

**Informe de la Administración**

**Año 2015 - 2016**

**Comunidad Edificio Boulevard Kennedy**

## Contenido

1.- Análisis de los Gastos Comunes.....	4
1.1 Análisis de Gastos Año 2015.....	4
1.2 Presupuesto para el Año 2016.....	9
2. – Situación Patrimonial .....	10
2.1.-Balance General .....	10
2.2 Inventario de Bienes.....	11
2.3.-Estado de las cobranzas 30.3.2016 .....	11
2.4 Análisis de las Reservas.....	11
3.- Información Contable .....	12
4. Auditoría Independiente .....	13
5. Aspectos Laborales.....	13
5.1 Capacitación .....	13
5.2 Certificación OS 10 .....	15
6. Aspectos Administrativos.....	15
6.1 Comunicaciones e informaciones electrónicas.....	15
7. Aspectos Operativos.....	16
7.1 Ejercicios de Evacuación.....	16
7.2 Certificación de Elevadores.....	16
7.3 Reforzamiento de las medidas de seguridad .....	17
7.4 Mejoras Incorporadas .....	17
7.5 Mejoras en Desarrollo.....	18
7.6 Cuidado de problemas Sanitarios.....	19
8. Verificaciones Externas .....	19
9. Complementaciones del Reglamento de Copropiedad .....	19
10. Propuestas de Proyectos.....	20
10.1 Remodelación de los accesos.....	20

10.2 Baños del Lobby .....	20
11. Principales Usuarios .....	21
11.1 Marriott.....	21
11.2 Suites Boulevard.....	21
11.3 Coca Cola.....	22

# INFORME AÑO 2015

A continuación se presenta el Informe de actividades del año 2015 y las tareas en marcha o propuestas para este año 2016.

## **1.- Análisis de los Gastos Comunes.**

### **1.1 Análisis de Gastos Año 2015.**

Para analizar el gasto se presenta el Estado de Resultados del año 2015 (anexo 1) donde se muestra un excedente de 29.517.310 pesos, que representa gastos en curso o comprometidos, que como todos los años se propone incorporar a la Reserva Adicional.

## Informe de la Administración 2015– 2016

<b>Anexo N°1</b>			
<b>Estado de Resultados</b>			
<b>Año 2015</b>			
<b>Ingresos Operacionales</b>			
4-01-01-001	GASTOS ESTIMADOS COBRADOS	930.942.294	
4-01-01-002	OTROS APORTES	34.916.090	
4-01-01-003	MULTAS E INTERESES	244.133	
<b>Total Ingresos Operacionales</b>			<b>966.102.517</b>
<b>Otros Ingresos</b>			
4-01-02-001	TARJETAS ESTACIONAMIENTOS	940.000	
4-01-02-003	SELLO SHAFT	210.000	
4-02-01-002	OTROS APORTES POR GASTOS EXTRAS	2.964.323	<b>4.114.323</b>
<b>Total Otros Ingresos</b>			<b>970.216.840</b>
<b>Total Ingresos</b>			<b>970.216.840</b>
<b>Gastos Operacionales</b>			
3-01-01-001	REMUNERACIONES	174.735.373	
3-01-01-002	HONORARIOS ADMINISTRACION	57.931.852	
3-01-01-005	MOVILIZACION	20.164.772	
3-01-01-006	COLACION	25.988.636	
3-01-01-007	BONOS	55.778.258	
3-01-01-008	BENEFICIOS LEGALES AL PERSONAL	10.104.538	
3-01-01-010	INDEMNIZACIONES PAGADAS	2.207.307	
3-01-01-011	PROVISION DE AÑOS POR SERVICIOS	24.000.000	
3-01-02-001	AGUA	37.392.666	
3-01-02-002	ELECTRICIDAD	204.348.994	
3-01-02-003	TELEFONOS	1.648.494	
3-01-02-004	MANT. ASEO	5.616.745	
3-01-02-007	GASTOS MENORES	7.845.562	
3-01-03-003	SEGUROS	47.425.312	
3-01-03-004	VARIOS MANTENCION EDIFICIO	21.028.074	
3-01-03-006	GASTO TARJETA DE ACCESO	340.808	
3-01-03-007	ARRIENDOS	20.734.619	
3-01-04-003	MANT. PLANTAS Y JARDINES	5.904.165	
3-01-04-004	MANT. SANEAMIENTO AMBIENTAL	1.732.147	
3-01-04-005	MANT. ASCENSORES	46.291.256	
3-01-04-006	MANT. ELECTRICA	24.476.238	
3-01-04-007	MANT. RETIRO BASURA	11.424.000	
3-01-04-008	MANT. EQUIPOS DE COMUNICACION	233.710	
3-01-04-009	MANTENCIÓN SISTEMAS	129.180.100	<b>936.533.626</b>
<b>Gastos No Operacionales</b>			
3-02-01-001	GASTOS BANCARIOS	543.716	
3-02-01-003	DIFERENCIA DE SENCILLO	1.477	
3-02-02-002	OTROS GASTOS IMPREVISTOS	20.711	
3-02-02-008	DEPRECIACION	3.600.000	
<b>Total Gastos no Operacionales</b>			<b>4.165.904</b>
<b>Total Gastos</b>			<b>940.699.530</b>
<b>Déficit o Superavit del Ejercicio</b>			<b>29.517.310</b>

En el siguiente cuadro, el Anexo N°2, se puede observar un incremento de 3.043 UF., respecto del gasto del año anterior, que se explica por un aumento del valor de la energía en 1.973 U.F., y por un incremento del valor de las remuneraciones, debido al crecimiento solicitado de la dotación de guardias para aumentar la seguridad y el buen manejo de los accesos al Complejo.

<b>ANEXO N° 2</b>				
<b>Comparativo de Gastos Comunes</b>				
<b>UF a Junio</b>	<b>22.627,36</b>	<b>22.852,67</b>	<b>24.023,61</b>	<b>24.982,96</b>
<b>Ingresos Operacionales</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
4-01-01-001 GASTOS ESTIMADOS COBRADOS				
<b>Total Ingresos</b>	<b>34.542</b>	<b>35.635</b>	<b>35.406</b>	<b>37.263</b>
<b>Gastos Operacionales</b>				
3-01-01-011 PROVISIÓN DE AÑOS POR SERVICIOS		525	500	961
TOTAL REMUNERACIONES	9.435	12.465	10.748	12.528
3-01-01-002 HONORARIOS ADMINISTRACION	2.470	2.449	2.476	2.319
3-01-01-003 ASESORIAS ADMINISTRATIVAS	43	0	9	0
3-01-02-001 AGUA	1.054	858	1.426	1.497
3-01-02-002 ELECTRICIDAD	6.733	6.690	6.206	8.180
3-01-02-003 TELEFONOS	65	75	66	66
3-01-02-004 MANT. ASEO	156	189	282	225
3-01-02-007 GASTOS MENORES	139	188	331	314
3-01-03-003 SEGUROS	2.075	2.054	1.957	1.898
3-01-03-004 VARIOS MANTENCION EDIFICIO	1.988	1.417	1.053	842
3-01-03-006 GASTOS TARJETA DE ACCESO	0	0	26	14
3-01-03-007 ARRIENDOS	174	809	821	830
3-01-03-008 UNIFORMES	0	169	266	0
3-01-04-003 MANT. PLANTAS Y JARDINES	235	237	235	236
3-01-04-004 MANT. SANEAMIENTO AMBIENTAL	69	93	84	69
3-01-04-005 MANT. ASCENSORES	2.757	1.859	1.846	1.853
3-01-04-006 MANT. ELECTRICA	925	1.280	894	980
3-01-04-007 MANT. RETIRO BASURA	379	375	476	457
3-01-04-008 MANT. EQUIPOS DE COMUNICACION	25	0	7	9
3-01-04-009 MANTENCIÓN SISTEMAS	4.882	4.726	5.233	5.171
3-01-05-004 GASTOS NO ESTIMADOS	0			
<b>TOTALES</b>	<b>33.603</b>	<b>35.932</b>	<b>34.444</b>	<b>37.487</b>

En el caso de la Energía debemos destacar que con todos los cambios de artefactos, hemos reducido el consumo en un 9% respecto del año 2010, lo que se muestra en el Anexo N° 3 en donde se han economizado 187.872 KW/h.

El resto de los conceptos, de hecho se mantiene igual al año 2014.

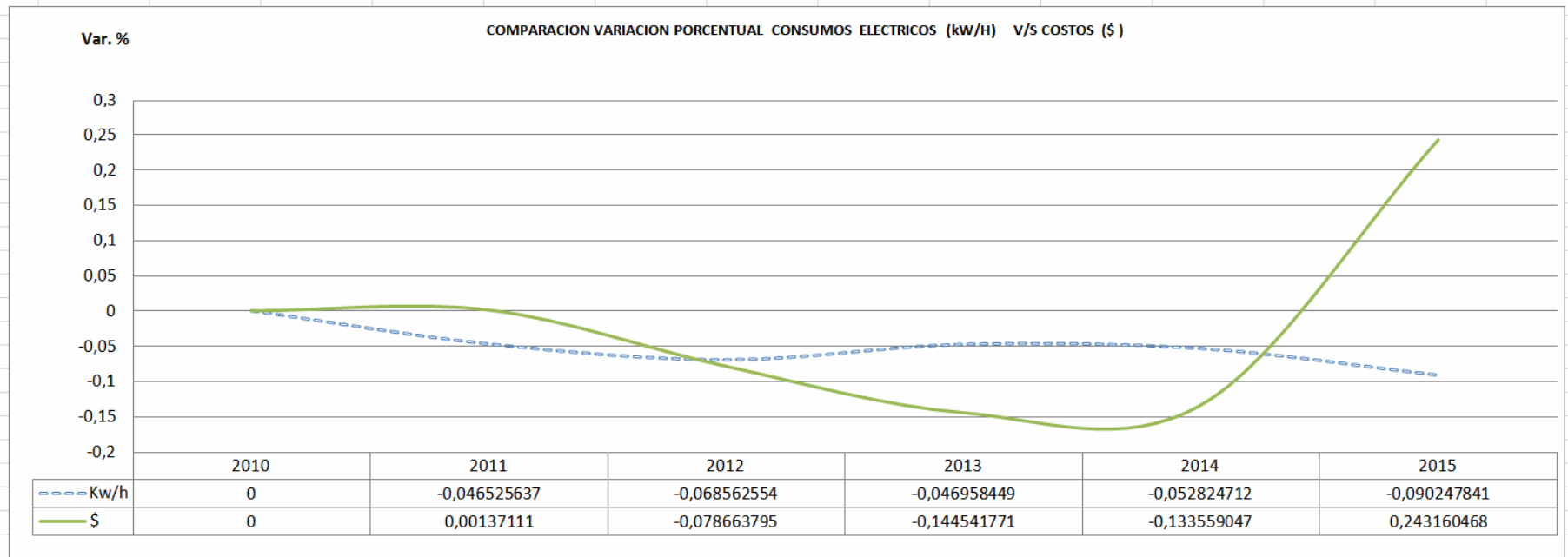
Informe de la Administración 2015– 2016

Anexo N° 3

Cuadro de Consumos Eléctricos y Facturación

CONSUMO POR AÑO			VALORES FACTURACION							
Año	Kw/h Acumulados Anual	Variacion Porcentual	Año	Total \$	UF Junio	Total UF.	Var. % UF	Var. % \$		
									2010	2.081.734
2011	1.984.880	-4,65%	2011	140.220.187	21.889,89	6.405,71	-3,01%	0,14%		
2012	1.939.005	-6,86%	2012	129.013.044	22.627,36	5.701,64	-13,67%	-7,87%		
2013	1.983.979	-4,70%	2013	119.788.270	22.852,67	5.241,76	-20,63%	-14,45%		
2014	1.971.767	-5,28%	2014	121.326.161	24.023,61	5.050,29	-23,53%	-13,36%		
Final 2015	2015	1.893.862	-9,02%	Final 2015	2015	174.077.514	24.982,96	6.967,85	5,50%	24,32%

187.872





## 1.2 Presupuesto para el Año 2016.

La proyección para el año 2016, del gasto común se muestra en el anexo 4 y se ha estimado en 36.495 UF, que equivale a mantener estable el gasto, por otro año más.

COMUNIDAD COMPLEJO BOULEVARD KENNEDY			
ANEXO 4			
<b>Gastos Corrientes de Operación</b>			
<b>Acumulado a Febrero 2016- Proyección 2016</b>			
<b>Gastos Operacionales</b>	<b>Acumulado Febrero 2016</b>	<b>Proyección 2016</b>	<b>Valor en U.F. al 30-06-2016</b>
3-01-01-001 REMUNERACIONES	30.485.497	182.912.982	6.929
3-01-01-002 HONORARIOS ADMINISTRACION	10.953.280	65.719.680	2.490
3-01-01-005 MOVILIZACION	3.310.500	19.863.000	752
3-01-01-006 COLACION	4.266.866	25.601.196	970
3-01-01-007 BONOS	12.215.558	73.293.348	2.776
3-01-01-008 BENEFICIOS LEGALES AL PERSONAL	1.811.691	10.870.146	412
3-01-01-010 INDEMNIZACIONES PAGADAS	7.595.140		0
3-01-01-011 PROVISION DE AÑOS POR SERVICIOS	6.000.000	6.000.000	227
3-01-02-001 AGUA	7.140.755	42.844.530	1.623
3-01-02-002 ELECTRICIDAD	40.662.039	220.000.000	8.334
3-01-02-003 TELEFONOS	222.855	1.337.130	51
3-01-02-004 MANT. ASEO	84.222	505.332	19
3-01-02-007 GASTOS VARIOS	953.006	5.718.036	217
3-01-03-003 SEGUROS	7.946.664	47.679.984	1.806
3-01-03-004 VARIOS MANTENCION EDIFICIO	2.060.897	12.365.382	468
3-01-03-007 ARRIENDOS	3.630.194	21.781.164	825
3-01-04-003 MANT. PLANTAS Y JARDINES	1.008.188	6.049.128	229
3-01-04-004 MANT. SANEAMIENTO AMBIENTAL	396.482	2.378.892	90
3-01-04-005 MANT. ASCENSORES	7.904.197	47.425.182	1.797
3-01-04-006 MANT. ELECTRICA	4.178.952	25.073.712	950
3-01-04-007 MANT. RETIRO BASURA	1.904.000	11.424.000	433
3-01-04-008 MANT. EQUIPOS DE COMUNICACION		0	0
3-01-04-009 MANTENCIÓN SISTEMAS	21.706.772	130.240.632	4.934
	<b>176.437.755</b>	<b>959.083.456</b>	<b>36.332</b>
<b>Gastos No Operacionales</b>			
3-02-01-001 GASTOS BANCARIOS	116.640	699.840	27
3-02-01-003 DIFERENCIA DE SENCILLO	0	0	0
3-02-02-002 OTROS GASTOS IMPREVISTOS	0	0	0
3-02-02-008 DEPRECIACION	600.000	3.600.000	136
<b>Total Gastos no Operacionales</b>	<b>716.640</b>	<b>4.299.840</b>	<b>163</b>
<b>Total Gastos</b>	<b>177.154.395</b>	<b>963.383.296</b>	<b>36.495</b>



## 2.2 Inventario de Bienes

Se ha actualizado el Inventario de Bienes y se han dado de baja equipos obsoletos. La existencia física de los mismos ha sido organizada aplicando tarjetas de control sobre cada uno de ellos, dando consistencia a un inventario al cual, siguiendo las recomendaciones de la Auditoría, se van a aplicar desde el año 2016, las normas de depreciación típicas de este tipo de bienes.

## 2.3.-Estado de las cobranzas 30.3.2016

Dicho documento se incluye como anexo N°6 y muestra un comportamiento más o menos estable, en que los retrasos son menores y se suelen resolver dentro del mes reglamentario.

Prácticamente no hay deudores que tengan un atraso mayor.

Tales atrasos no ameritan una acción legal mayor por cuanto se cobran con las multas correspondientes

## 2.4 Análisis de las Reservas.

El anexo N°7, muestra las reservas acumuladas aprobadas por reglamento que ascienden a 384.210.767 pesos y hay una reserva agregada de 131.179.029 que se han acumulado por los excedentes o gastos en curso de cada año denominada Reserva Adicional.

Al sumar los 29.517.310 pesos de esa partida del ejercicio 2015, resultan 160.696.339.- pesos.

Los 100 millones del fondo de garantía son el aporte de los propietarios entregados para hacer operar el Complejo.

Las reservas se encuentran de hecho en los depósitos a plazo, más el saldo de la cuenta corriente Bancaria.

Los otros activos reflejan el Fondo de Garantía y el Fondo de Indemnización por año de servicio.

**Anexo N°7**  
**Análisis de las reservas**  
**Al 31 de Diciembre de 2015**

<b>Patrimonio</b>	
2-02-02-001 RESERVAS ACUMULADAS	384.210.767
2-02-02-002 RESERVA ADICIONAL	131.179.029
2-02-02-004 FONDO DE GARANTIA	100.000.000
Déficit o Superávit del Ejercicio	29.517.310
<b>Total Patrimonio</b>	<b>644.907.106</b>

### **3.- Información Contable**

La contabilidad sigue registrándose en tiempo real y se dispone del Balance al 30 de Marzo de 2016.

## **4. Auditoría Independiente**

Se ha realizado la Auditoría del período Enero Diciembre del año 2015.

El dictamen se presenta en el documento respectivo.

Las recomendaciones de la Auditoría serán aplicadas en el año 2016, tomando en cuenta que ya se han hecho los balances de los meses transcurridos. Esto es factible porque ninguna recomendación altera los resultados del Balance del año 2015 y de hecho son modificaciones de forma en los registros.

## **5. Aspectos Laborales**

### **5.1 Capacitación**

Se adjunta el programa de capacitación en ejecución, como Anexo N°8.

Este programa corresponde con lo acordado en el Comité Paritario, las recomendaciones de la ACHS y las exigencias del OS10.



## 5.2 Certificación OS 10

Esta certificación está en marcha y contamos con una asesoría técnica, que permitirá una acción más fluida, en cuanto al eventual personal nuevo.

En todo caso la rotación de personal, se considera normal.

## 6. Aspectos Administrativos

### 6.1 Comunicaciones e informaciones electrónicas

a) Se está enviando vía e-mail las liquidaciones de gastos comunes y gastos individuales de los usuarios, para proceder a su cobranza.

b) Se está estimulando el pago vía transferencia directa, para lo que se habilitó una cuenta corriente bancaria especial que facilita el control diario de esos valores.

c) Se está actualizando la página WEB de la Comunidad técnicamente y también en cuanto a insertar información de tipo operativo o de interés para los usuarios.

### 6.2 Seguros

Se ha venido contratando el seguro anual de los bienes comunes de la Comunidad en 752.400 UF.

Se han producido en estos años incrementos importantes de los avalúos fiscales y de los valores comerciales.

Se solicita aprobar este valor para la contratación del nuevo periodo, tomando en cuenta la depreciación de los bienes.

## **7. Aspectos Operativos**

### **7.1 Ejercicios de Evacuación**

Se efectuó un ejercicio de evacuación global, en el que participo toda la Comunidad. Existe un informe al respecto que se acompaña. Dicho ejercicio contó con la respectiva certificación del Cuerpo de Bomberos de la Red Seca del Complejo y con la comparecencia del Cuerpo de Carabineros.

Además hicieron parcialmente sus ejercicios Coca Cola, Level 3 y Schlumberger.

### **7.2 Certificación de Elevadores**

Se han tomado las medidas para avanzar en las condiciones complementarias exigidas a los elevadores para certificarlos. El plazo para que nos exijan tener terminada dichas acciones, se estima en Diciembre de 2017.

Dichas implementaciones tienen un costo de alrededor de 3.000 U.F. que debemos aplicar en el curso de este año y el próximo.

Este tema se está negociando con la empresa Heavenward, tratando de rebajar dicho valor.

Anualmente, solo por mantención de rutina, el rubro de gasto ascensores alcanza a 40 millones de pesos anuales y el mantenimiento correctivo, tiende a 20 millones de pesos.



### 7.3 Reforzamiento de las medidas de seguridad

En virtud de eventos de atochamiento, violencia y hurtos producidos en la explanada de acceso, se acordó reforzar la presencia de personal de seguridad de la Administración, el Hotel Marriott y Boulevard Suites.

Tales medidas se han puesto en práctica esporádicamente. La Administración ha aportado personal para dos turnos en el día y en la noche. Así también, en la noche. Boulevard Suites se ha hecho cargo de su zona aledaña.

### 7.4 Mejoras Incorporadas

A continuación se registran las mejoras incorporadas en el año 2015, las cuales se han financiado con los gastos corrientes:

#### Mejoras y mantenimientos mayores efectuados en 2015

Cambio barreras de acceso vehicular	2.800.000
Reparación ingreso vehicular rampa propietarios a tercer subterráneo	850.000
Mantenimiento y certificación bombas de sistema de extinción de incendios.	2.700.000
Citofonía en accesos vehículos	850.000
Reparaciones Ascensores Mecánica	18.000.000
Reparaciones Ascensores Electrónica	2.500.000
Cambio aceite y filtros grupos generadores.	650.000
Aumento de cobertura de detección de incendios en áreas sensibles (50% pendiente)	1.600.000
Ampliación del sistema electrónico de control de rondas	480.000
Implementación de sistema de acumulación y evacuación aguas lluvias -4 sur poniente	1.050.000
Cambio de iluminación de ampollas halógenas a ahorro de energía Halles Torre mayor	700.000
Cambio lectores control de accesos ascensores Torre mayor	1.600.000
Total	33.780.000

## 7.5 Mejoras en Desarrollo

Para el año 2016, se han priorizado las siguientes mejoras:

### Mejoras y mantenimientos en curso 2016.

Overhault según horas de operación compresores chillers.	2.100.000
Cambio de baterías y mantención UPS soporte iluminación escaleras	2.100.000
Citofonía en áreas comunes subsuelos	550.000
Cambio 3 de bombas de agua potable ( De un total de 12, ( Son 3 de 9 por cambiar))	4.500.000
Cierre recintos ciclistas é incorporación de sistema biométrico de acceso	2.900.000
Sistema de audio para voceo y comunicación en Halles y áreas comunes	1.500.000
Cambio filtros primarios ventiladores de inyección de aire edificios	6.500.000
Mantención celdas y transformadores media tensión	450.000
Overhault y upgrade a panel de incendios comunidad	1.500.000
Otros	2.000.000
Total	24.100.000

Ellas forman parte e integran el conjunto de medidas tomadas para modernizar algunos aspectos de los edificios, que permiten dar un buen servicio a los usuarios, tales como los estacionamientos de bicicletas y motos, en áreas que no podían tener uso como estacionamientos públicos y que hemos arrendado para el efecto.

Lo antes dicho se complementa con los estudios efectuados para racionalizar los accesos que se plantean más adelante.

## **7.6 Cuidado de problemas Sanitarios**

Se han generado malas operaciones en la Torre Mayor, que han creado problemas sanitarios con la basura, los cuales deben evitarse.

Para prevenir y curar estas situaciones se ha intensificado las medidas sanitarias de control y/o exterminación de plagas.

En las oficinas, hemos constatado mal manejo de la calidad de la basura, que estamos atendiendo para eliminar esta circunstancia.

## **8. Verificaciones Externas**

Actualmente nuestras actividades son verificadas o controladas de acuerdo con normas existentes, por la Asociación Chilena de Seguridad; por la compañía de Seguros con la que contratamos nuestras pólizas, por el Departamento OS10 del Cuerpo de Carabineros y por las entidades de Salubridad.

Todas las exigencias demandadas han sido atendidas oportunamente.

## **9. Complementaciones del Reglamento de Copropiedad**

Se estima que es necesario hacer algunas precisiones y complementaciones, en el Reglamento de Copropiedad, para

dar respaldo a las medidas que debe tomar, en el marco de su labor, la Administración

En el pasado se hicieron este tipo de adiciones, en Asambleas Extraordinarias, con el quórum respectivo.

Este análisis debe hacerse con la ayuda de los especialistas correspondientes.

## **10. Propuestas de Proyectos**

### **10.1 Remodelación de los accesos**

Atendiendo al acuerdo de la Asamblea del año 2015, se ha convocado por la Comisión designada a un concurso para la remodelación de los accesos, cuyo resultado deberá analizarse en la Asamblea correspondiente a este año y que se puede efectuar a la brevedad.

### **10.2 Baños del Lobby**

Se ha propuesto mejorar los baños del lobby y se ha solicitado un presupuesto que se ha renegociado y que asciende de hecho a 20.000.000 de pesos. Se ha considerado solicitar al Hotel Marriott colaborar en esta modernización y asumir el costo junto con la Administración.

Se solicita analizar y resolver este punto que excede a las atribuciones de esta Administración.

## **11. Principales Usuarios**

### **11.1 Marriott**

Se ha convenido con el Departamento de Ingeniería del Hotel las acciones para resolver algunas insuficiencias que hacen a las filtraciones de agua y/o problemas sanitarios de las áreas que son de su responsabilidad.

En el periodo se han resuelto variados temas de mantenimiento de las instalaciones como los del agua caliente y otros.

La colaboración entre la Administración y los departamentos de Seguridad e Ingeniería se ha desarrollado de la mejor forma.

### **11.2 Suites Boulevard**

Este Usuario mayor ha mejorado la coordinación con la administración.

Se han atendido variados aspectos sobre seguridad y salubridad que se han resuelto convenientemente.

### 11.3 Coca Cola

Este Usuario mayor ha solicitado, al igual que otros propietarios colindantes con las terrazas, autorización para acceder a la que tienen en su ventanal oriente.

La definición más detallada de cómo pueden usar esos espacios, sin entorpecer el funcionamiento de terminales o equipos allí instalados, que se está solicitando, permitirá aplicar una regla pareja a los solicitantes.

Esta normatividad deberá considerar especialmente los problemas y responsabilidades por la seguridad de las personas que utilicen esas áreas.