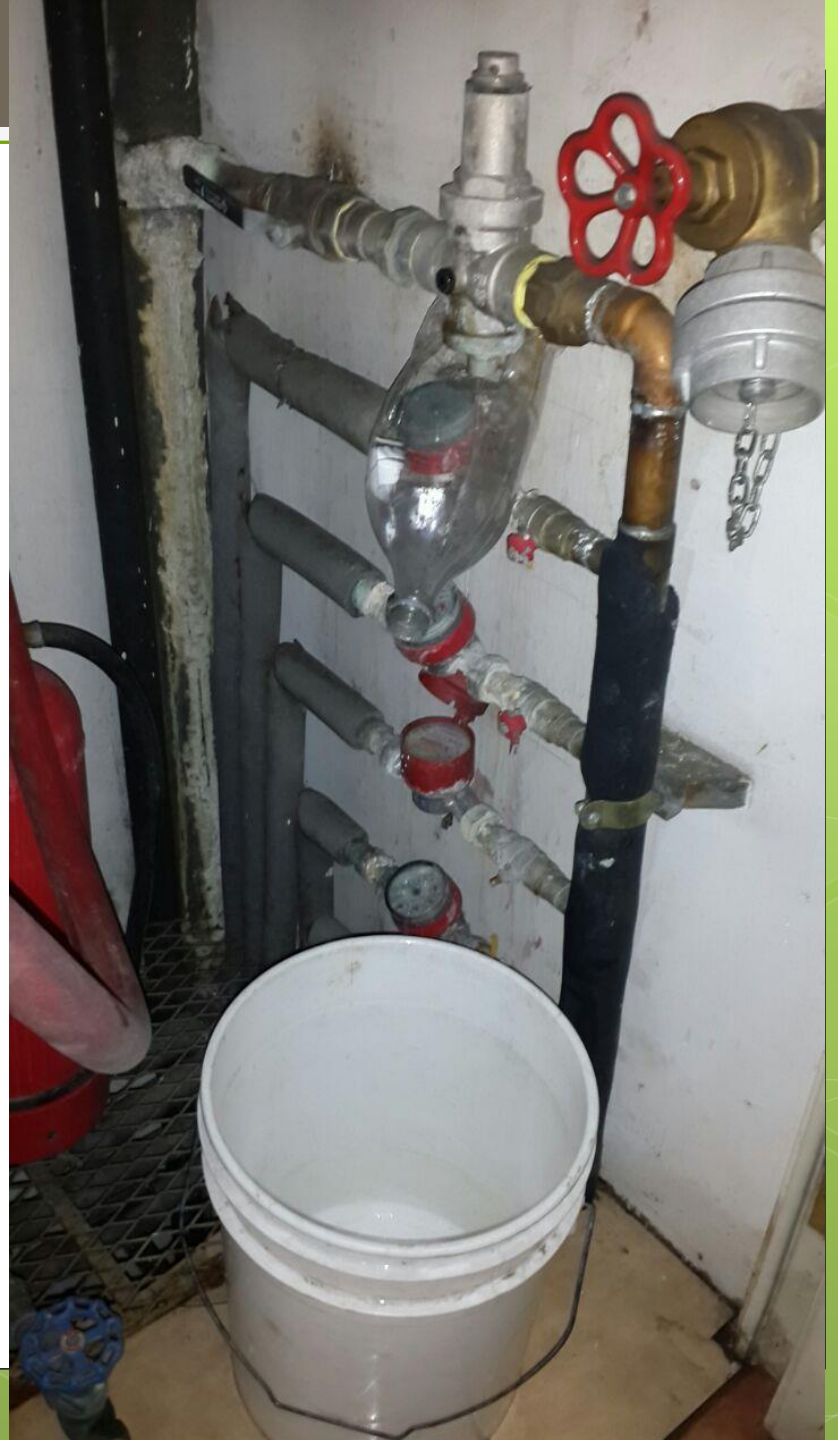




















ON
↑
OFF
↓

DR850 BALL VALVE
IN DZR BRASS
GIACOMINI
MADE IN ITALY

11/2011



























Resumen de Proyectos Pendientes

- ◉ Normalización y Certificación de Ascensores
- ◉ Cámaras de Seguridad y Control de Acceso
- ◉ Reparación de adoquines
- ◉ Rejas patio interior y segunda ampliación sala niños
- ◉ Reparaciones de mangueras de incendio
- ◉ Demarcación y topes en estacionamientos de visita
- ◉ Pintura de salones de evento
- ◉ Sanitizado de estanques de agua
- ◉ Curso OS10
- ◉ Regularización Dicom Comunidad
- ◉ Pautas de Inspección, Prueba y Mantenimiento de Instalaciones
- ◉ Pintado de Piscina

Apoyo de Personal

- ◉ **Jessica:** Orden documentación de personal y deposito de cheques
- ◉ **Christian:** Labores de mejora y mantención
- ◉ **José Luis:** Ingreso de Lecturas de Medidores y registro de reservas en plataforma
- ◉ **Wilson:** Cambio de válvulas reguladoras de presión y medidores
- ◉ **Carolina:** Back office Plataforma Comunidad Feliz

Historial de Fondos

Concepto	01/08/2016	01/08/2017	10/04/2018	%
Fondo Mínimo de Reserva	\$ 10.439.498	\$ 38.507.810	\$ 50.000.000	44,5
Fondo de Reserva Adicional			\$ 10.937.112	9,7
Fondo Indemnización		\$ 3.188.337	\$ 5.116.926	4,6
Fondo Salones	\$ 2.377.378	\$ 2.830.121	\$ 3.039.695	2,7
Fondo Lavandería	\$ 375.762	\$ 1.267.272	\$ 1.412.455	1,3
Fondo de Gas	\$ 1.000.000	\$ 1.325.200	\$ 5.799.994	5,2
Fondo Operacional	\$ 35.779.672	\$ 36.061.902	\$ 36.058.111	32,1
Patrimonio	\$ 49.972.310	\$ 83.180.642	\$112.364.293	

Conciliación Bancaria

Activo/Pasivo	Descripción	Monto
CC	Cuenta Corriente 10/04/2017	\$ 26.945.991
DAP	Fondo de Inversión	\$ 52.102.531
GC x C	Morosidad GC a emisión del período 03/2018	\$ 9.445.899
GC x C	GC pendientes período 03/2018	\$ 22.894.192
GC x C	Gastos por Cobrar desde período 04/2018	\$ 6.116.411
C x P	Cuentas por Pagar	\$ -5.140.731
Patrimonio		\$112.364.293

Fondos Objetivos

- **Fondo de reserva mínimo**

- Deducible Seguro Espacios Comunes
- 1% UF 180.000 = UF 1.800

- **Fondo de Operacional**

- 1,5 meses de cuentas de Gastos Comunes invierno
- $1,5 * MM\ 25 = MM\ 37,5$
- Morosidad histórica = MM 10
- Fondo Operacional objetivo: MM 47,5

- **Fondo de Gas a Gasto Común Mayo**

- Meses Invierno 4
- Aumento cuenta gas MM 8
- Prorratio al 60%: MM 19,2 → MM 1,6 mensual
- 8 meses verano * MM 1,6 = MM 12,8

- **Fondo Indemnización**

- 15 sueldos base de \$400.000
- $15 * MM\ 0,4 = MM\ 6$

Fondos Objetivos

Concepto	10/04/2018	Objetivo	Objetivo UF
Fondo Mínimo de Reserva	\$ 50.000.000	\$ 50.000.000	1.850
Fondo de Reserva Adicional	\$ 10.937.112	\$ 10.000.000	370
Fondo Indemnización	\$ 5.116.926	\$ 6.000.000	225
Fondo de Gas	\$ 5.799.994	\$ 12.800.000	480
Fondo Operacional	\$ 36.058.111	\$ 47.000.000	1.740
Patrimonio	\$107.912.143	\$125.800.000	4.665

Gastos Comunes

- **Gastos Extraordinarios 09/2017 – 03/2017**

- 6 cuotas cambio cable ascensores
- Enchape muros
- Pintura reja
- Cambio Intercambiador de Calor
- Cambio a luces LED
- Certificación Gas Sello Verde

- **Gastos Extraordinarios por Cobrar 04/2017**

- Cambio motor portón de residentes

- **Gastos Extraordinarios por realizar**

- Certificación de ascensores, trabajos internos y externos.
- Renovación de cámaras y acceso de entrada.

Gasto Común Objetivo

Concepto	Ver Prom	Ver Obje	Inv Prom	Inv Obje
1. Administración	6,5	7,5	7,5	7,5
2. Mantención	4,0	4,0	4,0	4,0
3. Reparación	1,0	1,0	1,0	1,0
4. Uso y Consumo	6,5	6,5	13,0	13,1
5. Gastos Extraordinarios	3,0	0,5	1,3	0,0
Recupero Reserva	1,5	0,0	1,5	0,0
Gas	1,0	1,6	-1,8	-3,2
Laboral	0,6	0,6	0,7	0,6
Reserva	1,0	1,0	1,2	1,0
Total	25,0	22,7	27,0	24,0

Empresas Administración

- Actividades
 - Búsqueda de candidatos
 - Envío de requisitos para postular
 - Recepción de postulaciones por parte de los candidatos.
 - Preselección por copropietario externo al comité.
 - Comité recibe terna preseleccionada y entrevista a una adicional.
- Las empresas preseleccionadas son:
 - Comunidad Pro
 - Carlos Fontecilla
 - Fuenzalida & Asociados Limitada

Análisis Candidatos

Empresa	Comunidad Pro	Carlos Fontecilla	Fuenzalida
Rep. Año	Patricia Campaña Quinzio 2003	Carlos Fontecilla	José Miguel García Huidobro 2016
Experiencia	15 años	12 años	3 y 6 años
Misión Visión	Generar valor a las comunidades, gestionando sus necesidades de forma profesional, utilizando sus recursos eficientemente, usando la tecnología	Correcto funcionamiento de la comunidad , mantener y preservar plusvalía y patrimonio	Mejorar la plusvalía del edificio y conseguir los objetivos del Comité de Administración
Formato Servicio	Entregar un servicio transparente, oportuno y personalizado. - 2 socios - 1 Administrativo	Contacto directo y personalizado - 1 socio - 1 supervisor - 2 administrativos	Franquicia de Fuenzalida - 2 socios - 2 supervisores - 2 administrativos
Visitas	- Diarias en la semana	- 2 por semanas del supervisor - Recorrido Edificio	- 2 por semanas del supervisor - Al azar de socios
Carga trabajo	- 4 Edificios - 176 unidades	- 8 Edificios - 869 unidades	- 8 Edificios - 176 unidades

Análisis Candidatos

Empresa	Comunidad Pro	Carlos Fontecilla	Fuenzalida
Plan de Trabajo	- Evaluación de la situación de todos los equipos y áreas comunes - Revisión de la situación contable - Estatus de las certificaciones - Listado de tareas categorizadas en cinco grupos:	- Apoyo y asesoramiento de especialistas en cada tema - No presenta un plan de instalación propiamente tal - Enumera funciones de una Administración	- Levantamiento normativo y desempeño - Cumplimiento RRHH - Programa de actividades y metas Comité - Asamblea informativa - Plan de atención de urgencias
Gastos Comunes	- Retiro diario de cheques - Cruce cartola semanal	- Conciliación bancaria mensual	- Retiro semanal de cheque - Conciliación bancaria mensual
Reuniones	- Asamblea anual - Comité mensual - Atención de urgencias	- Asamblea anual - Comité mensual	- Mail/Fono - A solicitud copropietarios. - Comité bimensual - Check list de tareas
Ingresos/ Egresos	- RespalDOS Excel en Dropbox	- Registros contables actualizados	- Archivo de egresos y facturas
Mantenición/ Reparación	- Plan Anual de mantenimiento, mejoras y proyectos identificando prioridades y plazos con fechas.	- Programación anual de mantenciones según carta Gantt	- Plan anual de preventivas - Plan de remodelación

Análisis Candidatos

Empresa	Comunidad Pro	Carlos Fontecilla	Fuenzalida
Valor servicio	\$ 850.000	\$550.000	\$730.000 (35 UF)
Ajuste		Anual IPC	Mensual Valor UF
Solicitudes adicionales	Pago sólo con cheques	Contrato Mayordomo de	Auditoría Anual

Votaciones



- Derecho a voto copropietarios hábiles (Gastos Comunes al día)
- Electo por mayoría del 50%

Elección Comité Administración

- Copropietario o Cónyuge
- Entre 3 y 5 miembros
- En caso de mas de 5 postulantes, votación por mayoría
- Elección de cargos de presidente, tesorero y secretario para incluirlos en acta notarial
- Duración en el cargo un año, con posibilidad de reelección.



Muchas
Gracias.

Comité de Administración.
