

CONDOMINIO LOS FUNDADORES II – DON PEDRO

viernes, 13 de mayo de 2022

INFORME GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN

Periodo abril 2019 a marzo 2022

En este informe se comunica a la Comunidad, la gestión realizada durante el periodo abril 2019 y marzo 2022, que consistió en la prestación de Servicio como Administrador, dando a conocer los resultados obtenidos en el ámbito financiero-contable; gastos comunes; mantenimiento; recursos humanos, legales y administrativo.

1. Contextualización

La rendición de cuentas hace referencia a la demostración ordenada, sistematizada y documentada de la gestión del administrador. El inciso 3 del artículo 20 del Reglamento de la ley de Copropiedad, ordena que abarque los últimos doce meses. En este caso el periodo abarcará un periodo de tres años ante las dificultades como la no posibilidad de la Asamblea presencial producto en gran medida de la Pandemia COVID19.

El Administrador es el Asesor del Comité de Administración, en lo que establece Ley N° 19.537, y Reglamento de Copropiedad, dado que no solo debe administrar recursos económicos, recursos humanos, de seguridad entre otros.

2. Objetivos

El objetivo es dar a conocer el desarrollo de la gestión con énfasis en que la Comunidad quede informada de forma transparente de los resultados obtenidos y de las dificultades durante el periodo informado.

3. Contrato Prestación de Servicios

La contratación del Administrador, **cambio** con respecto a la antigua Administradora, pasa de Personal Contratado por el Condominio y regido por las leyes laborales a la Prestación de Servicio sin ninguna subordinación ni horarios, cumpliendo con un contrato de servicio con tareas específicas y en conformidad con la ley de Copropiedades N° 19.537.-

4. Recepción Documentación entregada por la Administración anterior con reparos.

- ✓ **Acta de Asamblea General Ordinaria**, realizada el 23-03-2019, fue mal redactada no se incluyó a los apoderados y sus poderes, por ello el Banco Santander rechazo la renovación de los apoderados. Para contar con las 2 firmas requeridas para el funcionamiento administrativo. Don Jorge Gonzalez presidente del Comité anterior colaboro con su firma durante este periodo.

- ✓ **Depósito a Plazo Renovable**, No se recibe el documento original, de acuerdo con los antecedentes del Banco fue retirado por el Condominio. Se bloquea el Depósito en el Banco Santander, para evitar cobro por otras personas ajenas al Condominio.
- ✓ **Plan de Emergencia Ante Siniestro (PES)**. No se recibe el PES legalizado, de acuerdo con el Reglamento de Copropiedades.
- ✓ **Contrato de Prestación de Servicio de Jardinería**. No se recibe el contrato de prestación de servicio de los jardineros Eduardo Ascencio y Juan Vergara (Q.E.P.D.). Durante el periodo del ejercicio, se recomienda al Comité regularizar esta situación. Posteriormente en julio del 2021, Eduardo presenta un auto despido en la Inspección del Trabajo, queda en trámite de resolución judicial.
- ✓ **Directiva de Funcionamiento de Guardias**. No esta legalizada ante Organismo Fiscalizador Carabineros de Chile.
- ✓ **Morosidad Gastos Comunes Casa 54**. Reclamo del Residente Jaime Escudero por no ingreso de diferencias a su favor de sus pagos de los gastos comunes en los meses febrero, marzo, junio, julio, septiembre, noviembre 2017 y abril, mayo 2018 por un total de \$1.100.000, existe "adulteración" en el comprobante de pago original el monto de \$60.000 se agrega un 1 quedando \$160.00 y la copia de contabilidad se mantiene \$60.000. El Residente lleva el caso a juicio. La resolución del Juzgado es que el Condominio debe pagar un remanente de \$770.000 al denunciante (Ya se llegó acuerdo con el Residente y se descontó de sus gastos comunes atrasados). La jueza no se pronuncia sobre la presunta adulteración, por tratarse de hechos que constituyen el carácter de delito, debiendo ser visto por la sede jurisdiccional correspondiente.

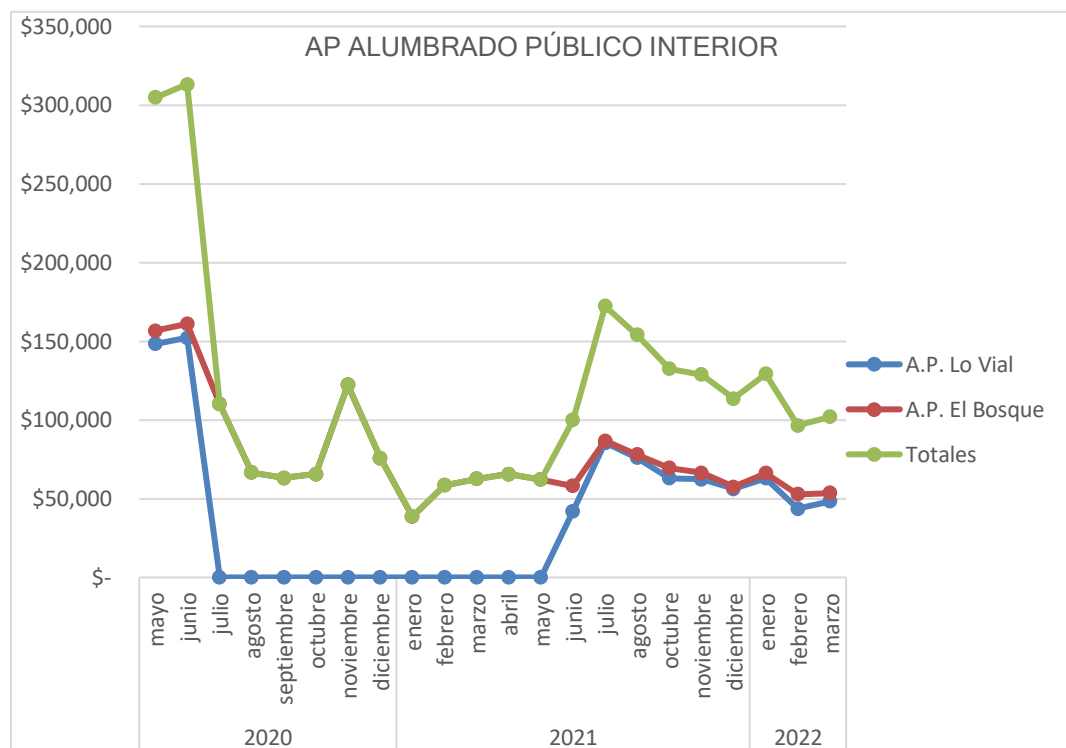
5. Gestión Administrativa – Tareas Realizadas

- ✓ **Ordenamiento de la Documentación existente**. La documentación en papel se archiva clasificándola por ítems. Todos quedan digitalizados en el PC y parte de ellos grabados en disco duro.
- ✓ **Campaña pago por transferencia bancaria los gastos comunes**. Se instruye a los Residentes en el acceso del sistema Edifito y pago por transferencia bancaria Evitando el pago de los gastos comunes por cheque y en dinero efectivo, por los riesgos de conflictos administrativos (como el caso Casa 54), pérdida o robo del mismo.
- ✓ **Ficha de Propietario y Vehículos**. Se entrega un Archivador con toda la información relevante reunida de cada Casa, incluye los residentes habituales, sus datos, fichas Propietario o Arrendatario, Vehículos. Cambios de Residentes, multas y otros antecedentes. En este archivo faltan datos por la no entrega de ellos por parte de algunos residentes.
- ✓ **Control de Encomiendas o Correspondencia en la custodia de Portería-Guardias**. Para evitar pérdidas se diseña nuevo Control de Entrega y Recepción de Encomiendas y Correspondencia, incluye el código de barra y la recepción firmada del Residente y el nombre del Guardia que entrega el documento.

- ✓ **Entregar los documentos al Comité Revisor de Cuentas.** Se entrega toda la documentación disponible del periodo abril 2018 a marzo 2019 al Comité Revisadora de Cuentas. Quien revisado los datos emite su informe con fecha enero 2020.
- ✓ **Se reorganizan el espacio común para trabajo operativo de los Guardias de Seguridad en la Entrada Principal.**
 - 1.- Estacionamiento solo de detención, no de estacionamiento para ningún vehículo.
 - 2.- Zona usada por los Guardias de Seguridad, para controlar vehículos de visitas, delivery y otros.
 - 3.- Se mantienen podados los arbustos existentes en el bandejon central, para dar mayor visibilidad a los conductores.
 - 4.- Se habilita paso peatonal de acera a acera.-
 - 5.- Para estacionamiento por urgencia o en caso de que falten ellos al interior. Los Guardias autorizan.
- ✓ **Depósito a Plazo Renovable.** Como se indicó, el documento original estaba extraviado, según el Banco fue retirado por personas del Condominio sin individualizarlos, consultado varios Tesoreros de Comité anteriores no tienen conocimiento del tema y no hay documento que respalde la entrega del Depósito entre los Tesoreros, Se bloquea el depósito por extravió con fecha 03/06/2019.
"Con fecha 30 de noviembre de 2021, el 4° Juzgado Civil de Santiago sentencia y autoriza a "Comunidad Condominio Los Fundadores II" para requerir, con una copia autorizada de la presente sentencia, la emisión de un duplicado que deje sin efecto el extraviado y ejercer los derechos que le correspondan una vez emitido el documento en su reemplazo por Banco Santander". Gestión realizada por los Abogados Vega y Jara.-
- ✓ **Solicitud a ENEL del Corte del Suministro Eléctrico.** Se entrega la documentación requerida para el trámite de corte de luz a las Casas que tienen una morosidad con sus gastos comunes por más de 3 meses. ENEL rechaza la solicitud porque en el Acta de la Asamblea del 23 de marzo de 2019, se omitió la citación de 1° y 2° convocatoria y el número de asistentes.
- ✓ **Plan de Emergencia ante Siniestros (PES).** En noviembre 2019 se entrega el PES a Comité de Administración, se debe renovar cada año de acuerdo con el reglamento de Copropiedades. El PES está vigente hasta febrero 2023. Queda pendiente la aprobación en una Asamblea Extraordinaria y el ejercicio de simulacro de emergencia o siniestro.
- ✓ **Campaña Reciclaje de Material Reutilizados.** Se realiza la Campaña de Reciclaje de plástico (PT1), papel, vidrios y tapas plásticas de envases. Se compran 3 Contenedores de 700 lts., 1 Contenedor de 120 lts. Se contactan Empresa Recicladoras de estos materiales. Lamentablemente no hubo colaboración de la Comunidad para entregar los materiales en las condiciones específicas que solicitan los recolectores del reciclado. Actualmente solo continua el reciclaje de vidrios.

- ✓ **Control de Vehículos Visitas.** Control diario de Estacionamiento de Visitas, controlando los vehículos de residentes mal estacionados. Se multa algunos Residentes.
- ✓ **Feria de Emprendedores.** Como ayuda a las familias por los efectos de la pandemia, se realiza la Feria en enero 2022. Se inscribieron 22 Residentes.
- ✓ **Reembolso en SMAPA.** Se logra reembolso a favor de la Comunidad, a partir de la boleta de mayo 2020 de \$54.955 por pagos excesivos pagados desde año 2015 por el agua en la Multicancha. El promedio es \$1.000 por mes.
- ✓ **Medios de Comunicación a la Comunidad:** Con el objeto de mantener informado y dar respuestas a las inquietudes de los Residentes, se enviaron 58 circulares sobre diferentes temas de interés, a través de sus correos personales y en WhatsApp Administración Informa, además de gestionar las soluciones a través del celular y WhatsApp personal.
- ✓ **Logos nuevos para vehículos.** Se entregan los nuevos logos numerados a los vehículos de los residentes habituales, queda un registro en la base de datos de Excel, con el numero asignado y las características del automóvil.
- ✓ **Gestión en la Dirección del Trabajo.** Finiquito Personal, Libro de Remuneraciones Electrónico.
- ✓ **Gestión con la Mutual de Seguridad.** Trabajo en las guías de implementación de un programa de prevención de los efectos del COVID-19. la evaluación de las medidas tomadas fue bien evaluada por la Mutual.
- ✓ **Cambio de tarifada electricidad de BT2 a BT1.** Se realizaron las gestiones en ENEL para el cambio de empalme de BT2 a BT1 del alumbrado público interior del Condominio. Con fecha 20 de junio 2020 se realizó el cambio de tarifa quedando (BT1), al mismo tiempo se refacturo el monto por \$687.192, correspondiente a los meses cobrados por la antigua tarifa, de esta forma queda normalizada su facturación. Lo cual rebajo el gasto de \$320.080 (enero 2020) a \$102.000 (marzo 2022) y con ello las alícuotas que cancelan las Casas interiores.

Alumbrado Público	A.P. Lo Vial	A.P. El Bosque	Totales
2020			
mayo	\$ 148.281	\$ 156.642	\$ 304.923
junio	\$ 152.272	\$ 161.022	\$ 313.294
julio	\$ -	\$ 110.105	\$ 110.105
agosto	\$ -	\$ 66.695	\$ 66.695
septiembre	\$ -	\$ 63.204	\$ 63.204
octubre	\$ -	\$ 65.608	\$ 65.608
noviembre	\$ -	\$ 122.246	\$ 122.246
diciembre	\$ -	\$ 75.713	\$ 75.713
2021			
enero	\$ -	\$ 38.571	\$ 38.571
febrero	\$ -	\$ 58.520	\$ 58.520
marzo	\$ -	\$ 62.570	\$ 62.570
abril	\$ -	\$ 65.519	\$ 65.519
mayo	\$ -	\$ 62.204	\$ 62.204
junio	\$ 41.988	\$ 58.030	\$ 100.018
julio	\$ 85.574	\$ 86.761	\$ 172.335
agosto	\$ 76.021	\$ 78.044	\$ 154.065
octubre	\$ 63.065	\$ 69.447	\$ 132.512
noviembre	\$ 62.440	\$ 66.496	\$ 128.936
diciembre	\$ 56.188	\$ 57.416	\$ 113.604
2022			
enero	\$ 63.073	\$ 66.145	\$ 129.218
febrero	\$ 43.673	\$ 52.758	\$ 96.431
marzo	\$ 48.287	\$ 53.713	\$ 102.000



6. Gestión de Seguridad

- ✓ **Instalación de Alarmas.** Se instalan 4 Alarmas en el exterior del Condominio 4 Alarmas que están conectados por un identificador LED a la Conserjería y cada residente tiene un botón de pánico y, con ello los Guardias pueden ver que Casa está

activando la Alarma. Además, queda un botón de pánico en Conserjería para ser activado por los Guardias en caso de Emergencia o de Seguridad. Además, se instalan 4 Alarmas- Bocina en el interior.

- ✓ **Instalación de Luminaria Pública.** Se instalan 7 focos Led-Solar de 120W, en las casas exteriores, para reforzar la Pública.
- ✓ **Programación de turnos Vigilancia en Pandemia.** Debido a la contingencia del COVID-19 y falta de Guardias, se organiza la Seguridad con residentes que colaboran en reemplazos de turnos, quedaron 15 voluntarios preparados para enfrentar cualquier contingencia a futuro por la Seguridad del Condominio.
- ✓ **Control de Vehículos, delivery, maestros, personas.** Se instruye a los Guardias de Seguridad llenar la hoja de control de acceso y que toda persona solo puede entrar con la Autorización del Residente.

7. Gestión Recursos Humanos

- ✓ **Licencia Médica.** Incorporación al IMED Organismo para Tramitación Licencia Médica electrónica.
- ✓ **Ropa de trabajo.** Entrega periódica de Ropa de Trabajo al Personal de Guardias y Aseo. 2 veces al año, otoño-invierno y primavera-verano.
- ✓ **Caja de Compensación.** Se realiza 2 veces el proceso de afiliación a la Caja de Compensación, siendo rechazada
- ✓ **Pandemia COVID19 referido al Personal.** Se tuvo 5 Guardias contagiados, de ellos 2 de origen común, es decir contagiado fuera del Condominio y 3 de origen laboral por contacto estrecho de uno de ellos que se contagió también fuera del Condominio, es decir ninguno de ellos se ha contagiado dentro del Condominio, se cumplieron con los protocolos establecidos por la Autoridad Sanitaria. Ninguno tuvo secuencias posteriores.
- ✓ **Casilleros de Vestir en la Sala de Basura.** Se acondiciona momentáneamente casilleros en la Cocina sin mucho espacio y se logra que los trabajadores se puedan revestir en la Cocina, y no en la sala de basura. Se entiende que esto es una falta gravísima a las condiciones laborales de Higiene y Seguridad exigidas por la ley, y un menoscabo a las condiciones y vulnerando la dignidad del trabajador. Es urgente dar una solución a este problema.
- ✓ **Control de Asistencia Reloj Control.** Se pasa del control en el libro de asistencia al sistema Reloj Control.
- ✓ **Rondas a interior Condominio.** Instrucciones a Guardias para realizar 3 Rondas mínimas en el turno. Deben colocar todas las observaciones en el Libro de Novedades como, por ejemplo: automóviles estacionamiento visitas, demarcaciones, etc.
- ✓ **Entrega de Materiales.** Mensualmente se entrega artículos de aseo, oficina, productos consumibles (café, té, aceite, azúcar) y mascarillas.

- ✓ **Dotación de Personal de Seguridad.** Personal de Guardia con sus Cursos OS10 vigente, las credenciales tramitadas y próxima a llegar, renovación jornada excepcional por 3 años más, solo faltaría la Directiva de Funcionamiento.
- ✓ **Programa Prevención y Capacitación Año 2022.** Para el Personal de Guardias de Seguridad.
- ✓ **Seguro Personal Guardias.** Cuentan con los seguros de Accidentes Personales y del COVID-19

8. Gestión Mantenimiento

- ✓ **Portón Eléctrico.** Mejorar la rapidez del Motor. Se aumentó la velocidad de 14 a 28 mt/min, más puesta a punto reparando otros elementos dañados y con ello obtener un buen funcionamiento.
- ✓ **Mantenimiento de Cámaras de Seguridad.** Se habilitan 2 Pantallas con 16 cámaras en las casas exteriores y entrada principal más 47 cámaras en el interior del Condominio.
- ✓ **Plaza Principal.** Se instalan 10 Luminarias Luz Solar Led.
- ✓ **Normalización Tablero Eléctrico Plaza:** Se normaliza el cableado y sus conexiones, de acuerdo con las normas vigentes.
- ✓ **Demarcación Vial.** Demarcación horizontal a calles del interior del Condominio (Pintura Acrílica Base solvente, alta resistencia, alto tráfico). Señalética Vial, lamina alta reflectancia, galvanizada 2 mm.
- ✓ **Pintura Entrada Principal.** Muro Escalas y Reciclaje, Pórtico Entrada y barnizado, Muro Sala de Basura, Comedor, Oficina y Guardia, Puerta de ingreso y portones metálicos, interiores cocina y oficinas.
- ✓ **Mantenimiento del Sistema eléctrico.** Cambio iluminación sala de basura, se incorpora un circuito para las corrientes débiles en las oficinas, cambio de enchufes e interruptores.
- ✓ **Mantenimiento Alumbrado Público.** Reparaciones de 5 Luminarias del Alumbrado Público, 2 cambio de fotoceldas y 3 cambio de focos. Se arrienda maquina elevadora.
- ✓ **Luminaria Pórtico.** Reposición y cambio luminaria del Pórtico entrada Principal.
- ✓ **Mobiliario de la Plaza y espacios comunes.** Reparación y pintura 4 escaños y 23 asientos
- ✓ **Mantenimiento Cámaras del Alcantarillado.** Limpieza de emergencia a las cámaras tapadas del alcantarillado. Smapa debe realizar el mantenimiento profundo de la red del alcantarillado en la caletera Americo Vespucio. Para realizar el mantenimiento a las cámaras en el interior del Condominio.
- ✓ **Desratización.** Certificado N° 6018, desratización, se coloca 80 cebos en diferentes lugares del Condominio.
- ✓ **Tapas de cámaras de aguas lluvias.** Se reparan 4 tapas de cámaras aguas lluvias dañadas.

CONDOMINIO LOS FUNDADORES II - DON PEDRO
CALETERA AMÉRICO VESPUCIO 2501, MAIPÚ

PROVEEDORES DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO

PERIODO	INSTALACIONES	EMPRESA	CONTACTO	TELEFONO	VALOR DEL SERVICIO	CONTRATO	INICIO	TERMINO
EMERGENCIAS	SISTEMA DE CAMARAS CCTV	SECURE-CHILE	LUIS ALVAREZ	+569 6171 4651		NO		
	SISTEMA DE CITOFOIA	JUAN CACERES	JUAN CACERES	+569 9343 7629		NO		
	PORTON ELÉCTRICO	HACHES AUTOMATICOS	PAUL HERRERA	+569 3210 1543		NO		
SEMANAL	JARDINES	PRYMAVE	EDGARDO CASAJUANA	+569 6310 3059	\$ 1.071.000	SI	14-09-2021	14-09-2022
TRIMESTRAL	FUMIGACIÓN - DESRATIZACIÓN	SANIPLAGAS	XIMENA MUÑOZ	+569 8308 4774	\$ 285.600	NO		
SEMESTRAL	CAMARAS AGUAS SERVIDAS	HVT	PEDRO RIVAS	+569 9879 5149	\$ 468.000	NO		
ANUAL	MANTENCION EXTINTORES	FIRECONTROL	CRISTIAN JIMENEZ	+569 7300 7728	\$ 76.755	NO		
ANUAL	PODA DE ARBOLES	BG S.P.A	BERNARDO MONDON	+ 569 9783 3342	\$40.000/Unidad	NO		
BIANUAL	CERTIFICACIÓN INSTALACIONES DE GAS	TEKNOGAS	RAFAEL ARANEDA	+569 8198 7093	0,36 UF/Casa	NO		

9. Resumen Financiero y Gastos Comunes del Ejercicio

✓ Resumen Estado de Resultados

FLUJO EFECTIVO DISPONIBLE

PERIODO 2019-2022	SALDO INICIAL ABRIL 2019	SALDO FINAL MARZO 2022	AUMENTA	%
CAJA CHICA	80.000	120.000	\$ 4.889.236	14%
BANCO SANTANDER	17.338.496	21.709.369		
DEPÓSITO A PLAZO	18.494.581	18.972.944		
TOTALES	35.913.077	40.802.313		

\$ VALOR DEL JUICIO EVELYN ARAVENA CARGADO AL FONDO DE ADMINISTRACIÓN

PERIODO 2020	FEBRERO 2020	MARZO 2020	ABRIL 2020	MAYO 2020
FONDO ADMINISTRACIÓN	6.091.388	6.899.916	-1.459.242	-2.565.232
FONDO DE RESERVA	24.917.970	24.479.662	25.943.007	26.842.088
FONDO DE INDEMNIZACIÓN	11.102.077	11.431.020	12.261.091	12.797.713
TOTALES	42.111.435	42.810.598	36.744.856	37.074.569

Juicio Evelyn Aravena pagar \$8.447.558 por resolución Juzgado.

En abril 2020, este valor fue cargado al Fondo de Administración. (Adjunto Cuadro)

En mayo 2020, se cobra en gastos comunes 1° cuota \$844.756. (Se suspende las siguientes cuotas)

Quedan pendiente \$7.602.802, en Cuentas por Cobrar puede ser a Residentes o a un Fondo existente.

Una vez recuperado este monto, debe ser reembolsado al Fondo de Administración.

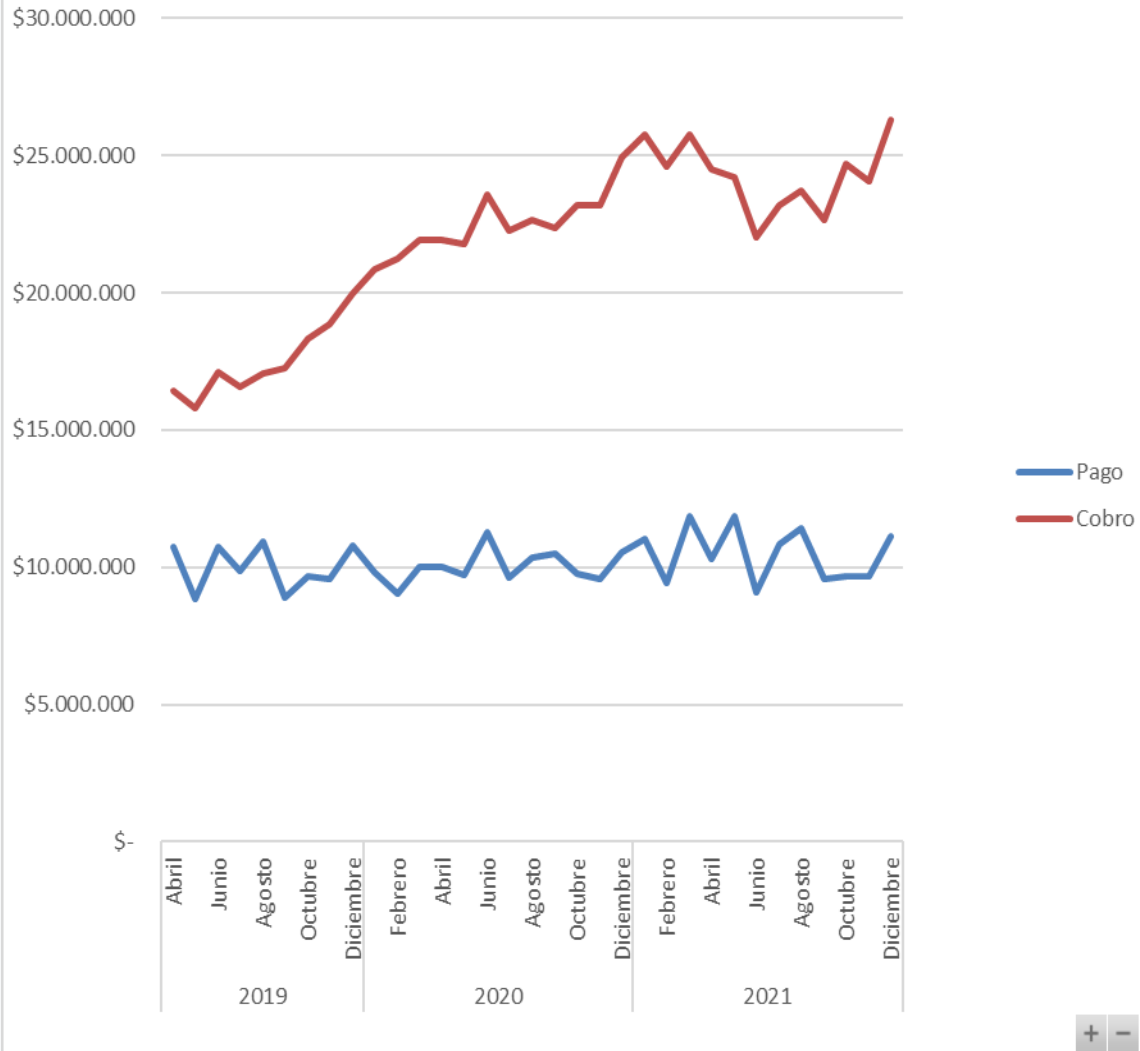
Informe de gastos comunes

Informe Consolidados Cobros vs Pagos

- ✓ Se aprecia la tendencia al aumento del cobro mensual de los gastos comunes, después de octubre 2019. Por consiguiente, el cobro por mes sube en relación con el aumento de la morosidad.
- ✓ Los pagos de los gastos comunes se mantienen estable mes a mes, a pesar de la morosidad.
- ✓ Otra situación en el periodo analizado es la tendencia de varios Residentes de no pagar sus gastos comunes mes a mes, sino cada dos meses, lo que perjudica tener caja disponible para los compromisos de pagos del mes en ejercicio.

Esto se muestra en el cuadro siguiente:

	Pago	Cobro
2019		
Abril	\$ 10.748.192	\$ 16.431.591
Mayo	\$ 8.828.081	\$ 15.788.777
Junio	\$ 10.737.417	\$ 17.124.142
Julio	\$ 9.862.836	\$ 16.584.459
Agosto	\$ 10.957.451	\$ 17.061.790
Septiembre	\$ 8.909.997	\$ 17.234.101
Octubre	\$ 9.653.655	\$ 18.331.486
Noviembre	\$ 9.598.050	\$ 18.846.675
Diciembre	\$ 10.796.177	\$ 19.969.115
2020		
Enero	\$ 9.800.737	\$ 20.845.126
Febrero	\$ 9.062.105	\$ 21.239.647
Marzo	\$ 10.023.699	\$ 21.932.667
Abril	\$ 10.025.699	\$ 21.932.667
Mayo	\$ 9.731.810	\$ 21.772.776
Junio	\$ 11.290.930	\$ 23.563.933
Julio	\$ 9.608.920	\$ 22.252.665
Agosto	\$ 10.347.922	\$ 22.630.907
Septiembre	\$ 10.504.428	\$ 22.382.414
Octubre	\$ 9.763.206	\$ 23.181.040
Noviembre	\$ 9.573.061	\$ 23.188.506
Diciembre	\$ 10.533.699	\$ 24.956.106
2021		
Enero	\$ 11.024.210	\$ 25.743.105
Febrero	\$ 9.424.216	\$ 24.575.116
Marzo	\$ 11.880.295	\$ 25.756.017
Abril	\$ 10.285.923	\$ 24.525.326
Mayo	\$ 11.882.627	\$ 24.201.642
Junio	\$ 9.073.065	\$ 22.002.131
Julio	\$ 10.822.488	\$ 23.210.831
Agosto	\$ 11.399.970	\$ 23.708.742
Septiembre	\$ 9.595.970	\$ 22.657.838
Octubre	\$ 9.683.058	\$ 24.705.133
Noviembre	\$ 9.681.658	\$ 24.082.875
Diciembre	\$ 11.137.297	\$ 26.277.275



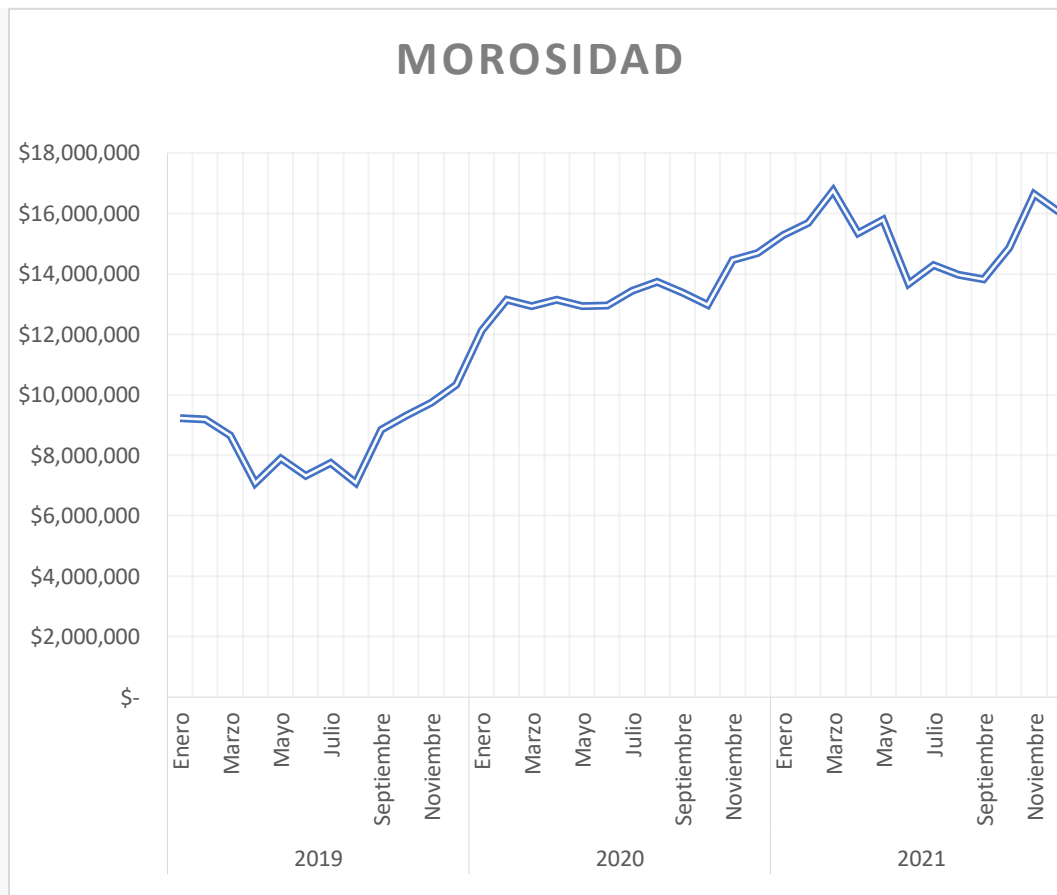
Informe Morosidad

Análisis factores que se deben considerar en el aumento de la morosidad antes y después del Estallido Social ocurridos a partir de 18 octubre 2019 y posterior pandemia del COVID19.-

- ✓ La herramienta legal para reducir la morosidad es el trámite de Corte de Luz para las Casas que deben tres o más gastos comunes. El trámite solicitado en ENEL fue rechazado por la Empresa. Porque el Acta de la Asamblea General del 29 de marzo 2019, en la redacción de esta se omitió, la siguientes cláusulas: citación de 1° y 2° convocatoria y el número de asistentes. Por ello no se pudo emplear esta herramienta para disminuir la morosidad durante el periodo.
- ✓ Convenios de Pago a los Residentes Morosos. Comité de Administración aprueba realizar Convenio de pagos pagando en cuotas los gastos comunes atrasados. Si se cumple y pagan con las condiciones del convenio, al final del periodo de descuentan los interese acumuladas.
- ✓ Tuvo una baja aceptación este Convenio de Pago, sobre todo en los Residentes que tienen la morosidad más alta en cantidad de meses y monto.
- ✓ 14 casas con morosidad igual o mayor de 5 meses: representan el 66% de la morosidad, con un monto de \$12.072.030.- y 8 casas con morosidad igual o mayor de 8 meses: representan el 55% de la morosidad, con un monto de \$9.756.764.-

A continuación, se muestra un gráfico con los datos analizados:

AÑO	MES	MONTO \$
2019		
Enero		\$ 9.233.387
Febrero		\$ 9.193.218
Marzo		\$ 8.663.224
Abril		\$ 7.077.125
Mayo		\$ 7.898.509
Junio		\$ 7.319.496
Julio		\$ 7.738.846
Agosto		\$ 7.100.109
Septiembre		\$ 8.856.772
Octubre		\$ 9.320.785
Noviembre		\$ 9.733.362
Diciembre		\$ 10.337.191
2020		
Enero		\$ 12.126.535
Febrero		\$ 13.149.187
Marzo		\$ 12.943.164
Abril		\$ 13.149.187
Mayo		\$ 12.943.164
Junio		\$ 12.956.264
Julio		\$ 13.438.085
Agosto		\$ 13.744.430
Septiembre		\$ 13.368.842
Octubre		\$ 12.983.437
Noviembre		\$ 14.450.506
Diciembre		\$ 14.691.424
2021		
Enero		\$ 15.278.158
Febrero		\$ 15.687.057
Marzo		\$ 16.756.560
Abril		\$ 15.346.492
Mayo		\$ 15.783.694
Junio		\$ 13.674.285
Julio		\$ 14.290.056
Agosto		\$ 13.960.458
Septiembre		\$ 13.829.174
Octubre		\$ 14.852.567
Noviembre		\$ 16.636.325
Diciembre		\$ 16.054.480



Conciliación Bancaria

CONCILIACIÓN BANCARIA FEBRERO 2022

Institución	CONDOMINIO LOS FUNDADORES II	Fecha	28.02.2022
Banco:	SANTANDER	Saldo Cartola Banco	\$ 23.869.761
N° Cta Cte:	74-0038218-7	Saldo Libro Banco Contable	\$ 23.869.761

1. Pagos Banco no Contabilidad	\$ -	+1-2-3+4	\$ -
2. Cobros Banco no Contabilidad	\$ -		
3. Pagos Contabilidad no Banco	\$ -	Diferencia	\$ -
4. Cobros Contabilidad no Banco	\$ -		

1. Pagos Banco y no Contabilidad

Fecha	Concepto	Importe	Observaciones
	Total	\$ -	

2. Cobros Bancos no Contabilidad

Fecha	Concepto	Importe	Observaciones
	Total	\$ -	

3. Pagos Contabilidad no Banco

Fecha	Concepto	Importe	Observaciones
	Total	\$ -	

4. Cobros Contabilidad no Banco

Fecha	Concepto	Importe	Observaciones
	Total	\$ -	

- ✓ Como se aprecia en la Conciliación Bancaria febrero 2022, se encuentra consolidados los dineros entre la Cartola del Banco Santander y el Libro Banco Contable del Condominio.
- ✓ Es muy importante realizar la Conciliación Bancaria todos los meses, para evitar errores y ajustes innecesarios, se debe comprobar una a una todas las transacciones y movimientos. Este proceso se realizó mes a mes durante este periodo, llegando al resultado conciliado del informe.
- ✓ Con ello, tuvimos un control sobre el dinero en efectivo que disponemos y utilizamos en la cuenta bancaria. Comparando los registros contables con los movimientos bancarios registrados durante un periodo determinado generalmente mensual.

Fondo de Reserva

PERIODO 2019-2022	SALDO INICIAL ABRIL 2019	SALDO FINAL FEBRERO 2022	AUMENTO	%
FONDO RESERVA	23.603.955	30.469.838	\$16.154.385	50%
FONDO RESERVA II	8.472.502	17.761.004		
TOTALES	32.076.457	48.230.842		

UTILIZACIÓN DE LOS FONDO DE RESERVA

FECHA	GASTO	MONTO
15-10-2019	Honorarios Abogado Cristian Olave Juicio Evelyn Aravena	\$ 200.000
15-10-2019	Elaboración Plan de Emergencia ante Siniestros PES	\$ 170.000
24-10-2019	Honorarios Abogado Cristian Olave Juicio Evelyn Aravena	\$ 149.999
31-10-2019	Instalacion alarmas comunitarias casas exteriores	\$ 589.050
11-11-2019	Compra Impresora	\$ 84.990
05-12-2019	Honorarios Abogado Cristian Olave Juicio Jaime Escudero	\$ 280.000
05-12-2019	Compra 3 Contenedores 700 lts 1 de 120 lts reciclaje	\$ 618.511
05-12-2019	Instalacion 4 Gabinetes alarma interior Condominio	\$ 309.400
30-12-2019	Instalación 7 luminarias Solar-Led veredas casas exteriores	\$ 833.020
30-12-2019	Compra refrigerador Cocina del Personal	\$ 105.980
08-01-2020	Fabricación e Instalación ToldoVela costado Multicancha	\$ 937.000
29-01-2020	Servicio Limpieza colectores alcantarillado-aguas lluvias	\$ 295.120
10-02-2020	Saldo Instalación ToldoVela costado Multicancha	\$ 1.293.060
17-04-2020	Compra Pulverizador a Combustión	\$ 289.535
30-04-2020	Elaboración Plan de Emergencia ante Siniestros PES	\$ 100.000
30-06-2020	Compra Sopladora a combustion tipo mochila	\$ 321.774
28-11-2020	Compra 6 contenedores de basura 360 lts.	\$ 510.996
28-11-2020	Cambio de cableado Citofonia sector sur casas 1 a 65	\$ 300.000
15-12-2020	Anticipo Demarcación y Señaletica calles interiores	\$ 606.900
29-12-2020	Saldo Demarcación y Señaletica calles interiores	\$ 1.416.138
25-02-2021	Levantamiento electrico Plaza Central	\$ 451.977
29-03-2021	Anticipo Poda 84 arboles calles interiores	\$ 595.833
29-03-2021	Compra 5 radios telecomunicaciones con bateria	\$ 654.656
15-04-2021	Poda y despeje de ramas en arboles cruzados con cables	\$ 1.390.277
29-04-2021	Instalación 47 camaras de seguridad CCTV	\$ 1.876.196
13-05-2021	Compra e Instalación Monitor 43" CCTV	\$ 315.350
28-05-2021	Poda 68 arboles con retiros de ramas	\$ 1.982.183
28-05-2021	Instalación10 luminarias Solar Led Plaza Central	\$ 1.958.410
30-06-2021	Poda de 32 arboles con retiro de ramas	\$ 719.593
25-07-2021	Compra 4 radios telecomunicaciones con bateria	\$ 472.742
25-07-2021	Instalación 11 camaras de seguridad CCTV	\$ 1.291.634
29-07-2021	Compra e Instalación Disco Duro 8TB	\$ 381.178
29-07-2021	Compra e Instalación motor mas velocidad porton salida	\$ 821.100
30-11-2021	Anticipo Compra 3 luminarias Alumbrado Público	\$ 298.952
30-11-2021	Saldo Compra 3 luminarias Alumbrado Público	\$ 298.952
28-03-2022	Pintura Entrada Principal Condominio	\$ 1.224.159
	Total Egreso Fondo de Reserva	\$ 24.144.665

UTILIZACIÓN DE LOS FONDO DE RESERVA II

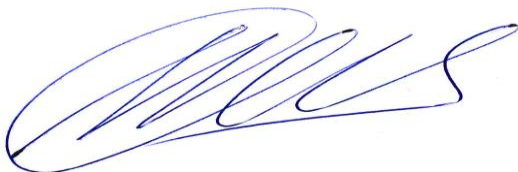
FECHA	GASTO	MONTO
30-04-2019	Finiquito Alejandro Arroyo	\$ 629.833
14-10-2019	Finiquito Jorge Salazar	\$ 229.443
12-12-2019	Finiquito Mauricio Reinun	\$ 59.933
07-10-2021	Finiquito Rodrigo Fernandez	\$ 369.495
20-05-2021	Finiquito Ivan Farias	\$ 566.625
	Total Egreso Fondo de Reserva II	\$ 1.855.329

10. Proyectos Pendientes

- ❖ Remodelación de las Instalaciones Administración y Personal en la entrada principal. En consulta con la Dirección de Obras de la Municipalidad, cualquier modificación a la infraestructura y espacios comunes tiene que ser primero aprobado el proyecto por la Asamblea de Copropietario en Asamblea extraordinaria y posterior presentado a la Municipalidad, para su ejecución.
- ❖ Reparación asfalto de las calles interiores y demarcación vial y señalética.
- ❖ Remodelación de las instalaciones de Juegos Infantiles
- ❖ Renovación del Sistema de Citófonos
- ❖ Control Automatizado de entrada y salida Vehículos
- ❖ Control Automatizado de entrada de Personas.
- ❖ Repensar los jardines y la plaza, considerando los problemas de escasez de agua, eliminar el regadío con manguera, automatizar el regadío con programadores y con un nuevo paisajismo agregando especies de plantas nativas, que se adaptan mejor al clima del lugar y necesiten menos riego, piedras decorativas de colores de jardín.
- ❖ La Multicancha gestionar con la Municipalidad, las conversaciones pendientes para seguir administrando el recinto. Reorganizar el Club Deportivo.
- ❖ Invitar a la Comunidad a participar en Comisiones tales como de Reciclaje; de Bienestar y Actividades; de Deportes; de Infraestructura y Seguridad.

Todas las consultas e inquietudes de la información presentada en este informe, estamos disponibles para responder y además los respaldos quedan a disposición de la Comunidad, para su revisión.

Atentamente



Mario Carreño Urbina
Administrador