



INFORME DE INGRESOS Y GASTOS FOC

FONDO OPERACIONAL COMUNITARIO

PERIODO ENERO – JUNIO 2023

Estimadas y Estimados Representantes:

En esta ocasión, enviamos a Ustedes el informe general relacionado con los ingresos y gasto asociados al Fondo Operacional Comunitaria – FOC, a lo largo del cual, y cómo ustedes lo podrán leer, se concluye en la necesidad de aumentar su valor de \$5.000 a \$7.000 mensuales.

Tal como se indicó desde los inicios de este proceso, la implementación de un cobro de esta naturaleza es facultad de los Directorios y/o Comités de Administración, facultad que en esta ocasión se debió aplicar dada la encarecida necesidad de contar con esos recursos para combatir el avanzado estado de degradación de nuestra empresa comunitaria. Por este mismo motivo, el Directorio de COSSBO presenta sus disculpas a toda la Comunidad de propietarios de la Remodelación San Borja, por utilizar este mecanismo y, por aumentar el valor del FOC por un lapso de tiempo indefinido.

En la actualidad y producto del cambio climático que afecta a nuestro país, todo esfuerzo y recursos destinados a proteger el recurso “AGUA” es vital para asegurar su abastecimiento en el futuro, especialmente en una sanitaria como COSSBO, la que, gracias a su pozo captador de agua de napa y a sus procesos de distribución, cuando Santiago esta sin agua, la Remodelación San Borja cuenta con este vital elemento.

Estamos disponibles para responder a sus consultas que requieran de un mayor detalle. Para ello, pueden escribir al correo gastocomun-foc@cosso.cl

Les saluda atentamente,

EL DIRECTORIO DE COSSBO

INFORME FOC

Un tema importante, después de 6 meses de trabajo con recursos provenientes del gasto común denominado FOC, es la reformulación de proyectos, hecho que surge y se va haciendo evidente con el avance de los mismos. En estos momentos tenemos dos proyectos que tienen un sentido, una connotación y un proceso de ejecución algo más amplio que lo informado inicialmente.

El 1er proyecto es el **CAMBIO 180 METROS CIRCUITO PRIMARIO**, el cual quedó limitado al cambio de cañerías, soportes y otras piezas correspondientes al circuito primario y existentes en las trincheras que posee Cossbo en el sector.



Hay que considerar que nuestro circuito primario es un sistema mucho más amplio e interrelacionado entre sí que la mera diferenciación de piezas y parte existentes en túneles.

Por tal motivo el nombre de este proyecto cambia a **MANTENCIÓN Y RENOVACIÓN DEL CIRCUITO PRIMARIO**, concepto asociado a la idea de asegurar el funcionamiento integral del sistema de tal forma que otorgue la temperatura necesaria en toda temporada para mantener en funcionamiento los servicios térmicos que otorga Cossbo.

En este proyecto, así reformulado, se ha gastado la cantidad de \$11.147.164, según el siguiente detalle:

TORRE	FECHA PAGO	PROVEEDOR	FACTURA	DETALLE COMPRA	VALOR COMPRA	OBSERVACIONES
TODAS	22-11-2022	Válvulas Indus S.A.	765.796	Cañerías y curvas de acero	\$ 4.925.374	
TODAS	30-12-2022	F Metropolitana	253.935	Discos de corte, brochas, perno anclaje, electrodos	\$ 484.223	
TODAS	30-12-2022	F Metropolitana	254.086	1 Plancha de acero diamantado	\$ 425.544	
TODAS	14-03-2023	F Metropolitana	256.752	Ladrillos, gravilla, cemento, herramientas	\$ 242.819	
TODAS	14-03-2023	F Metropolitana	256.808	1 pl diamantada, angulos, barra plana, herramientas	\$ 536.933	
TODAS	14-03-2023	F Metropolitana	256.869	6 tubos	\$ 229.551	
TODAS	14-03-2023	MJE Ingenieria	2.614	1 Cañeria 3,4 mm	\$ 185.521	
TODAS	24-03-2023	Metalmecánica Torque SpA	12.910	Rectifica sello y asiento válvulas	\$ 357.000	
TODAS	11-05-2023	Calefacción Britaly Spa	F. 430	Compra repuesto para inyectar energía a C Primario	\$ 711.620	Cuota 1 de 3.
TODAS	11-05-2023	Calefacción Britaly Spa	F. 431	Compra repuesto para inyectar energía a C Primario. Relle	\$ 96.985	
TODAS	19-06-2023	MJE Ingenieria	OC 9747	Valvulas mariposa, flanges y curvas de acero	\$ 505.988	
TODAS	19-06-2023	MJE Ingenieria	2.734	2 tiras cañerías sin costura	\$ 232.764	
TODAS	19-06-2023	MJE Ingenieria	2.735	30 puntas de hilo	\$ 102.459	
TODAS	19-06-2023	Tornagaleon Ltda.	11.035	60 llaves, 20 válvulas, 50 terminales, 7 coplas	\$ 667.328	
TODAS	20-06-2023	Calefacción Britaly Spa	F. 430	Compra repuesto para inyectar energía a C Primario	\$ 533.715	Cuota 2 de 3.
TODAS	28-06-2023	Agricomercial Algrored Spa	F. 1077	Compra bomba alimentadora circuito primario	\$ 909.340	Cuota 1 de 2.
				TOTAL	\$ 11.147.164	

En el listado de compras expuestos, se observa cómo evoluciona el proyecto, pasando de compras de cañerías, soportes y accesorios a bombas alimentadoras, repuestos para inyectar energía, medidores de energía y otros, lo que refleja la aparición de nuevas urgencias impostergables dentro del sistema.



Las siguientes fallas o “nuevos” problemas críticos son un reflejo de nuestra realidad sistémica, los que deben ser atendidos, reparados y resueltos en forma inmediata. A modo de ejemplo, mencionamos los siguientes:

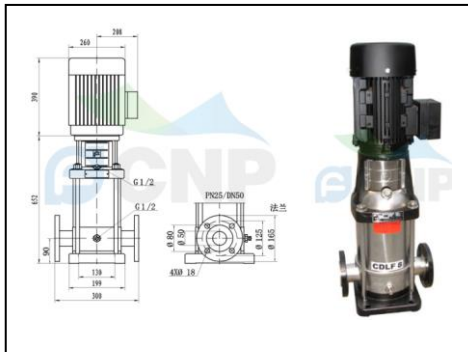
Falla en el filtro electrostático:



Sin este equipo las calderas de Cossbo no pueden funcionar, por lo tanto, se transforma en un problema crítico.

Tuvo una falla eléctrica

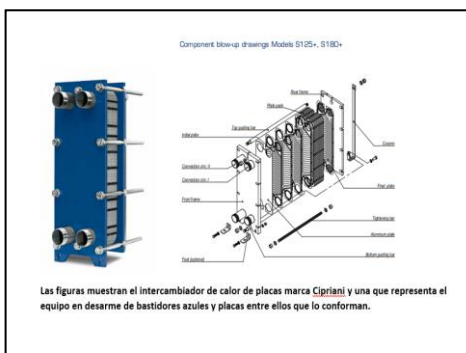
Bomba de alimentación de agua al circuito primario:



Esta bomba, cuya función es inyectar agua al circuito primario, termino su vida útil. Destacamos que se trata de la bomba original, con más de 50 años de funcionamiento. Si bien es cierto, existe una segunda bomba, si ésta falla, queda detenido todo el servicio térmico.

Intercambiador de calor de placas SE4 para el agua caliente de torre 4.

Equipo detenido. Requiere mantención especializada.



Este equipo está destinado a la Torre 4 y su función es producir el intercambio de energía para el sistema de agua caliente de la Torre. Actualmente, el equipo está detenido y requiere de mantención mayor efectuada por una empresa externa especializada.



Como se observa, todas estas mantenciones y reparaciones se requieren realizar ahora, lo que permitirá que, el circuito primario otorgue la temperatura necesaria en toda temporada, manteniendo en funcionamiento los servicios térmicos que entrega Cossbo a la Comunidad.

El 2do proyecto, denominado **REPARACIÓN DE 10 ESTANQUES DE AGUA CALIENTE SANITARIA**, se le ha interpretado bajo el concepto de identificar los 10 estanque más dañados y proceder con su reparación en forma previa.

En la práctica, este proyecto, que actualmente cambia su nombre a **REPARACIÓN DE ESTANQUES ACS Y EQUIPOS ASOCIADOS**, está derivando al concepto de mantener en stock una cantidad suficiente de todo tipo de repuestos asociados a un estanque, de tal forma que, frente a cualquier falla, se pueda accionar en forma inmediata.

En consecuencia, para este proyecto se compra toda clase de repuestos y equipos asociados a un estanque como son componentes eléctricos, bombas, capas aislantes, válvulas automáticas, etc. y no tan sólo virolas y tapas.

En este proyecto se ha gastado la cantidad de \$7.041.123, según el siguiente detalle:

TORRE	FECHA PAGO	PROVEEDOR	FACTURA	DETALLE COMPRA	VALOR COMPRA	OBSERVACIONES
TODAS	22-11-2022	Ferrocentro	25.527	Cabezales y cilindros para estanques	\$ 2.551.360	Cuota 1 de 2.
TODAS	06-03-2023	Ferrocentro	25.850	Cabezales y cilindros para estanques	\$ 2.551.360	Cuota 2 de 2.
TORRE 18	24-03-2023	Vielectric Ltda.	OC. 9686	Artículos eléctricos para tablero SSEE T 18	\$ 536.279	
TODAS	18-04-2023	Amazon	OC. 9710	10 Válvulas motorizadas 2 vías	\$ 542.894	
TODAS	15-05-2023	Tano Eq. Industriales Ltda.	OC 9728	15 Manómetros glicerina	\$ 426.615	
TODAS	24-03-2023	Iprotec Ltda	21.014	Empaquetaduras de distinto tipo	\$ 432.615	
TOTAL					\$ 7.041.123	



Un tercer proyecto reformulado y actualmente terminado, es el referido a la limpieza del pozo profundo y la renovación de la bomba elevadora de agua, cuyo detalle de gasto es el siguiente:

TORRE	FECHA PAGO	PROVEEDOR	FACTURA	DETALLE COMPRA	VALOR COMPRA	OBSERVACIONES
TODAS	27-01-2023	Hidroserv Chile Ltda	1580 1581 1582	Limpieza, Alargamiento, Motor, Filmación	\$ 5.961.900	Cuota 1 de 3.
TODAS	28-02-2023	Hidroserv Chile Ltda	1580 1581 1582	Limpieza, Alargamiento, Motor, Filmación	\$ 5.961.900	Cuota 2 de 3.
TODAS	31-03-2023	Hidroserv Chile Ltda	1580 1581 1582	Limpieza, Alargamiento, Motor, Filmación	\$ 5.961.900	Cuota 3 de 3.
TODAS	18-04-2023	A Andinas	F. 7076067	Pago de 4.980 Mts3 de agua consumida durante la mantención del pozo.	\$ 2.603.202	
TOTAL					\$ 20.488.902	

Recordemos que este proyecto se origina en un déficit de agua producido durante la primavera / verano recién pasado, lo que lo transformó en urgente y crítico. Al terminar la mantención y conocer los nuevos caudales de agua que producen los equipos e instalaciones, **se concluye que nuestro problema de déficit proviene de la napa de agua propiamente tal. Esta situación nos traslada inmediatamente al proyecto de construcción de un nuevo pozo profundo, el cual data del año 2015 y solicitado por la SISS, teniendo hoy una máxima urgencia.**

Un resumen de los avances y la ejecución de los proyectos financiados con los recursos FOC, se observa en el siguiente cuadro:

PROYECTO	TOTAL PROYECTO	PRESUPUESTO	% AVANCE GASTO
Limpieza Pozo Profundo y Revisión Bomba Pozo	\$ 20.488.902	\$ 31.000.000	Terminado
Mantención y Repración Circuito Primario	\$ 11.147.164	\$ 20.000.000	56%
Reparación estanques ACS y equipos asociados	\$ 7.041.123	\$ 35.000.000	20%
Mantenimiento de una bomba elevadora		\$ 12.500.000	
Medidor energía planta térmica		\$ 3.500.000	
Cambio grua horquilla por mini cargador		\$ 11.000.000	
TOTAL	\$ 38.677.189	\$ 113.000.000	



Una mirada global a la recaudación de ingresos obtenidos del FOC se resume en el siguiente cuadro:

MES	MONTO
ene-23	\$ 5.620.000
feb-23	\$ 9.282.500
mar-23	\$ 10.277.500
abr-23	\$ 10.145.000
may-23	\$ 10.630.000
jun-23	\$ 10.400.000
TOTAL	\$ 56.355.000

Dentro del contexto de los ingresos asociados a este gasto común es importante considerar y recordar que, dada su naturaleza, su costo debe ser asumido por los propietarios de los departamentos.

Todo el análisis señalado precedentemente, permite comentar las siguientes conclusiones:

- a) Los proyectos FOC están vivos y en constante evolución. Sólo considere que las instalaciones de COSSBO poseen más de mil piezas y partes en permanente movimiento y desgaste, lo que hace necesario mantener y modernizar en forma ininterrumpida.

- b) A pesar de la antigüedad de sus instalaciones, COSSBO posee una estructura absolutamente sistémica e interactuante, dentro de la cual, una falla, puede afectar a muchos de sus componentes. Desde este punto de vista resulta muy necesario efectuar en forma permanente reparaciones, mantenciones y modernizaciones.

- c) Todo lo indicado, señala la necesidad de continuar, por un buen tiempo, con el proceso FOC, de tal forma de avanzar en proyectos y mantenciones tales como:
 - Construcción de un nuevo pozo profundo. Muy urgente y obligatorio para efecto de la Superintendencia de Servicios Sanitarios.
 - Avanzar con las reparaciones y cambios de piezas en el circuito primario para asegurar la generación de energía para el ACS y la calefacción. Por ejemplo, cambio de bombas, cambio de tramos de cañería, mantención de intercambiador de placas, etc.
 - Asegurar el buen funcionamiento de las subestaciones.
 - Renovación de cañerías matrices
 - Mantenimiento de una 2da bomba elevadora
 - Telemetría en subestaciones
 - Cambio de medidores de 50mm



- Instalación de medidores de energía en subestaciones.
 - Sistema informático para la Oficina comercial.
 - Sistema de telefonía para atender las emergencias.
 - Etc.
- d) El análisis también permite concluir que el valor del FOC propuesto originalmente por el Directorio era los más adecuado, es decir, la cantidad de \$12.000 al mes por cada copropietario y por un tiempo no acotado.

Por todos los motivos argumentados es que el Directorio de COSSBO informó a los Representantes de COSSBO, en la Asamblea de fecha 04 de julio de 2023, que el valor del gasto común FOC, sube de \$ 5.000 a \$7.000 meses mensuales y por un tiempo no acotado, dada las urgencias que afectan los procesos productivos de nuestra Comunidad, aumento que se aplicará a contar de la boleta de agua con vencimiento al 30 de septiembre de 2023.

Santiago, julio de 2023.