

Santiago, 21 de Agosto de 2020

FM / MG

## **Estimados Colegiados**

### **Presente**

Junto con saludarlos y en atención a que no se ha realizado aun la asamblea ordinaria, la mesa directiva del Colegio de Arquitectos de Chile A.G. se permite hacer llegar a ustedes un informe resumen de la gestión y situación económica del CA a la fecha. Este informe ha sido puesto en tabla de Directorio nacional en 3 oportunidades, sin embargo por falta de quorum no ha sido posible compartirlo en esa instancia. En atención a ellos, la Mesa Directiva en sesión del viernes 03 de julio recién pasado, autorizó su difusión para la mayor transparencia ante los colegiados. Cabe hacer notar que todos los resultados y gestión informada en este resumen están en proceso de auditoría por la empresa MP y Asociados Spa, que hizo la oferta más favorable entre las cotizaciones solicitadas y adicionalmente fue recomendada por el Colegio de Contadores de Chile. La empresa citada ha entregado su informe final cuyo resultado se ha incluido en este detalle.

El presente resumen se compone de los siguientes capítulos:

- 1. Deudas al inicio del período y gestión.**
- 2. Crédito hipotecario.**
- 3. Cuenta Delegaciones Zonales.**
- 4. Reajuste de Cuotas sociales 2019 / 2020**
- 5. Situación Ingresos y egresos 2019 / 2020.**
- 6. Estado de Resultados CA y Empresas relacionadas corregido según auditoría.**
- 7. Empresas Relacionadas**
- 8. Patrimonio Inmobiliario del Colegio de Arquitectos de Chile A.G.**
- 9. Informe de Auditoría**
- 10. Recomendaciones y sugerencias para nuevo directorio**

## 1. DEUDAS AL INICIO DEL PERIODO

Respecto a este punto se adjunta cuadro que detalla cada una de las deudas, su monto, acreedor y origen. A enero de 2018, fecha en la cual este directorio asume su período, **el CA presentaba deudas, en su mayoría vencidas, por \$378.788.022**. Algunas de ellas ya estaban en trámite de cobranza pre Judicial y otras se encontraban en proceso de pago según acuerdos realizados en su momento.

CUADRO 1 : DEUDAS AL INICIO DEL PERIODO , ENERO 2018				
Descripción Deuda	Deuda Iniciales (Sin Gestión Adm.)	DEUDOR	ORIGEN	ESTADO
CUENTAS CON DELEGACIONES ZONALES (2016-2017-2018)	\$ 34.979.051	CA nivel central	Desorden administrativo	Regularizada (cuadro 2)
DEUDA UNIVERSIDAD AGUAS CALIENTES	\$ 38.303.251	Acreditadora	Contrato irregular	No pagada / Demanda Judicial a ex gerente
DEUDA CON VITRALES 12/18	\$ 12.790.694	CA nivel central	Cuotas de contrato regular	Pagada ( cuadro 2 )/Denuncia al TEN y demanda
DEUDA CON TGR	\$ 153.288.858	Inmobiliaria	Negligencia administrativa	Pagada ( cuadro 2 )/Denuncia al TEN y demanda
DEUDA CON SENADIS	\$ 49.110.186	CA nivel central	Negligencia administrativa	Pagada ( cuadro 2 )/Denuncia al TEN y demanda
DEUDA PÓLIZA SEGUROS MAPFRE	\$ 9.854.192	CA nivel central	Negligencia administrativa	Pagada ( cuadro 2 )/Denuncia al TEN y demanda
DEUDA PROIMAGEN 56/64	\$ 42.336.000	Fundación	Sobrecosto, pérdida bienal 2012	Pagada ( cuadro 2 )/Denuncia al TEN y demanda
LIBRO BLANCO	\$ 14.000.000	CA nivel central	Negligencia administrativa	Pagada ( cuadro 2 )/Denuncia al TEN y demanda
DEUDA DEMANDA CIVIL (480 UF)	\$ 12.927.980	CA nivel central	Honorarios profesionales	En proceso de pago según avance
MINVU TEMUCO	\$ 3.940.000	CA nivel central	Honorarios profesionales	En proceso de pago según avance
MINISTERIO DE LAS CULTURAS Y LAS ARTES (VITRALES)	\$ 7.257.810	CA nivel central	Convenio a rendir	En proceso de pago según avance
<b>TOTAL DEUDAS CONSOLIDADO</b>	<b>\$ 378.788.022</b>			

Al respecto, tanto el directorio anterior como este directorio realizaron distintas gestiones ante diferentes entidades financieras para obtener un crédito de 10.000UF que nos permitiera ordenar los flujos, la situación financiera del CA y recomponer relaciones con instituciones tales como el Ministerio de las Culturas, Las Artes y el Patrimonio, Senadis, Tesorería general de la República y otros que nos facultara a seguir postulando a fondos concursables y recursos públicos en general.

Como asociación gremial, no éramos definidos como sujeto de crédito salvo con una operación hipotecaria. Sin embargo, realizamos gestiones ante el Comité de la División de Cobranza (TGR), para tratar de condonar parte de la Deuda, considerando el beneficio a instituciones sin fines de lucro. Eso era de suma urgencia pues debíamos suspender administrativamente un eventual embargo y remate de nuestros bienes (sede Alameda 115), lo cual fue notificado con fecha 30 de abril de 2019, ratificada por mail de fecha 26 de Junio de 2019.

Se realizaron gestiones con 11 bancos e instituciones financieras, en los cuales no hubo resultados positivos y la explicación habitual para negar el crédito fue en general la dificultad de, en el caso de un eventual incumplimiento del pago, de ejecutar la garantía hipotecaria que constituiría la sede nacional en atención a su calidad de Monumento Nacional, no constituir aval por el crédito y los bajos flujos financieros entre otros argumentos.

En relación a lo anterior, se siguieron explorando alternativas de financiamiento y se obtuvo un crédito hipotecario descrito en el punto 2, con el cual se pudo re negociar gran parte de las deudas en una muy eficiente gestión administrativa y legal que entregaron como resultado **un ahorro de \$137.800.000 respecto a la deuda original**, quedando las deudas en la siguiente situación:

CUADRO 2 : SITUACION DEUDAS POSTERIOR A NEGOCIACION				
Descripción Deuda	Deuda Iniciales (Sin Gestión Adm.)	Deuda Cancelada (Con Gestión Adm.)	Por Pagar	AHORRO POR GESTION ADMINISTRATIVA Y LEGAL
CUENTAS CON DELEGACIONES ZONALES (2016-2017-2018)	\$ 34.979.051	\$ 25.461.058		\$ -9.517.993
DEUDA UNIVERSIDAD AGUAS CALIENTES	\$ 38.303.251	\$ -		\$ -38.303.251
DEUDA CON VITRALES 12/18	\$ 12.790.694	\$ 12.790.694		\$ -
DEUDA CON TGR	\$ 153.288.858	\$ 75.053.033		\$ -78.235.825
DEUDA CON SENADIS	\$ 49.110.186	\$ 39.255.994		\$ -9.854.192
DEUDA PÓLIZA SEGUROS MAPFRE	\$ 9.854.192	\$ 9.854.192		\$ -
DEUDA PROIMAGEN 56/64	\$ 42.336.000	\$ 42.336.000		\$ -
LIBRO BLANCO	\$ 14.000.000	\$ 12.100.000		\$ -1.900.000
DEUDA DEMANDA CIVIL (480 UF)	\$ 12.927.980	\$ 9.263.714	\$ -3.664.266	
MINVU TEMUCO	\$ 3.940.000	\$ 3.490.000	\$ -450.000	
MINISTERIO DE LAS CULTURAS Y LAS ARTES (VITRALES)	\$ 7.257.810	\$ -		
<b>TOTAL DEUDAS CONSOLIDADO</b>	<b>\$ 378.788.022</b>	<b>\$ 229.604.685</b>	<b>\$ -4.114.266</b>	<b>\$ -137.811.261</b>

## 2. CREDITO HIPOTECARIO

Como se indica antes, después de varias gestiones en distintas entidades financieras, se obtuvo la aprobación de un Mutuo hipotecario de la Compañía de seguro Zúrich, operado por Hipotecaria Security Principal. Las condiciones ofrecidas por la aseguradora fueron las siguientes:

- Valor comercial de la propiedad: UF 70.959
- Plazo del contrato: 12 años, con cuotas mensuales de capital e intereses (144 cuotas)
- Monto a financiar: UF 12.000, equivalente al 17% del valor comercial.
- Valor dividendo: 109,6321 UF
- Tasa de Interés: 4,88%

### Condiciones de Prepago

- Año 1 al 5: Sin posibilidad de prepago
- Año 6 al 10: BCU plazo remanente + 100 pbs con un tope de UF + 3,99%.
- Año 11 en adelante: BCU plazo remanente + 150 pbs con un tope de UF + 3,99%

No nos fue posible negociar un monto menor (por relación deuda / garantía), más ajustado a la deuda exacta, sin embargo con ingresos regulares en períodos normales de la operación del Colegio, orden financiero y austeridad operativa, no habría mayores dificultades en servir el dividendo resultante del mutuo.

Con lo anterior, se negoció el pago total de las deudas generadas por negligencias anteriores (cuadro 2) y se contrataron instrumentos financieros a plazo, sin riesgo, para permitir ahorros ante situaciones de menores ingresos como la de la actual contingencia sanitaria:

<b>CUADRO 3: DETALLE DEL MUTUO HIPOTECARIO</b>			
<i>Descripción</i>	<i>Valor</i>	<i>Fecha</i>	<i>Documento</i>
MUTUO Hipotecario (12.000 uf)	\$ 336.201.480	Viernes, 13 de Septiembre de 2019	N°2586 - Banco Chile
<b>Ejecución del Mutuo Hipotecario</b>			
<i>Deudas Canceladas (Gestión Directorio)</i>	\$ 160.511.480	Octubre 2019 - Enero 2020	
Deposito a plazo - Liquidez 35 días.	\$ 23.500.000	Viernes, 03 de Diciembre de 2019	N° 510013717166 Bco. Scotiabank
Deposito a plazo - Liquidez 35 días.	\$ 101.590.000	Viernes, 03 de Diciembre de 2019	N° 510013717344 Bco. Scotiabank
FF.MM - Liquidez Inmediata	\$ 50.600.000	Viernes, 24 de Julio de 2020	Scoti Proximidad Bco. Scotiabank
* Retiro N°1 FF.MM - Liquidez Inmediata (Arreglos CA)	\$ 8.000.000	Viernes, 31 de Enero de 2020	Formulario N°1
* Retiro N°2 FF.MM - Liquidez Inmediata (Pandemia)	\$ 9.900.000	Jueves, 19 de Marzo de 2020	Formulario N°2
* Retiro N°3 FF.MM - Liquidez Inmediata (cuotas créditos, UIA, IC)	\$ 14.900.000	Jueves, 04 de junio de 2020	Formulario N°3
FF.MM - Liquidez Inmediata (Saldo)	\$ 17.800.000	martes 07 de Julio de 2020	Scoti Proximidad Bco. Scotiabank
Saldo Final Crédito Hipotecario (12.000 uf)	\$ 336.201.480		

Como se observa, existen instrumentos financieros contratados en favor del Colegio de Arquitectos de Chile A.G., que nos permiten operar con cierta tranquilidad y que a juicio de este tesorero se debieran constituir como una provisión exclusiva para servir el pago del mutuo hipotecario en eventos en que el flujo propio de la operación del CA (Cuotas sociales, SAT, otros ingresos) no lo permitan.

### 3. CUENTAS DELEGACIONES ZONALES.

Como se indica en el punto 1, el desorden administrativo de la gestión del ex gerente de CA, llevó a la acumulación de deudas desde al nivel central hacia las DZ y en algunos casos de manera inversa.

El directorio anterior, presidido por el arquitecto Alberto Texido, estableció un protocolo común de reconocimiento bilateral de deudas entre el nivel central y cada una de las delegaciones. Este protocolo se resume en lo siguiente:

- Aclaración de deudas de 2016 a 2018. (A raíz de negligencia administrativa anterior no hay registros contables que permitan proceder con un protocolo adecuado ante una auditoría.)
- Padrón de socios acordado entre las Delegaciones Zonales y el nivel central.
- Cuota por colegiado en DZ hacia nivel central de \$2.200 (Cada DZ fija el valor de la cuota por sobre ese monto)
- Para aquellas delegaciones en formación, se estableció reconocer un año hacia atrás del mismo padrón de colegiados, para generar un fondo que permitiera el inicio de sus operaciones

En cuadro 4 se indica los acuerdos de reconocimiento de deudas entre el nivel central y las DZ firmado por el Presidente Nacional, Presidente de la respectiva delegación y los tesoreros correspondientes. Se indica 2016 a 2018. Cuentas 2019 y 2020 se llevan en estricto orden contable.

CUADRO 4 ACTUALIZACION DEUDAS CA NIVEL CENTRAL CON DELEGACIONES ZONALES								
N°	Delegacion Zonal	ABONO 1 AÑO por acuerdo directorio 2017 para inicio de actividades	Deuda Final Año 2016	Deuda Final Año 2017	Deuda actualizada 2018	Total	Observacion	TRASPASOS EFECTIVOS DE ESTOS 3 AÑOS
1	ARICA Y PARINACOTA	\$ 546.828	\$ 204.958,00	\$ 183.234,55	\$ 361.856,00	\$ 750.049	CA debe a DZ	
2	TARAPACA	\$ -	\$ 1.739.427,00	\$ 1.727.406,32	\$ 1.893.730,00	\$ 5.360.563	CA debe a DZ	
3	ANTOFAGASTA	\$ -	\$ 268.505,00	\$ 249.946,00	\$ 224.503,00	\$ 742.954	CA debe a DZ	
4	ATACAMA	\$ 1.291.986	\$ 708.789,00	\$ 869.560,47	\$ 754.600,00	\$ 2.332.949	CA debe a DZ	
5	LA SERENA	\$ -	\$ 26.573,00	\$ 109.202,86	\$ 343.393,00	\$ 479.169	CA debe a DZ	\$ 479.169
6	SAN ANTONIO	\$ -	\$ -18.024,00	\$ 7.240,44	\$ 143.732,00	\$ 132.948	CA debe a DZ	
7	VALPARAISO	\$ -	\$ -621.734,00	\$ -4.466.772,51	\$ -3.871.245,00	\$ -8.959.752	DZ debe a CA	
8	O'HIGGINS	\$ 740.886	\$ -453.777,00	\$ 813.687,57	\$ 793.206,00	\$ 1.153.117	CA debe a DZ	\$ 1.153.117
9	MAULE	\$ 801.609	\$ 685.346,00	\$ 744.026,19	\$ 693.010,00	\$ 2.122.382	CA debe a DZ	
10	ÑUBLE	\$ 351.768	\$ 341.317,00	\$ 263.876,76	\$ 240.746,00	\$ 845.940	CA debe a DZ	
11	LOS ANGELES	\$ 312.226	\$ 261.471,00	\$ 274.237,89	\$ 338.898,00	\$ 874.607	CA debe a DZ	
12	CONCEPCION	\$ -	\$ 638.693,00	\$ -7.388,25	\$ -302.533,00	\$ 328.772	CA debe a DZ	\$ 328.772
13	ARAUCANIA	\$ -506.554	\$ -1.464.096,00	\$ -1.596.054,57	\$ -1.674.637,00	\$ -4.734.788	DZ debe a CA	
14	LOS RIOS	\$ 94.108	\$ 304.930,00	\$ 287.227,33	\$ 207.827,00	\$ 799.984	CA debe a DZ	
15	OSORNO	\$ 168.904	\$ -46.481,00	\$ 132.185,91	\$ 2.258.990,00	\$ 2.344.695	CA debe a DZ	
16	LLANQUIHUE	\$ -	\$ 1.565.612,00	\$ 2.466.587,69	\$ 1.758.483,00	\$ 5.790.683	CA debe a DZ	\$ 3.411.399
17	CHILOE	\$ -	\$ -111.302,00	\$ 1.042.109,43	\$ 1.482.514,00	\$ 2.413.321	CA debe a DZ	
18	AYSÉN	\$ -	\$ -189.990,00	\$ -91.919,12	\$ -30.045,00	\$ -311.954	DZ debe a CA	
19	MAGALLANES	\$ 699.610	\$ 699.367,00	\$ 802.419,27	\$ 878.220,00	\$ 2.380.006	CA debe a DZ	
<b>TOTAL</b>		\$ 4.501.371	\$ 4.539.584	\$ 3.810.814	\$ 6.495.248	\$ 14.845.646		\$ 5.372.456

Solo falta el acuerdo con la DZ de Valparaíso que ha solicitado un protocolo de acuerdo distinto al del resto de las DZ. Ante las discrepancias entre los datos de la administración central del CA y la delegación, se sugiere contratar una auditoría especial para validar el ajuste correcto de este caso.

En atención a estos resultados, el saldo resultante es de \$23.479.683 que se encuentran resguardados en un depósito a plazo (por \$23.500.000), según se observa en cuadro 3 y cuadro 5 siguiente, que son utilizados para actividades y uso exclusivo de las distintas DZ según una planificación de las mismas en acuerdo con la administración central. Todas las operaciones se facturan o se asignan como gasto solo hacia el RUT del Colegio de Arquitectos de Chile A.G. lo que permite llevar un control más ordenado de los gastos, lo anterior se encuentra ratificado en Protocolo existente.

#### CUADRO 5 – RESUMEN ACUERDOS POR ACLARACION DE DEUDAS CA NIVEL CENTRAL con CA DZ.

RESUMEN	2016	2017	2018	Total	Trasposos	Deposito a plazo Uso exclusivo DZ
Deuda de CA a DZ	\$ 6.474.792	\$ 9.576.518	\$ 9.499.123	\$ 28.852.139	\$ 5.372.456	\$23.479.683
Deuda de DZ a CA	\$ 6.157.208	\$ 7.471.716	\$ 2.444.004	\$ 14.006.493		
			Neto CA	\$ 14.845.646		

Cabe hacer notar que a la fecha hay Delegaciones zonales que están operando en condiciones de déficit. Desde la administración se ha insistido en la solicitud de ajustar sus gastos a sus ingresos y conseguir así su autonomía financiera como delegación.

#### 4. REAJUSTE DE CUOTAS SOCIALES 2019/2020.

Con respecto al valor de las cuotas sociales, se identifica que la última modificación fue realizada en mayo del 2017.

Desde esa fecha no se había realizado ningún tipo de reajuste, debido a los cambios en la economía nacional y también en el Colegio. En sesión N° 15 de Directorio Nacional, celebrada el viernes 2 de Agosto de 2019, el Directorio Nacional aprobó un Alza de un 4% Cuota Nacional (05/2017 al 02/2019), de igual forma se aprobó un Reajuste anual de acuerdo al IPC acumulado, cada año en el mes de Junio para ser aplicada en Agosto. Para el año 2020 el periodo comprendido será (03/2019 al 06/2020) para el cálculo del IPC acumulado. Dicho incremento comenzó a partir del mes de septiembre de 2019.

#### CUADRO 6 – CUOTAS SOCIALES SEGUN ULTIMO REAJUSTE.

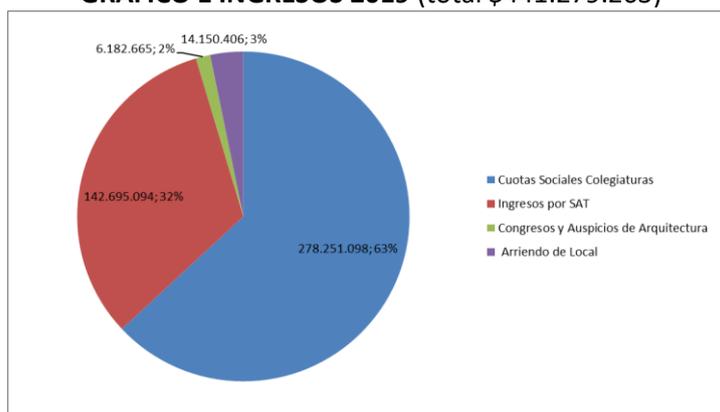
Cuotas Colegiados Santiago	Cuota Actual	Alza según reajuste	Reajuste
1ER AÑO	\$ 1.000	\$ 1.040	4%
2DO AÑO	\$ 5.610	\$ 5.830	4%
3ER AÑO	\$ 11.220	\$ 11.670	4%
4TO AÑO	\$ 16.830	\$ 17.500	4%
Cuotas Colegiados Regiones	Cuota Actual	Alza según reajuste	Reajuste
1ER AÑO	\$ 1.000	\$ 1.040	4%
2DO AÑO	\$ 2.200	\$ 2.290	4%

Si bien, como se indica en párrafo anterior, corresponde un nuevo ajuste de valor de cuotas sociales en el mes de julio 2020, se evaluará por parte del DN su impacto en atención a la contingencia sanitaria.

## 5. SITUACION INGRESOS y EGRESOS 2019/2020.

Como ustedes saben, los ingresos del CA provienen en su mayor parte de las cuotas sociales, alcanzando estas un promedio durante 2019 de un 63%. Se suman a ellos los ingresos que provienen de la gestión del SAT que ascienden a un promedio de 32% y finalmente otros ingresos que provienen de arriendos permanentes (librería y espacios de oficina), arriendos temporales (eventos) y comisiones por difusión, ejecución o promoción de actividades académicas en convenio con Universidades u otras instituciones que llegan a un 5%.

**GRAFICO 1 INGRESOS 2019 (total \$441.279.263)**



Lamentablemente producto del estallido social de octubre de 2019 se redujeron de manera considerable los ingresos del SAT y arriendos a lo que se ha sumado la contingencia sanitaria que también ha afectado los pagos de cuotas sociales por parte de colegiados que han visto afectados sus ingresos personales y han solicitado suspensión total o rebaja parcial de sus cuotas por un período determinado.

Lo indicado, que se expresa en el cuadro 7, implica un ingreso operacional total a la fecha de \$156.818.402 que alcanza, al primer semestre, con una variación de (-22%) respecto al mismo período 2019. Los gastos operacionales en general se han mantenido a excepción del SAT que obviamente baja de manera proporcional a sus menores actividades.

La situación del SAT es doblemente preocupante por cuanto además de generar un excedente para el CA, cumple un rol social de vinculación con el medio fundamental para las municipalidades y personas de menos recursos que en general no pueden acceder a servicios profesionales de arquitectura. Adicionalmente, muchos colegiados obtienen sus ingresos totales o parciales vinculados a servicios profesionales que prestan al SAT. Esta unidad del CA ha visto reducidos sus ingresos en un 38% y lamentablemente se prevé una baja mayor para los próximos meses producto de las cuarentenas.

**CUADRO 7 - CMPARATIVO INGRESOS DEL SAT PRIMER SEMESTRE 2019- PRIMER SEMESTRE 2020**

FLUJO DE INGRESOS SAT	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	TOTAL	VAR%
INGRESOS BRUTOS PRIMER SEMESTRE SAT 2019	13.546.523	199.300	13.358.606	15.808.566	13.097.094	14.586.031	\$ 70.596.120	
INGRESOS BRUTOS SAT PRIMER SEMESTRE 2020	12.833.187	177.400	18.771.078	3.317.460	6.863.410	1.909.278	\$ 43.871.813	
VARIACION INGRESOS 2019-2020	\$ 713.336	\$ 21.900	-\$ 5.412.472	\$ 12.491.106	\$ 6.233.684	\$ 12.676.753	\$ 26.724.307	-38%

En cuadro 8 siguiente, se presenta los resultados de ingresos y egresos 2019 que refleja las acciones directas del año referido. **En tal sentido cabe hacer notar que este no coincide en su resultado final con el informe de auditoría (Punto 6 de este informe, cuadro 10 y sus notas aclaratorias).** Lo indicado se produce en atención a distintos protocolos de contabilidad que se han llevado los últimos años y que se han regularizado con la revisión de los balances y ajustes contables de todas las empresas relacionadas **de acuerdo a estándares internacionales de contabilidad (NIIF- IRSF).** Todos estos finalmente repercuten en el estado de resultados del Colegio de Arquitectos A.G. como dueño principal de las mismas empresas. Esto refuerza las sugerencias indicadas en el punto final de este informe en el sentido de conciliar en una sola tesorería cualquier empresa relacionada que existiera (sin perjuicio de la voluntad de cerrarlas) y una estricto apego de las tesorerías de las DZ a estos nuevos estándares que se aplicarán.

#### CUADRO 8 – RESULTADO COLEGIO DE ARQUITECTOS (Pre auditoría).

<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>454.469.475</b>
Costos Operacionales		<b>-143.879.512</b>
3-1-01-01 Gastos de Congreso		-842.269
3-1-01-02 Gastos de Eventos		-14.821.976
3-1-01-03 Gastos de Proyectos CA		-13.695.912
3-1-01-04 Honorarios SAT		-102.379.682
3-1-02-01 Cuotas Sociales CA		-1.784.099
3-1-02-02 Seguros		-9.769.670
3-1-02-03 Arriendos		-585.904
Remuneraciones		<b>-205.102.077</b>
3-1-03-01 Remuneraciones		-122.477.136
3-1-03-02 Cotización Adicional, Aporte Patronal		-4.661.012
3-1-03-03 Indemnización y Desahucio		-8.422.562
3-1-03-04 Beneficios al Personal		0
3-1-03-05 Ropa y artículos Seguridad		0
3-1-03-06 Honorarios y Asesorías		-69.541.367
3-1-03-07 Provisión Vacaciones		0
3-1-03-08 Capacitaciones		0
Mantenciones		<b>-440.421</b>
3-1-04-01 Mantención Oficina		-135.521
3-1-04-02 Mantenciones Varias		-304.900
Otros Gastos Operacionales		<b>-1.982.008</b>
3-1-05-01 Correspondencia		-390.698
3-1-05-02 Gastos Notariales		-1.591.310
3-1-05-03 Gastos de Imprenta		0
3-1-05-04 Marcas Comerciales y Dominios		0
Servicios Básicos y Comunicación		<b>-14.245.199</b>
3-1-06-01 Servicios Básicos		-12.733.462
3-1-06-02 Comunicaciones		-1.511.737
Artículos Oficina y Aseo		<b>-4.813.549</b>
3-1-07-01 Insumos de Oficina e Informáticos		-4.337.129
3-1-07-04 Gastos en Aseo y Mantención Oficina		-476.420
Gastos Generales		<b>-64.391.675</b>
3-1-08-05 Asesorías y Servicios Profesionales		-38.775.345
3-1-08-06 Consumos, traslados, hospedajes		-14.529.133
3-1-08-07 Publicidad y Marketing		-1.170.522
3-1-08-08 Menores Caja Chica		-6.483.830
3-1-08-09 Licencias y Cuotas Informáticas		-902.532
3-1-08-10 Soporte Administrativo		0
3-1-08-11 Indemnización		0
3-1-08-12 Suscripciones Diarios, Revistas		0
3-1-08-14 Gastos Generales		-733.775
3-2-01-02 Impuestos y Multas Fiscales		-1.796.538
3-2-01-01 Patente Comercial		0
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONES Y ADMIN.</b>		<b>-434.854.441</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>19.615.034</b>
Otros Ingresos Fuera de Explotación		1.857.752
Otros Egresos Fuera de Explotación		0
Gastos Financieros		<b>-14.870.443</b>
3-2-02-01 Intereses Financieros		-3.697.768
3-2-02-02 Gastos y Comisiones Bancarios		-11.172.675
3-2-02-03 Intereses Leasing		0
Diferencias de UF y T/C		<b>-3.241.810</b>
<b>RESULTADO NO OPERACIONAL</b>		<b>(16.254.501)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>3.360.533</b>

CUADRO 9: INGRESOS CA AÑO 2020							
FLUJO DE INGRESOS Y EGRESOS	ene 2020	feb 2020	mar 2020	abr 2020	may 2020	jun 2020	TOTAL A LA FECHA
<b>INGRESOS</b>							
20-1 Recaudación Cuotas Sociales (PAC)	14.170.737	14.260.954	13.904.830	13.683.977	13.423.786	13.435.030	
20-1 Recaudación Cuotas Sociales (PAT)	2.163.756	2.216.093	2.156.615	2.117.372	2.024.090	1.954.803	
20-1 Recaudación Cuotas Sociales (Transferencia, Cheques, Reincorporaciones, Colegiaturas)	3.051.987	600.979	1.784.284	739.991	779.735	2.122.862	
20-1 Otros (Arriendos - Eventos)	2.554.023	200.000	647.440	561.560	450.000	552.600	
20-1 Otros (Empresas Relacionadas)	2.200.000	0	0	1.189.085	0	0	
<b>TOTAL INGRESOS CA</b>	<b>24.140.503</b>	<b>17.278.026</b>	<b>18.493.169</b>	<b>18.291.985</b>	<b>16.677.611</b>	<b>18.065.295</b>	
Ingresos SAT	12.833.187	177.400	18.771.078	3.317.460	6.863.410	1.909.278	
<b>SUB TOTAL</b>	<b>12.833.187</b>	<b>177.400</b>	<b>18.771.078</b>	<b>3.317.460</b>	<b>6.863.410</b>	<b>1.909.278</b>	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 36.973.690</b>	<b>\$ 17.455.426</b>	<b>\$ 37.264.247</b>	<b>\$ 21.609.445</b>	<b>\$ 23.541.021</b>	<b>\$ 19.974.573</b>	<b>\$ 156.818.402</b>

Como primera medida a esta contingencia, la tesorería y administración del nivel central ha disminuido los costos fijos en un 24% respecto al mismo período, en base a una reestructuración de costos y renegociación de servicios básicos.

Confiamos en volver a los niveles ingresos habituales una vez que se supere la inactividad generada por la pandemia COVID 19.

Para ello, se estima necesario sugerir al nuevo directorio próximo a elegirse, algunas medidas que se indican el punto 9 y final de este informe.

## 6. ESTADO DE RESULTADOS CA Y EMPRESAS RELACIONADAS CORREGIDOS SEGUN AUDITORIA.

Como se informó, en paralelo se ha desarrollado una auditoría al Colegio de Arquitectos que, en tanto propietario principal de las empresas relacionadas (Acreditadora, Fundación e Inmobiliaria), debe incluir, contablemente, en su resultado general, las ganancias o pérdidas de esas empresas.

Este resultado hace más claro aun la necesidad de cerrar la Inmobiliaria y acreditadora a la brevedad y evaluar la pertinencia de la continuidad de la fundación.

## CUADRO 10 ESTADO DE RESULTADO CA CORREGIDO CON EMPRESAS RELACIONADAS

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR EL AÑO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	M\$
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	427.129
COSTOS DE VENTAS	<u>(414.985)</u>
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b><u>12.144</u></b>
Gastos de administración	(19.082)
Costos financieros	(14.870)
Ingresos financieros	269
Otros ingresos, por función	13.881
Resultado por unidades de reajuste	(3.242)
Resultado por inversión en entidades relacionadas	<u>(3.859)</u>
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS</b>	<b>(14.759)</b>
IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	<u>0</u>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b><u>(14.759)</u></b>

**Notas aclaratorias:**

- 1.- Las variaciones entre el resultado indicado en el cuadro 8, pre auditoría, y cuadro 10 se detallan en el siguiente cuadro 11 (Donde se indica que el Colegio de Arquitectos AG sustenta y absorbe las deudas de las empresas relacionadas).
- 2.- Fundación: Incluye ajuste contable de arrastre de la Bienal 2012 (\$25 millones del ítem instalaciones que se llevó contra resultado acumulado, por auditoría 2019).
- 3.- Inmobiliaria: Re facturación entre compañías y pago patentes
- 4.- Gastos de delegación zonales; Pago deuda histórica (DZ Concepción, Llanquihue, La Serena y Rancagua). Los montos al no ser facturados pasan a resultado acumulado (se justifica de manera interna, pero no tributable)
- 5.- Los -\$9 millones, corresponde a la suma de Pérdida empresas relacionadas y gastos delegaciones zonales.
- 6.- Es importante señalar que el Colegio de Arquitectos, pago por concepto de deuda de empresa relacionada (Fundación), a la empresa Pro imagen \$ 22 millones de los flujos del ejercicio 2019.
- 7.- El resultado de -\$5 millones corresponde ajustes y provisión contable entre el 31 de diciembre y el 1 de enero 2020.
- 8.- Considerar que resultado acumulado significa que son las ganancias o pérdidas de años anteriores.

CUADRO 11 - AJUSTE DE ESTADOS DE RESULTADOS AUDITADOS CA Y EMPRESAS RELACIONADAS		
EMPRESA	RESULTADO	OBSERVACIONES
Resultado del ejercicio Fundación	-\$ 4.212.631	Incluye ajustes contables y auditados desde Bienal 2012 (\$25.000.000 ajuste resultado item instalaciones Bienal 2012)
Resultado del ejercicio Acreditadora	-\$ 140.820	Pago de patentes. (en trámite de cierre)
Resultado del ejercicio Inmobiliaria	\$ 504.916	Estado de resultados por ajuste contable 2019 por auditoría.
<b>Total Empresas Relacionadas</b>	<b>-\$ 3.848.535</b>	
TRANSFERENCIAS DE FONDOS A DELEGACIONES ZONALES		
Gastos de delegaciones zonales	-\$ 5.372.457	Pago por 3 años de deudas a DZ Concepción, Llanquihue, La Serena y Rancagua. Rendiciones no fueron facturadas por lo tanto pasan a resultados como pérdida.(s justifica de manera interna pero no contable)
Total resultado No operacional	<b>-\$ 9.220.992</b>	corresponde a ajuste contable con empresas relacionadas
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO CA</b>	<b>-\$ 14.758.945</b>	
<b>ADJUDICABLE OPERACIÓN CA</b>	<b>-\$ 5.537.954</b>	

**El cuadro 11 anterior, resultado de la auditoría desarrollada con parámetros internacionales NIIF-IFRS, refleja con una certeza de un 98% la contabilidad del Colegio de Arquitectos de Chile A.G. y entidades relacionadas.** Cabe hacer notar que las auditorías anteriores, según informe de la actual auditoría, tenían una certeza de aproximadamente un 70%.

Asimismo, los resultados expresados en estos cuadros indican la imperiosa necesidad del cierre definitivo de la Acreditadora y la Inmobiliaria, así como la evaluación de la continuidad de la Fundación y consecuente con ello, el modelo de organización y financiero de la Bienal de Arquitectura.

Es importante hacer notar también que los protocolos de traspasos de dineros a las Delegaciones Zonales debe ser con estricto respaldo contable ya que como se muestra en el cuadro, se reflejan \$5.372.457 que fueron transferidos según acuerdos previos a las DZ, que al no ser facturados ni tener un respaldo de validez tributable, afectan

negativamente el estado de resultados y, según la auditoría, deben figurar como pérdida del Colegio de acuerdo a los estándares internacionales que llevó adelante este proceso.

## 7. EMPRESAS E INSTITUCIONES RELACIONADAS.

Como ustedes saben, por distintos motivos y en distintos directorios se fueron formando empresas relacionadas para facilitar algunas gestiones o iniciar otras actividades que podrían proveer nuevas fuentes de ingresos para el CA. Contrario al objetivo planteado, este tesorero estima que la acción descrita solo favoreció una administración extremadamente desordenada que sin duda fue el contexto ideal para algunas negligencias administrativas que nos llevaron a la situación de crisis económica por todos conocidos.

CUADRO 12 : EMPRESAS O FUNDACIONES RELACIONADAS COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE		
INSTITUCION O EMPRESA	ESTADO	SITUACION ACTUAL
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE A.G.	vigente	
FUNDACION ESPACIO Y DESARROLLO	vigente	Su sugiere evaluar cierre por control de gestión y poco sentido práctico para administrar bienal
INMOBILIARIA	en proceso de cierre	Se iniciará proceso de cierre una vez transferida propiedad de Valparaiso Colegio de Arquitectos de Chile A.G.
ACREDITADORA	en proceso de cierre	

Según se indica en punto 9 de recomendaciones, el nuevo directorio debiera concluir el cierre de la Inmobiliaria, previo traspaso del bien raíz de Valparaíso al Colegio de Arquitectos y evaluar la conveniencia operativa de la continuidad de la Fundación Espacio y Desarrollo.

## 8. PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE A.G.

El colegio cuenta con sedes propias en las ciudades de Santiago, Valparaíso, La Serena y Rancagua. Adicionalmente se está realizando un estudio de títulos por una propiedad de la cual existen antecedentes que señalan que habría sido adquirida para el Colegio de Arquitectos en su Delegación Zonal Arica y sin embargo no hay claridad respecto a que esta gestión se haya realizado efectivamente. La DZ Arica ha contratado a un estudio jurídico, con cargo a la cuenta del nivel central del CA, que podrá aclarar mediante su informe profesional la situación de esta sede.

En cuadro 13 se informan las propiedades que forman parte del patrimonio del CA con sus tasaciones o avalúos vigentes así como con las hipotecas o gravámenes también vigentes.

Se estima como una tarea importante del próximo directorio del CA, solicitar tasaciones comerciales a todas las propiedades para actualizar el patrimonio efectivo del Colegio. En tal sentido se destaca la remodelación de la sede la Serena, con recursos obtenidos mediante concurso del Ministerio las Culturas y las Artes, que sin duda al menos triplica el valor comercial respecto a la tasación.

Por su parte la propiedad de Valparaíso ya terminó su contrato de leasing mediante el cual la Inmobiliaria del CA adquirió la propiedad. Con esto se solicitó el alzamiento de los gravámenes para proceder a la cesión del inmueble al Colegio de Arquitectos A.G. Esta cesión no constituye un proceso de compraventa por cuanto la Inmobiliaria presenta deudas con el Colegio y se propone un modelo que se traspase dicho inmueble como amortización de las mismas. Las deudas de la inmobiliaria, que finalmente fueron pagadas por el Colegio, se originan en el juicio tributario con la Tesorería general de la República que se detalla en el cuadro 1.

**CUADRO 13: PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE A.G.**

SEDE	Tasación Comercial	Avaluo		ESTADO
Sede Alameda	70.000		UF	Con Hipoteca de 12.000UF
Sede La Serena		800	UF	Sin deuda, recién restaurada. Recién incorporada a patrimonio CA
Sede Rancagua		1.100	UF	Sin deuda. Recién incorporada a patrimonio CA
Sede Valparaíso		1.350	UF	Sin deuda, en proceso de traspaso de Inmobiliaria a CA
Sede Arica ?				En estudio de Títulos

## 9. INFORME DE AUDITORIA.

Como se indica en la presentación de este informe, se ha realizado una auditoría a todas las actividades económicas del CA y sus empresas relacionadas.

Al respecto se nos hacen ver diversas observaciones a los procesos contables de cada una de ellas coincidiendo en la necesidad de evaluar la conveniencia de su continuidad. En particular referente a la Agencia Acreditadora y la Inmobiliaria se propone su cierre inmediato. Referente a la Fundación se debe evaluar respecto al modelo de gestión que el CA tenga para la Bienal de Arquitectura.

Ver principales observaciones y comentarios del informe de auditoría en **Anexo N°1**

**Se adjuntan también los informes finales de la empresa asesora para el Colegio de Arquitectos y cada una de sus empresas vinculadas.**

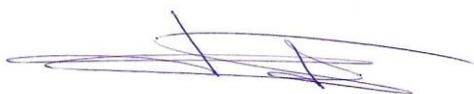
## 10. RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS PARA NUEVO DIRECTORIO.

Sin perjuicio de esto, estimamos prudente hacer las siguientes sugerencias al próximo directorio, que obviamente se podrán sumar a las observaciones o recomendaciones de la auditoría en curso:

- Mantener una política de gastos austera. A la fecha se ha obtenido un 24% de ahorro de costos operativos.
- Implementación del Software del maestro, que permitirá un control financiero, base de datos y coordinación con las Delegaciones.
- Reactivar el SAT lo más pronto posible una vez concluida la contingencia sanitaria y fortalecer sus vínculos con municipalidades y MINVU.
- Evaluar sistema de contratación de arquitectos a cargo de proyectos que se contratan al SAT. En tal sentido se debe establecer contrataciones por proyecto o sistema similar que permita mayor control contable y correcta asignación de gastos a proyectos específicos.
- Fortalecer el compromiso de los colegiados que no hayan visto afectados seriamente sus ingresos con el pago oportuno de sus cuotas sociales.
- Continuar con la política de mantener un fondo de reserva, producto del remanente del mutuo hipotecario, como herramienta de emergencia ante eventuales bajas de ingresos más permanentes en el tiempo.
- Respetar el acuerdo con las delegaciones zonales para el reconocimiento de sus deudas de manera que se hagan siempre bajo condiciones que permitan su aprobación contable y de cualquier auditoría. En tal sentido, la administración solicitará un presupuesto para contratación de una auditoría específica que permita regularizar, con validez contable, las deudas entre la DZ y la administración central.

- Revisar el protocolo de creación y administración de delegaciones zonales incorporando aspectos de sustentabilidad económica de cada una de ellas y eventualmente entregar facultades al Directorio nacional de intervenir o incluso cerrar una Delegación que esté siendo deficitaria en su gestión. El protocolo de gestión de recursos y dineros entre el nivel central del CA y cada una de las DZ se debe ajustar de la manera más estricta a los estándares internacionales NIIF - IFRS definidos por la última auditoría para así evitar desordenes contables que dificulten la correcta administración del Colegio.
- Mantener un registro permanente de socios con pago directo e intentar la mayor migración posible a pago automático vía cuenta corriente o tarjeta de crédito.
- Evaluar diferencia de cuotas entre Colegiados de Santiago y de Regiones en atención a que sus derechos, deberes y acceso a beneficios es prácticamente el mismo independiente de su localización geográfica.
- Evaluar conveniencia de continuidad de la Fundación Espacio y Desarrollo para la administración de la Bienal de Arquitectura. Consecuente con ello, evaluar el modelo de gestión de la misma Bienal en atención a los informes de resultados de las últimas versiones tanto en su estructura, contenidos y sistemas de financiamiento.

Agradeciendo la revisión de lo indicado, quedamos atentos a cualquier consulta referida a este resumen de tesorería.



**Fernando Marín Cruchaga**  
**Director Nacional I Tesorero**  
**Colegio de Arquitectos de Chile A.G.**