



Report a problem

EDIFICIO COMUNIDAD 5° SECTOR PROVIDENCIA

**INFORME ADMINISTRACION
NOVIEMBRE 2025**

Leonardo Raúl Hernández Montoya

Administración Edificio Comunidad 5° Sector.

Estimados Copropietarios:

- El Plan de trabajo de esta Administración está basado en los tres conceptos que forman la misión de la Comunidad, esto es mejorar la calidad de vida de los residentes, controlar la seguridad del entorno y valorizar la inversión de los copropietarios y residentes de la comunidad.

- Para cumplir con estas tareas la Administración cuenta con el apoyo del Comité, con los recursos provenientes de los gastos comunes, con el personal contratado y reemplazos fin de semana, con los servicios de mantención de las empresas especializadas y el apoyo de la municipalidad y organismos del Estado.

Incremento de la plusvalía de la inversión

Es conveniente tener presente, algunos datos respecto a la magnitud de esta Comunidad, para comprender las tareas de la administración:

- En el año 1970 comienza la habitabilidad del edificio e instalación de servicios, 330 deptos, 38 locales comerciales y 38 estacionamientos de superficie, 1300 residentes, de los cuales, actualmente un 45% son copropietarios, 4 ascensores, 3 estanques subterráneos de 400.000 litros y una copa de 120.000 litros, 4 bombas impulsoras del agua, superficie de los pisos 8.551 M2, consumo mensual de agua potable 7.000 M3, basura compactada diaria una tonelada.

- Personal contratado 19 trabajadores y 5 reemplazos domingos, un administrador y un recaudador.
- Estoy consciente que el trabajo serio y responsable, sin ambiciones partidistas que entorpecen el avance, es el único camino que llevará a nuestra comunidad, a mantener una sólida administración. La solución de nuestros problemas pasa por saber gestionar adecuadamente los ingresos de nuestra comunidad.

- Es un trabajo arduo, pero se hace con agrado, cariño, sacrificio y mucha dedicación para y por nuestra comunidad.
- Especial reconocimiento a aquellos residentes que ya no están con nosotros y que desde el cielo nos apoyan en nuestras gestiones, además deseo reiterar mi agradecimiento a aquellas personas que anónimamente siempre me dan una palabra de aliento para seguir caminando por la senda del desarrollo y bienestar de nuestra comunidad.

- Paso a continuación a informar mi gestión como Administrador del Edificio Comunidad Quinto Sector, desde Octubre 2024 a Septiembre 2025, de acuerdo al detalle en presentación:

INGRESOS TOTALES

- Los ingresos totales percibidos por la Administración, en el período Octubre 2024 a Septiembre 2025, que se muestran a continuación, incluyen los recursos provenientes de los gastos comunes mensuales, pago por derechos a mudanza, seguro de incendio y sismo espacios comunes de los departamentos y locales comerciales, uso del espacio exterior y estacionamientos, aportes a los fondos de reserva, indemnización y otros ingresos.

- La información que se analizará a continuación se ha entregado mensualmente a los comuneros, debidamente auditada en el “Informe Mensual”.

INGRESOS TOTALES OCT 2024-SEP 2025

- La información que se analizará a continuación, se ha entregado mensualmente a los comuneros, debidamente auditada en el “Informe Mensual”.

Ingresos totales del período

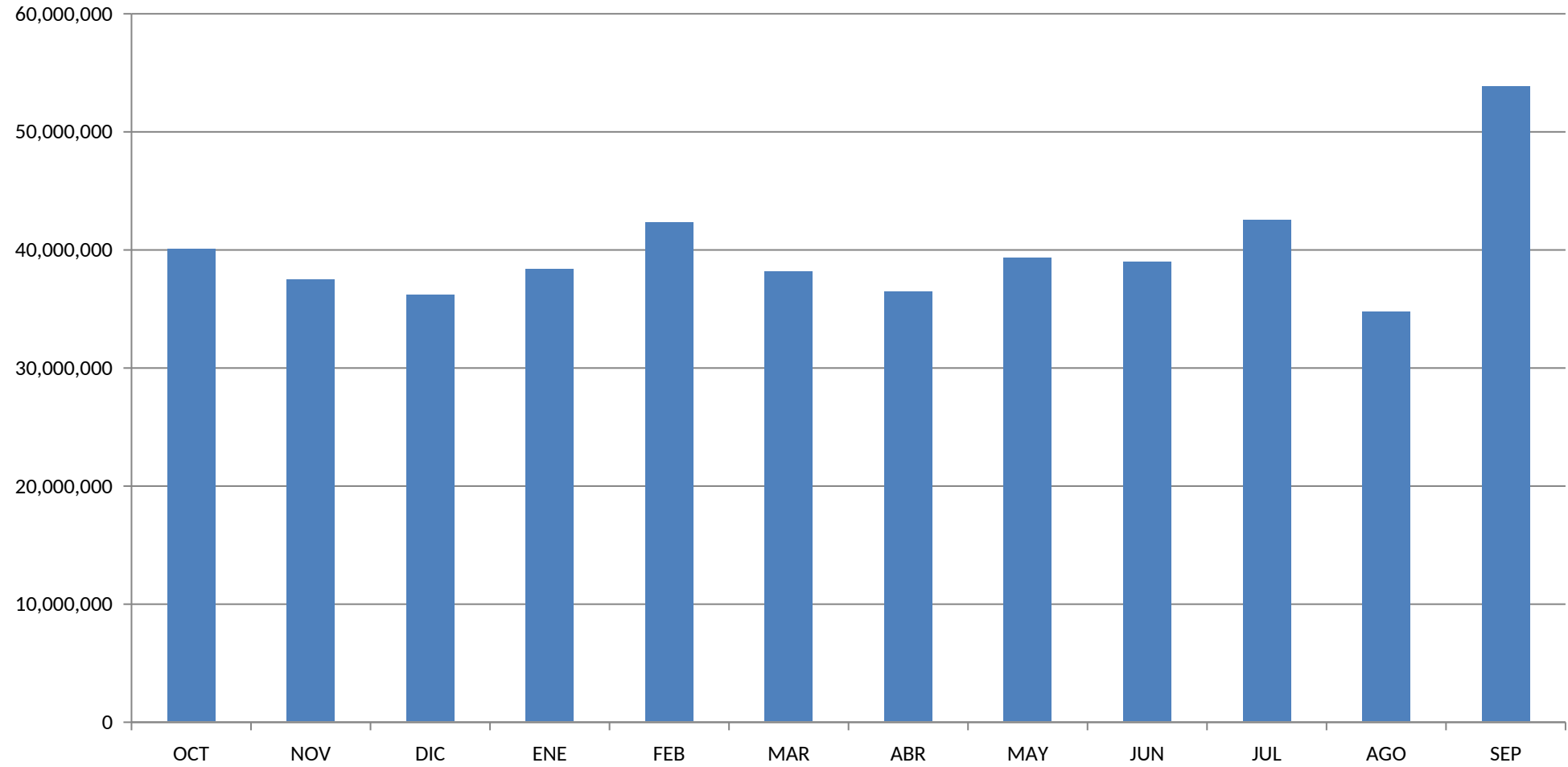
\$478.780.057

Ingresos totales período Oct 2024-Sep 2025

Gastos comunes, mudanzas, seguro, espacio exterior, fondo reserva, etc.

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
40.132.693	37.484.229	36.201.956	38.387.270	42.341.581	38.218.915	36.472.698
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	TOTAL	
39.351.724	38.982.658	42.556.914	34.761.932	53.887.487	\$ 478.780.057	

INGRESOS TOTALES



EGRESOS TOTALES Oct 2024-Sep 2025

- A continuación se muestran los egresos por pagos de sueldos, honorarios, prestaciones sociales, que significan el 54 % de los ingresos mensuales, provenientes de los gastos comunes.
- Esta información se ha entregado mensualmente a los comuneros, debidamente auditada, en el “Informe Mensual”.

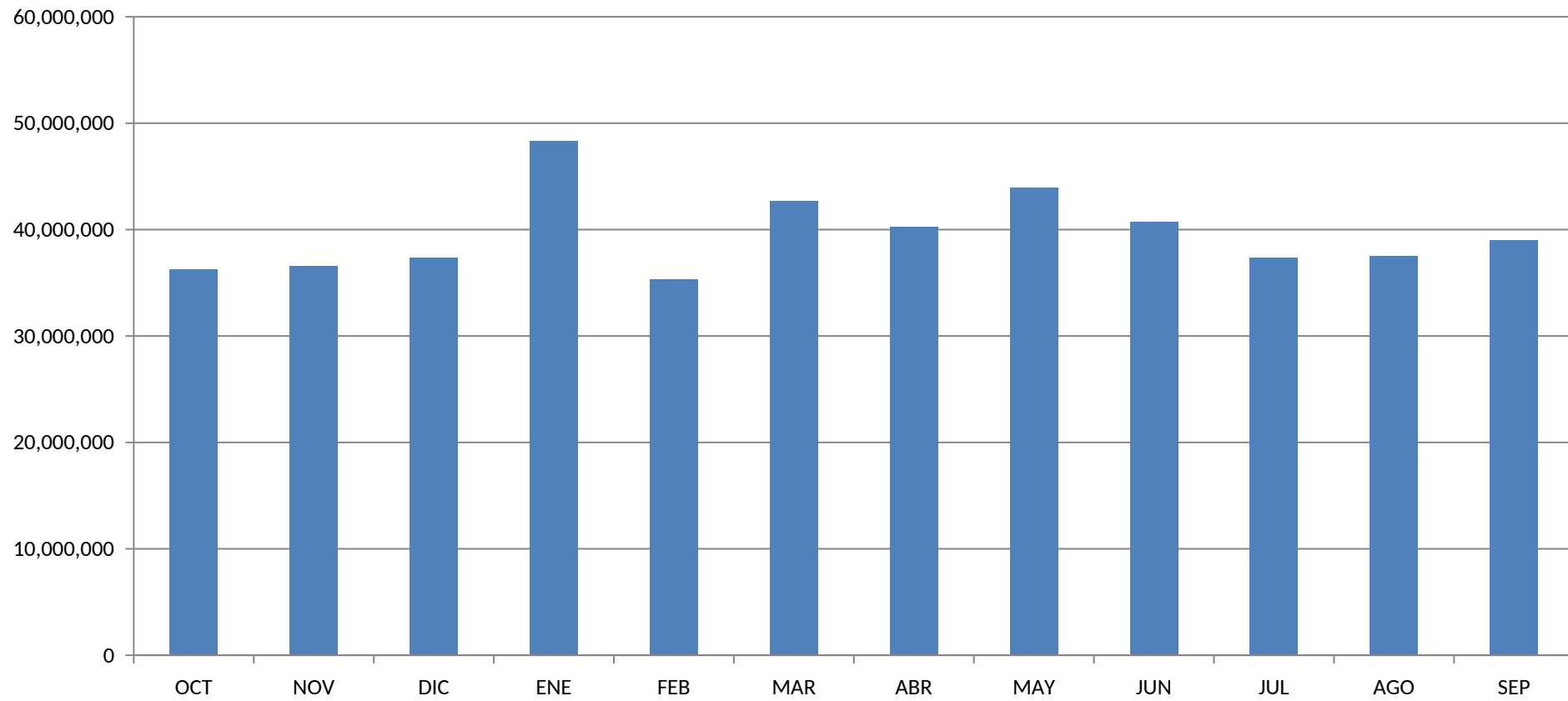
Egresos totales del período

\$ 475.304.561

Egresos totales periodo Oct 2024-Sep 2025

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
36.252.479	36.577.004	37.369.430	48.343.845	35.289.564	42.695.092	40.208.596
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	TOTAL	
43.947.723	40.747.099	37.366.167	37.496.553	39.011.009	\$ 475.304.561	

EGRESOS TOTALES



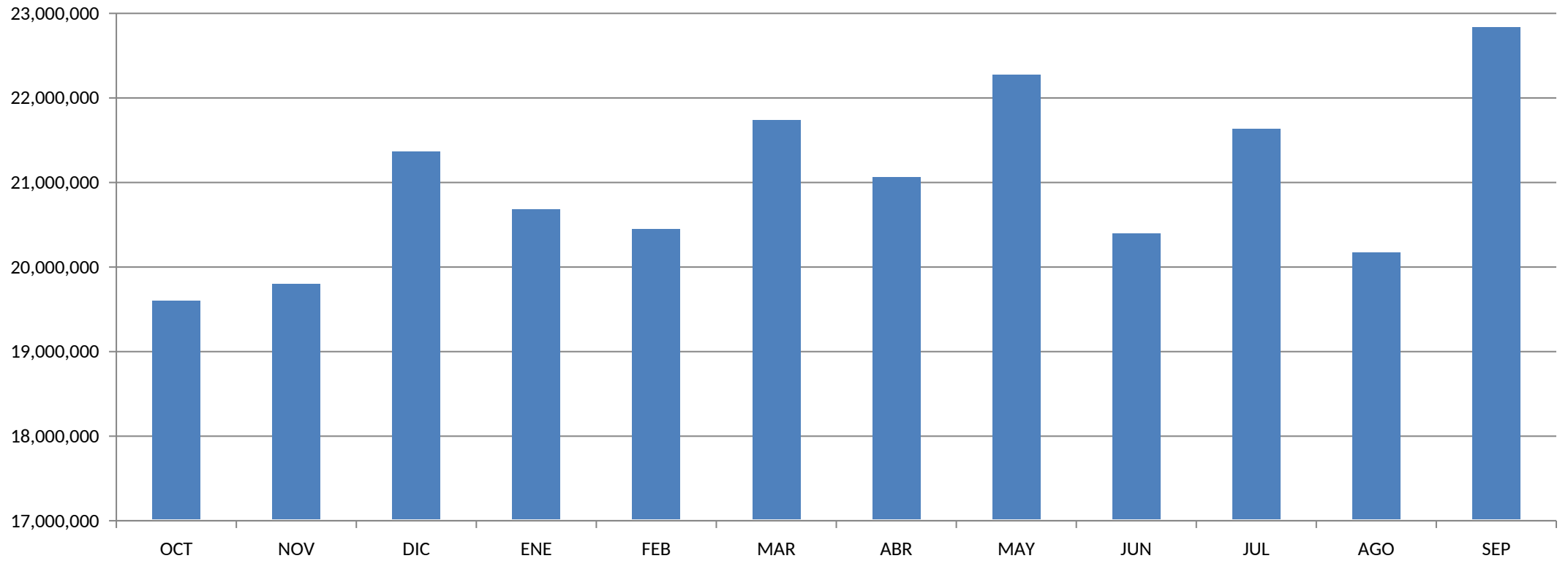
CUADRO DE EGRESOS POR ITEM

Remuneraciones, Temas Previsionales y Honorarios Oct 2024-Sep 2025

Los egresos por concepto de Remuneraciones pagadas al personal, así como Honorarios y gastos previsionales, que corresponde al 54% de los egresos totales.

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
19.595.647	19.797.609	21.368.186	20.678.317	20.450.019	21.735.794	21.058.091
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	TOTAL	
22.273.320	20.394.048	21.630.759	20.167.295	22.835.305	\$ 251.984.390	

Remuneraciones

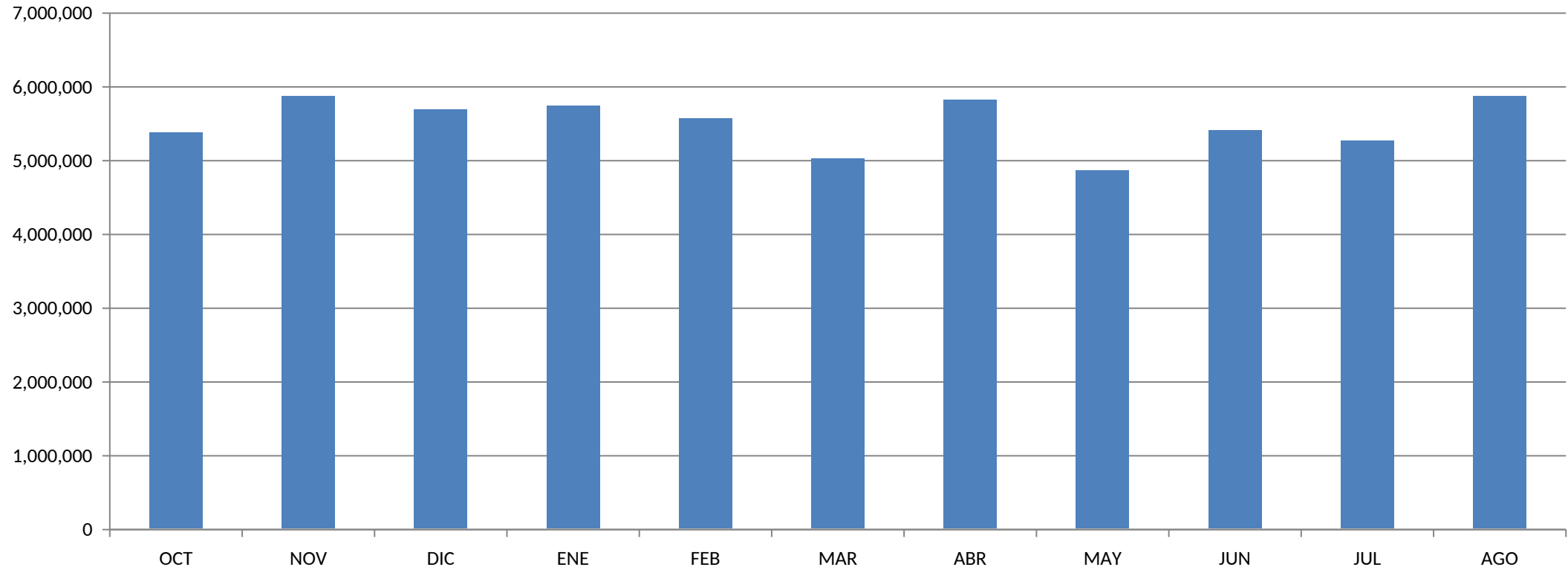


2.- Servicios Oct 2024-Sep 2025

- Los servicios incluyen pago por consumo de agua potable departamentos y locales comerciales, energía eléctrica, monitoreo sistema alarma oficina recaudación, control olores sala basura, telefonía e internet. **En conjunto representan el 22% de los egresos totales.**

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
5.385.811	5.876.515	5.698.926	5.747.343	5.575.233	5.034.755	5.829.002
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP		TOTAL
4.873.533	5.411.426	5.268.961	5.878.653	5.462.830		\$66.042.988

Servicios

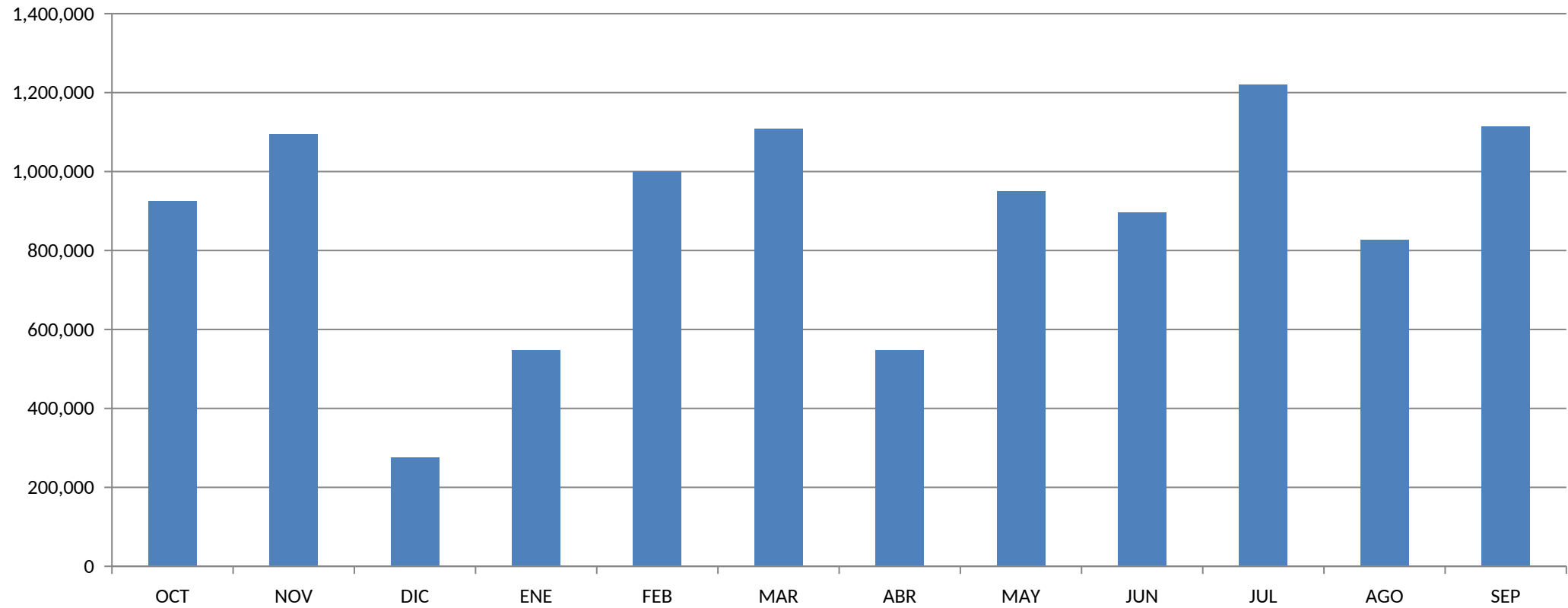


3.- Aseo y Ornato Oct 2024-Sep 2025

Bolsas de basura, materiales de ferretería, artículos eléctricos, artículos varios de aseo y oficina, **que corresponde al 1,7% de los egresos totales.**

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
924.416	1.093.848	274.965	546.924	1.000.866	1.107.322	546.924
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP		TOTAL
949.756	896.924	1.219.139	826.924	1.113.703		\$10.501.711

Aseo y ornato

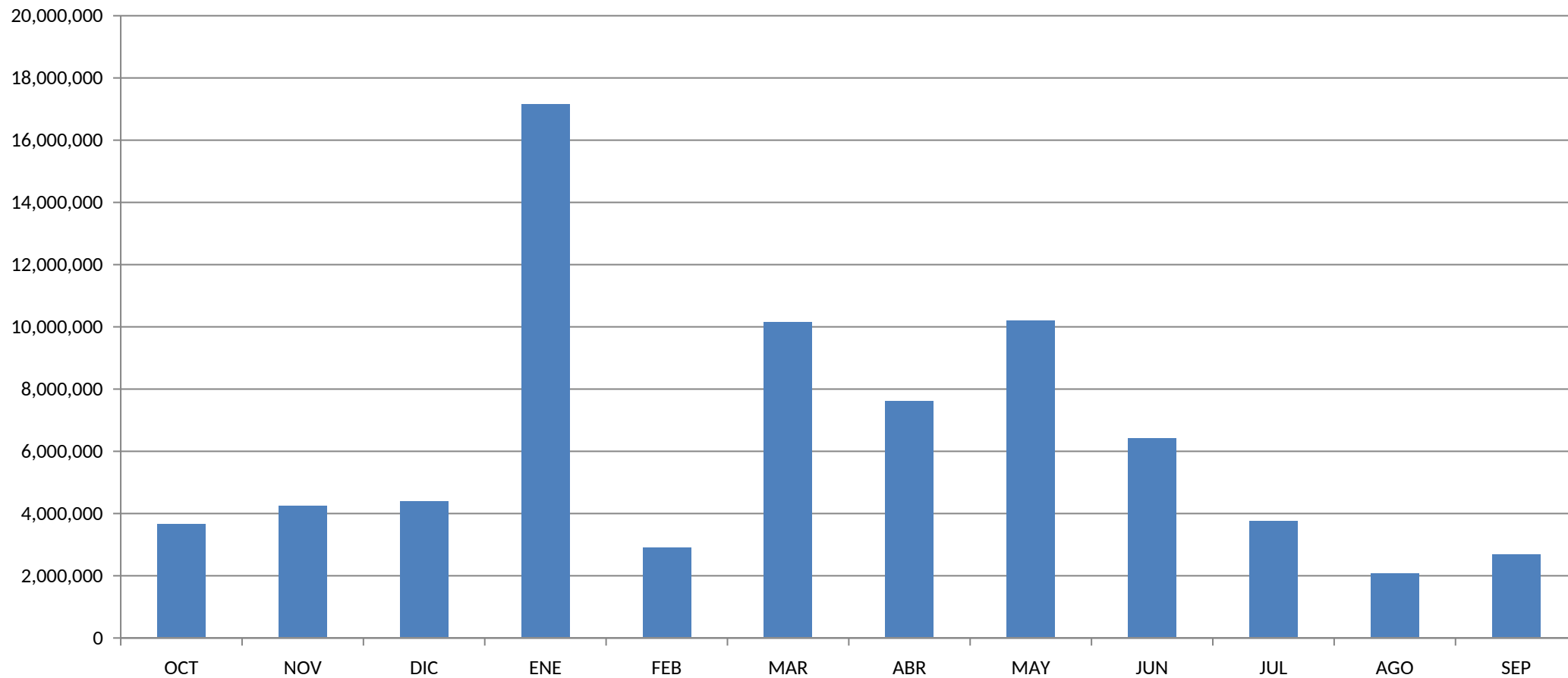


4.- Mantenciones y Reparaciones Oct 2024-Sep 2025

Equipos electromecánicos, portón estacionamiento, bomba aceite compactador, limpieza de estanques, limpieza verticales y ascensores, que corresponde al 7.5% de los egresos totales.

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
3.657.114	4.248.882	4.387.366	17.161.397	2.918.543	10.149.162	7.609.247
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP		TOTAL
10.205.392	6.421.393	3.765.216	2.080.339	2.688.169		\$ 75.292.220

Mantenciones y reparaciones

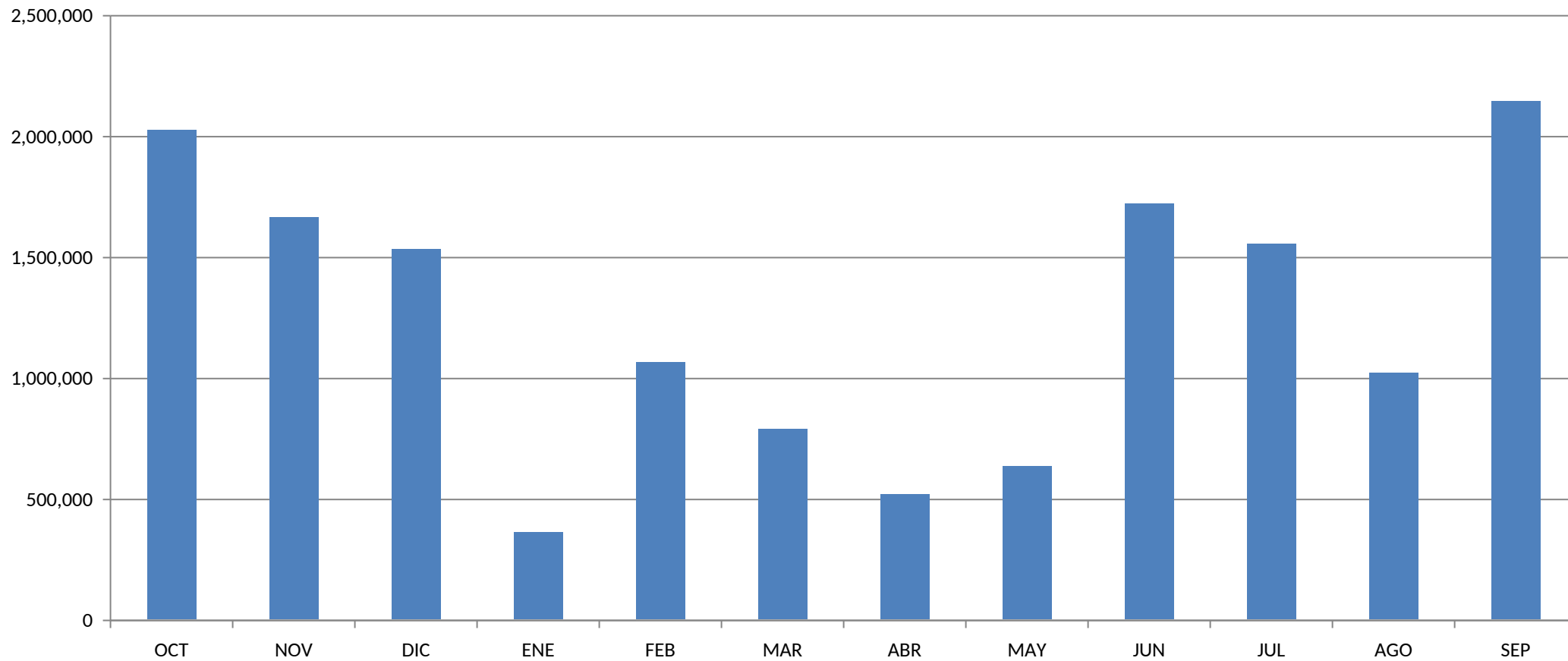


5.- Gastos Generales de Administración Oct 2024-Sep 2025

Caja chica, fotocopias, gastos bancarios, comisión transbank y pagos judiciales. Representan el 7% de los egresos totales

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
2.029.711	1.668.877	1.536.242	364.378	1.067.692	792.609	520.804
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP		TOTAL
637.940	1.725.196	1.556.564	1.023.865	2.147.098		\$15.070.976

Gastos Generales de Administración

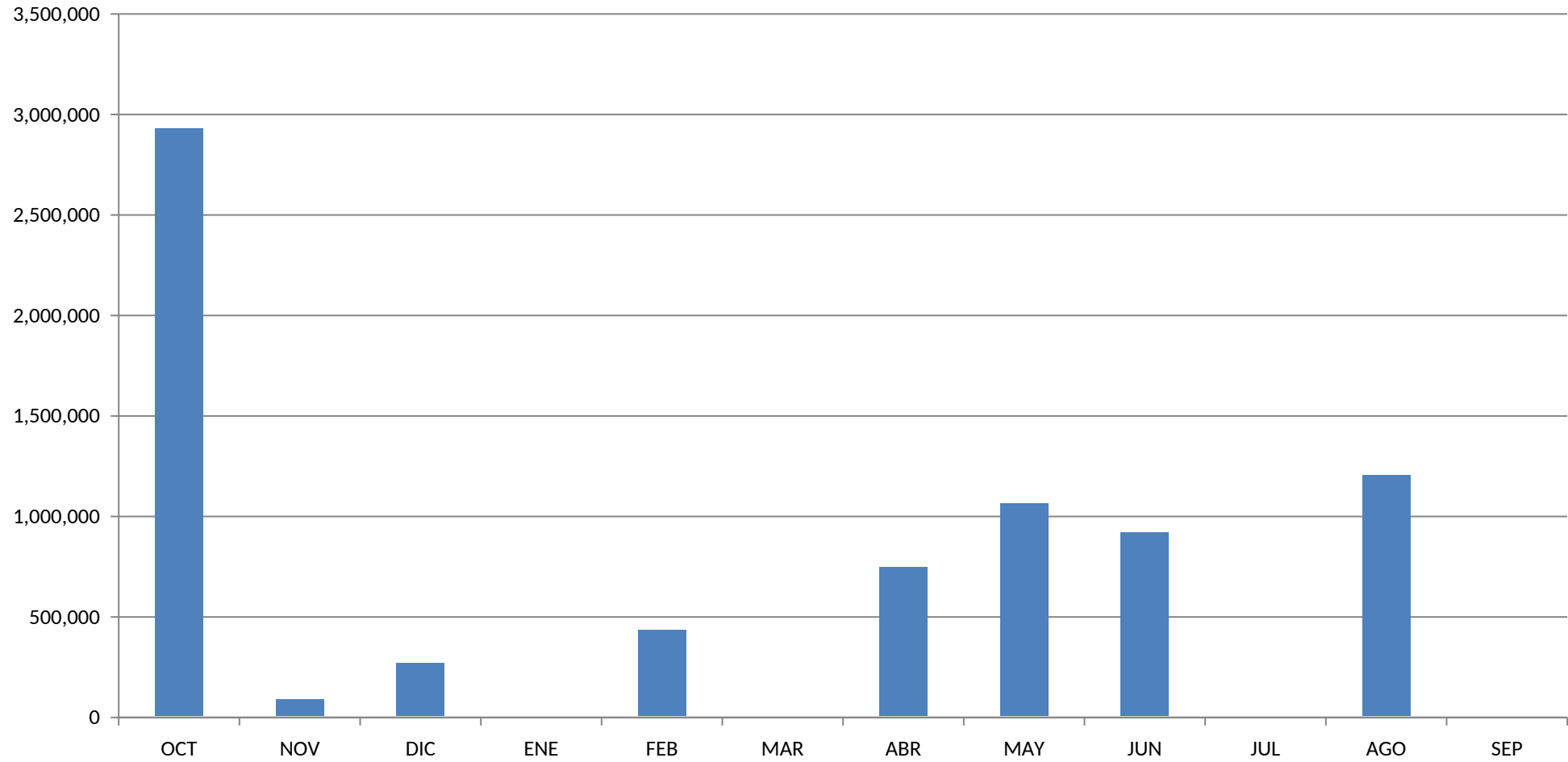


6.- Otros Gastos e Inversiones Oct 2024-Sep 2025

Adquisición accesorios computacionales, compra bombas, compra abrillantadora, implementación hall de acceso y conserjería, compra luminarias. **Representan el 1% de los egresos totales.**

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
2.929.780	90.480	269.540	0	436.940	0	750.000
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP		TOTAL
1.065.050	919.300	0	1.203.716	0		\$ 7.664.806

Otros Gastos e Inversiones

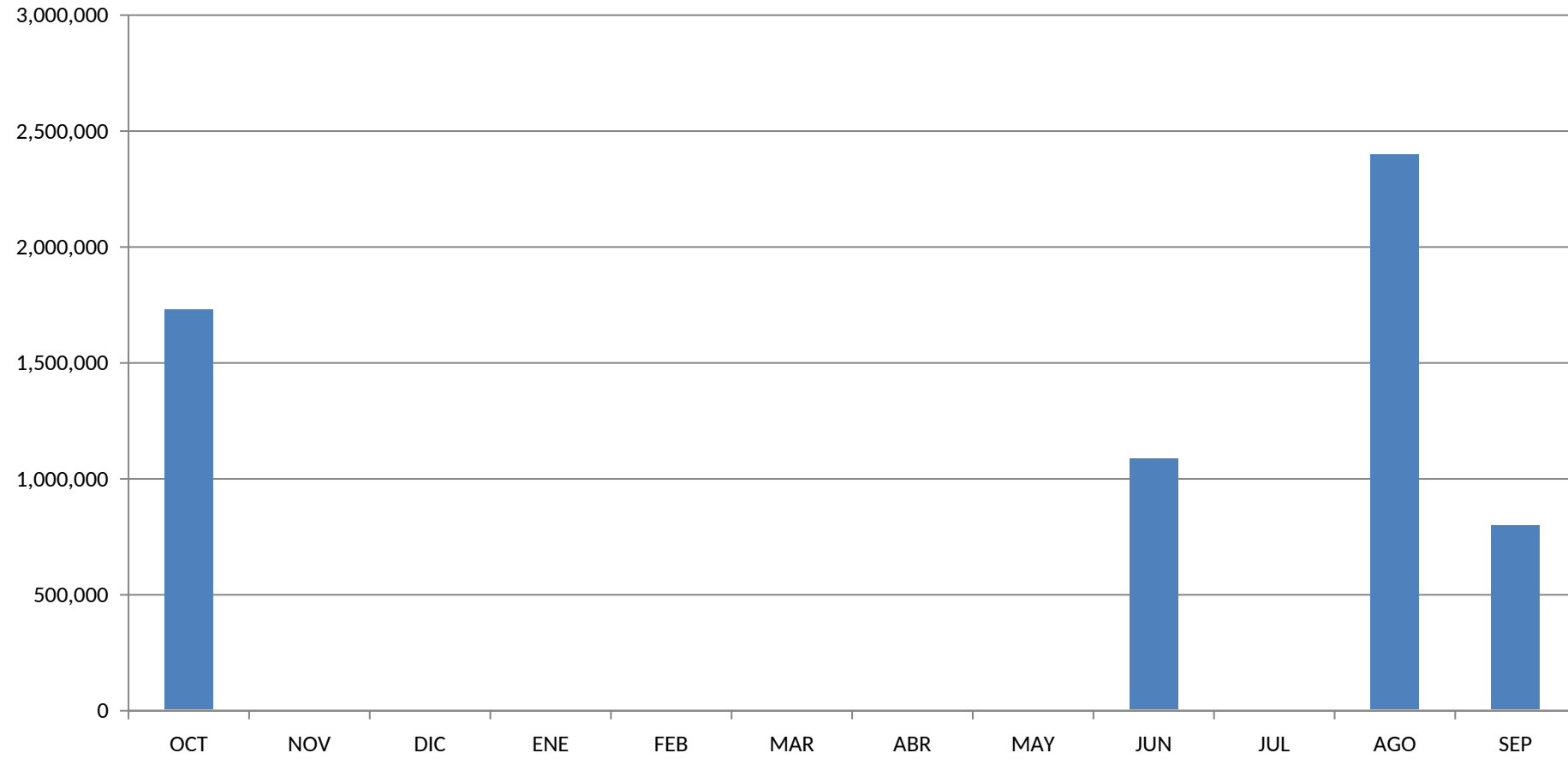


7.- GASTOS EXTRAORDINARIOS Oct 2024-Sep 2025

Gastos notariales, arriendo de sillas, tableros, amplificación, fumigación, vestuario y certificación ascensores. Representan el 0.7% de los egresos

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
1.730.000	0	0	0	0	0	0
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP		TOTAL
0	1.087.222	0	2.400.000	800.000		\$ 6.017.222

Gastos extraordinarios

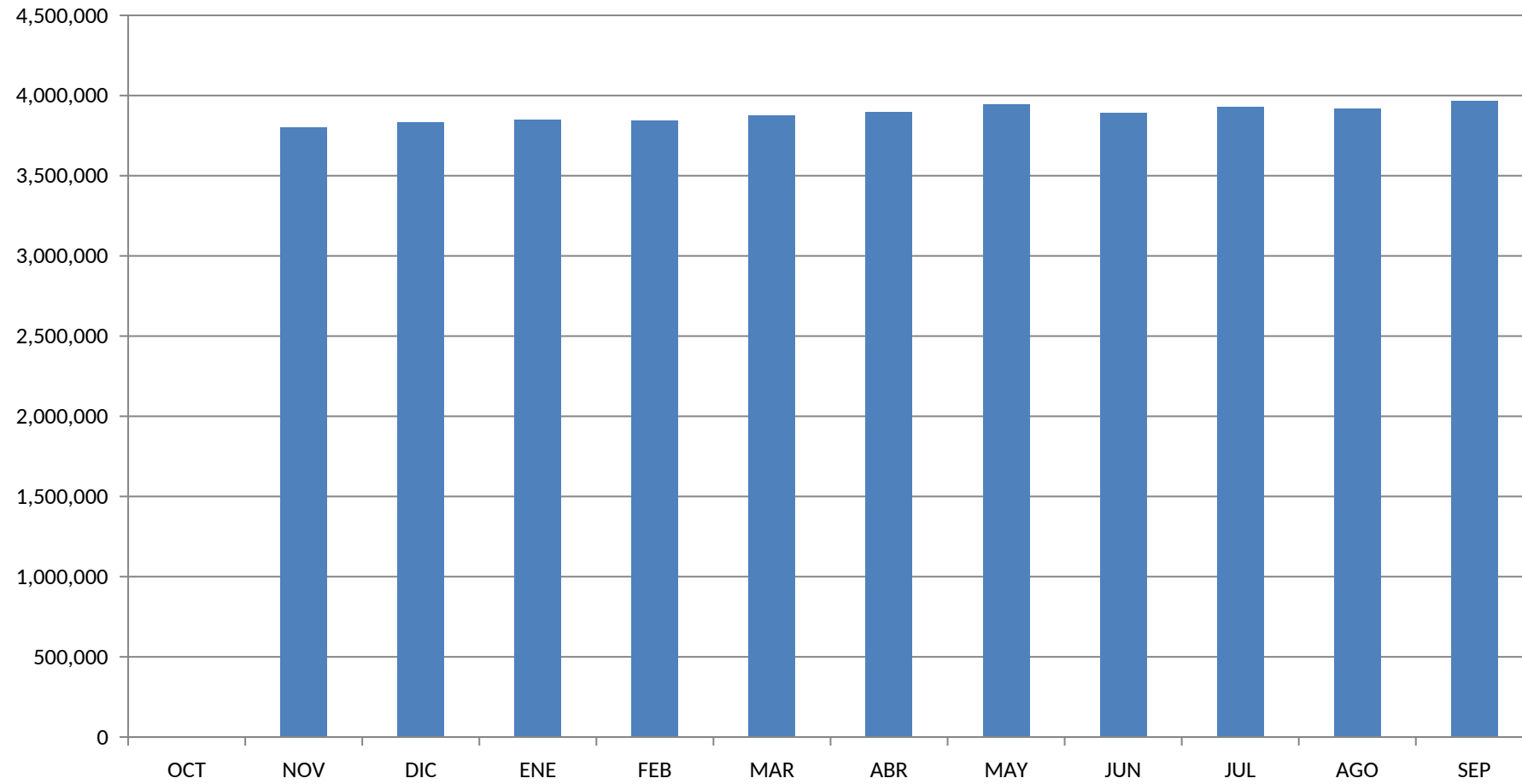


8.- GASTOS NO PRORRATEABLES Oct 2024-Sep 2025

Seguro de incendio y sismo (departamentos y locales comerciales), inspección de gas. Representan el 6.1% de los egresos totales.

OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR
0	3.800.793	3.834.205	3.845.486	3.840.271	3.875.450	3.894.528
MAY	JUN	JUL	AGO	SEP		TOTAL
3.942.732	3.891.590	3.925.528	3.915.761	3.963.904		\$42.730.248

Gastos no prorrateables



La Comunidad mantiene fondos, que se informan mensualmente:

- *1.- Fondo de Reserva. La ley exige su existencia, los fondos están depositados en libreta del Banco Estado. Se debe utilizar exclusivamente para solucionar emergencias.*
- *2.- Indemnización. Destinado a facilitar la desvinculación del personal.*
- *3.- Otros ingresos. Se utiliza para depositar los ingresos distintos al gasto común*

RESUMEN GENERAL Octubre 2024 y Septiembre 2025

- INGRESOS : \$ **478.780.057**
- EGRESOS : \$ **475.304.561**
- SALDO A FAVOR : \$ **3.475.496**
- SALDO LIBRETA BANCO ESTADO (FONDO INDEMNIZACION) \$ **15.971.476**
- SALDO LIBRETA BANCO ESTADO (OTROS INGRESOS) \$ **7.560.041**
- SALDO LIBRETA BANCO ESTADO (FONDO RESERVA) \$ **23.696.569**
- CUENTA CORRIENTE N° 2 PROYECTOS \$ **37.664**
- TOTAL LIBRETAS BANCO ESTADO: \$ **31.294.274**

Empresas que prestan servicios a la comunidad:

- **INTADE ASCENSORES**
- **BOMJAC (mantención equipos electromecánicos)**
- **LIVE HOME (control de olores)**
- **VTR**
- **MOVISTAR**
- **ZALAUQUETT (Prevención, Seguridad e Extintores)**

MOROSIDAD

- La mayor parte de la morosidad se debe a deudores consuetudinarios que pagan un mes antes de cumplir el tercero, para evitar la sanción del corte eléctrico (bicicleta) y así la deuda permanece vigente.

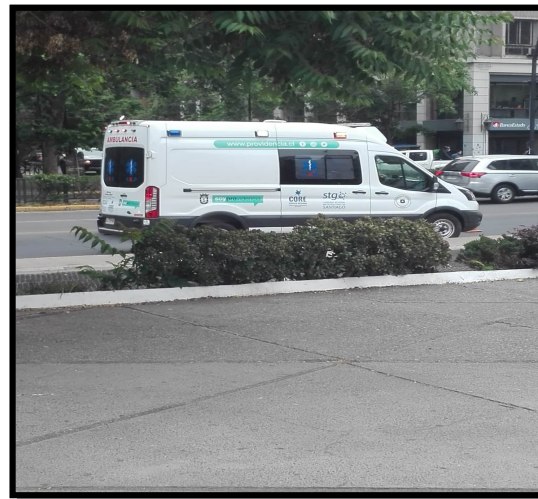
SISTEMA RED BANK

- El Sistema Red Bank, instalado en la oficina de recaudación ha cumplido con la finalidad que los Copropietarios, tengan acceso a las facilidades de pago que entregan las entidades bancarias a sus clientes, pudiéndose cancelar los Gastos Comunes con Tarjetas de Débito y Crédito, etc.
- Dicho sistema ha disminuido la Morosidad al tener el deudor una cancelación en cuotas para él y beneficia a la comunidad al disponer de dichos recursos 48 horas después de haberse efectuado la cancelación.

TRABAJOS Y ACTIVIDADES REALIZADAS PERIODOS ANTERIORES POR LA ADMINISTRACION

A continuación se mostrarán algunas fotografías sobre los trabajos y actividades más relevantes para la comunidad.

EJERCICIO DE EVACUACION POR ARTEFACTO EXPLOSIVO Y PRACTICA USO EXTINTORES



Cambio Tapas Copa de Agua

Antes



Después



CAMBIO TAPAS ESTANQUES DE AGUA SUBTERRANEO

Antes



Después

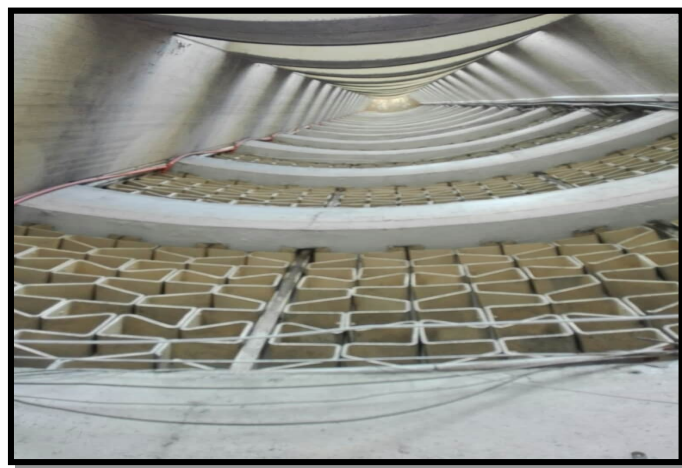
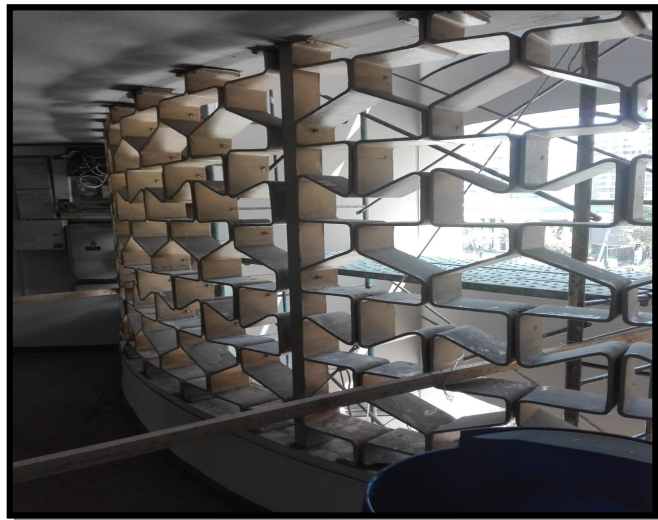


Medidas tomadas para enfrentar el Coronavirus

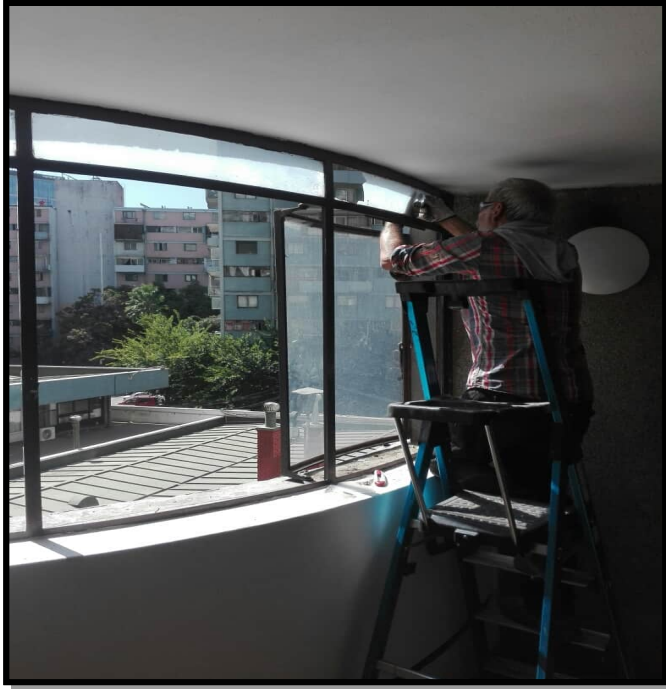




REPARACION Y PINTADO QUEBRAVISTAS



CAMBIO VENTANAS LATERALES



Cambio de Tubería Alcantarillado Locales



.





Mantenimiento anual estanques de agua Subterráneo



Cambio Tubería Subterránea, Succionadora de agua hacia las Bombas



MANTENCIÓN Y REPARACION BOMBAS DE AGUA

Antes



Después

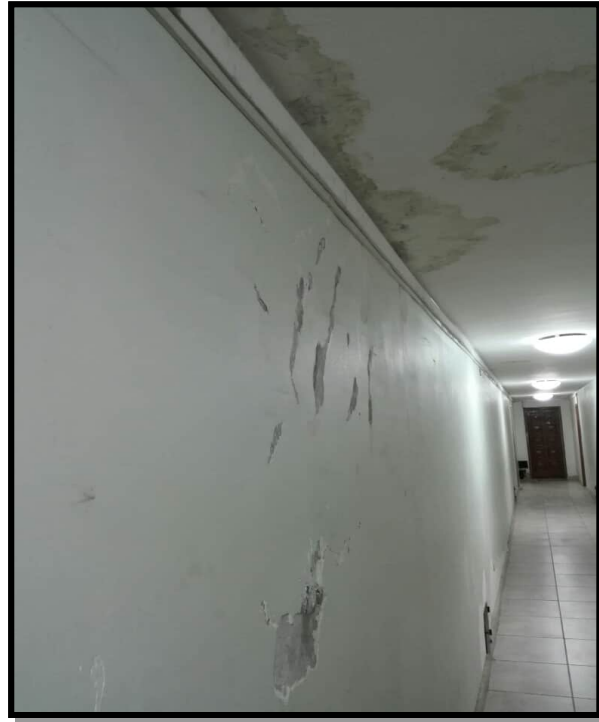
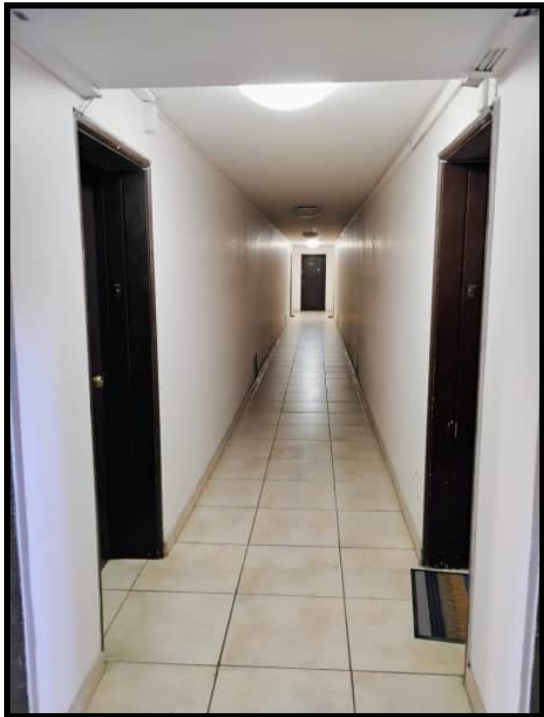


CAMBIO LLAVES DE PASO (PASILLOS)



Pintado de pasillos

Antes



Después



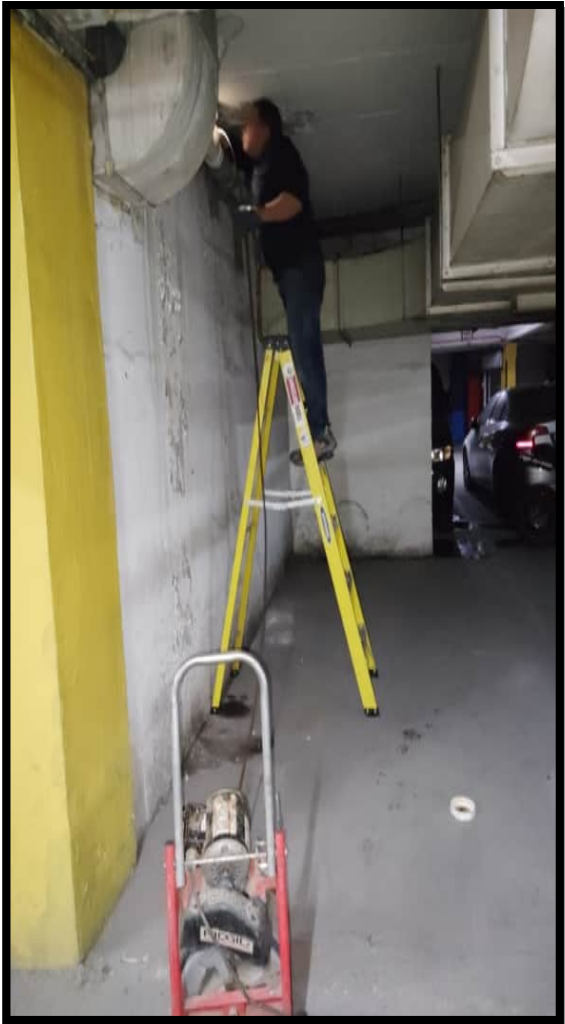
Mantenimiento y Limpieza estanques de Agua



Limpieza cámaras de alcantarillado



Destape de emergencia nocturno cámaras de alcantarillado



Inspección Gas y Sello verde Edificio



Cambio de compactadora de basura



ANTIGUA

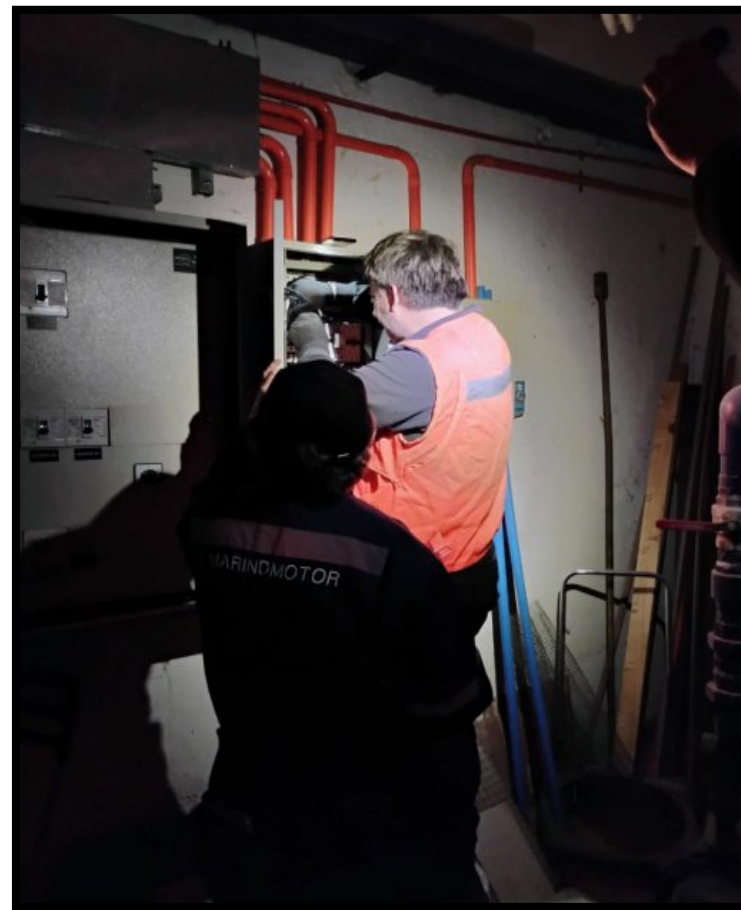


NUEVA

Adquisición e Instalación Generador Eléctrico

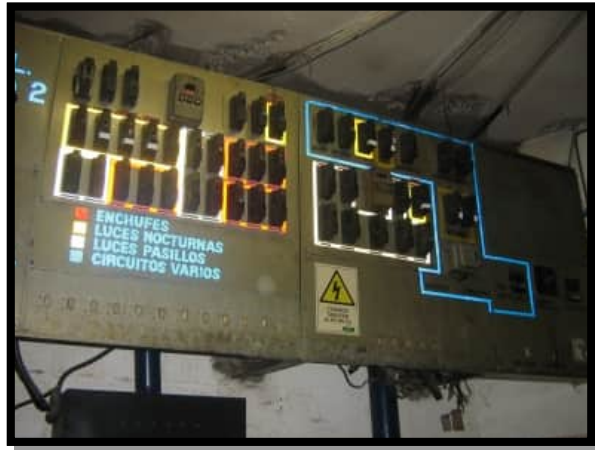


Mantenimiento Anual Generador Eléctrico



Cambio de Tablero Eléctrico

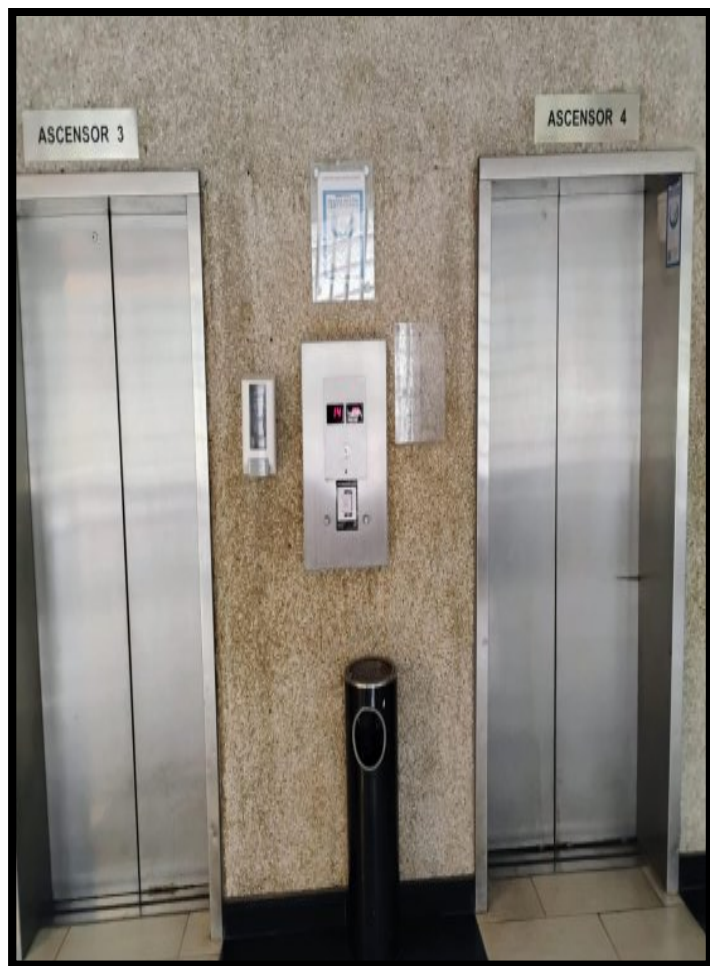
Antes



Después

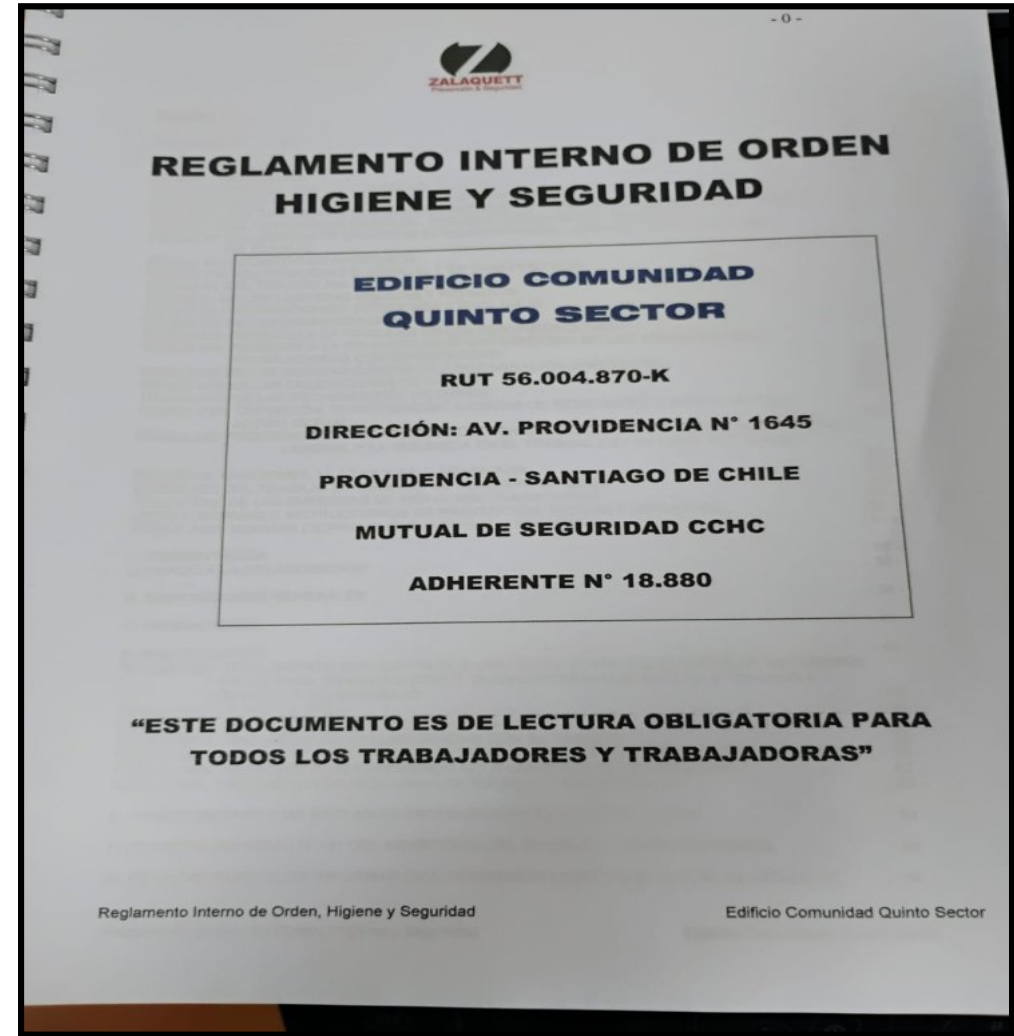


Certificación Anual de Ascensores



PLAN DE EMERGENCIA Y REGLAMENTO INTERNO DE ORDEN Y SEGURIDAD

DE ORDEN Y SEGURIDAD



Mantenimiento de Ascensores



Mantenimiento Anual de Extintores



Adquisiciones



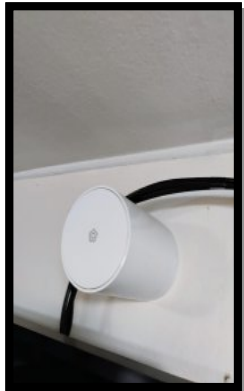
IMPRESORAS



ASPIRADORA DE AGUA



HIDROLAVADORA

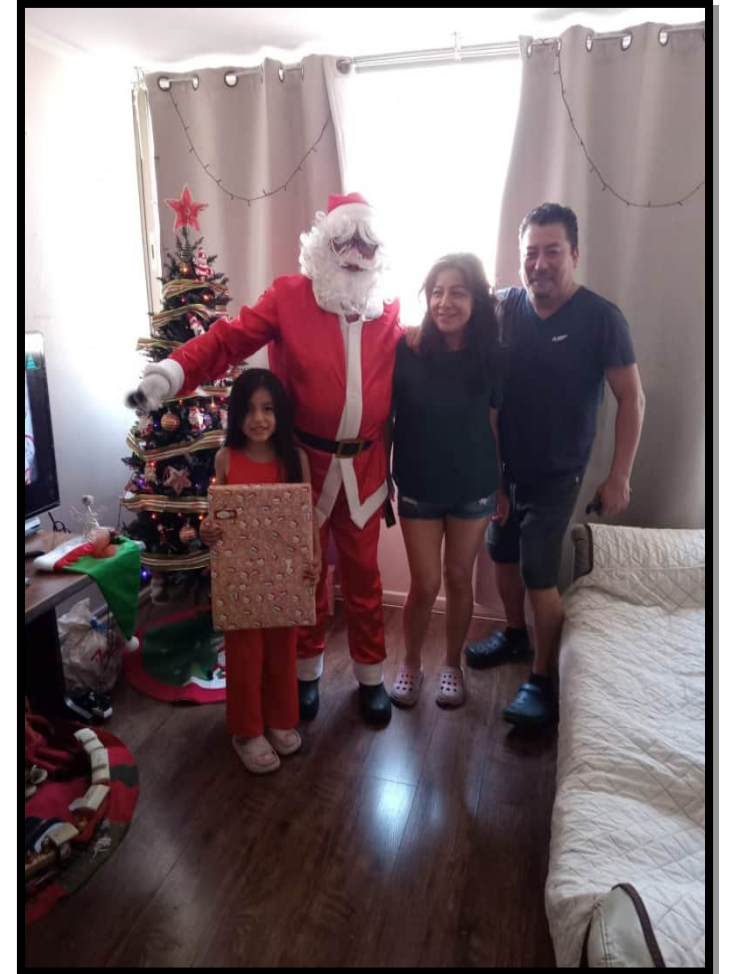


**SISTEMA ALARMA OFICINA
ADMINISTRACION**



CARROS TIPO SUPERMERCADO

Navidad año 2024





Día de la Mujer



PALABRAS FINALES

Quiero agradecer el apoyo recibido de los miembros del Comité de Administración, a los trabajadores de la Comunidad por su lealtad, a los vecinos y copropietarios por sus críticas positivas que ayudan a mejorar el diario quehacer.