

Informe General Proyecto Edificio Colegio de Ingenieros de Chile A.G.



**Informe General Proyecto Edificio
Colegio de Ingenieros de Chile A.G.**

ÍNDICE

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO	4
PRINCIPALES HITOS DEL PROYECTO.....	5
Anteproyecto:	5
Proyecto:	6
Hitos por alcanzar.....	7
ANTECEDENTES ECONÓMICO FINANCIEROS	8
Modelo de financiamiento:.....	8
Resumen montos globales para el desarrollo del proyecto:.....	8
Elementos generales del financiamiento y la operación:	9
DETALLE Y DESGLOSE DE ANTECEDENTES	10

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Este documento considera las actividades y hechos que se han desarrollado desde la gestación del denominado “Proyecto Edificio” Colegio de Ingenieros de Chile A.G., donde sólo correspondía a una potencial idea, hasta hoy en que este proyecto pasa a ser una realidad y se encuentra en fase de construcción. Periodo comprendido desde el año 2010 a la fecha.

Hace ya varios años, para la administración del Colegio, se fue haciendo cada vez más evidente, la disminución en el número de socios activos, situación que se agudizó profundamente a partir del año 2010¹. Lo anterior, sumado a un deterioro progresivo de la sede ubicada en Av. Santa María N° 0508, Providencia, generó preocupación en autoridades y socios de la época, ya que esta situación, por una parte daba cuenta de la disminución de los ingresos actuales y futuros por cuotas sociales, así como también un aumento progresivo en los gastos de mantenimiento de la propiedad, considerando entre estas mantenciones, como prioritarias las instalaciones de red eléctrica y de gas, las cuales estaban presentando fallas periódicas poniendo en riesgo de incendio a la propiedad, situación que demandaba una considerable inversión, postergada desde el año 2012.

Desde otro punto de vista las instalaciones, que en su inauguración hace (24 años), estaban a la altura de las necesidades de los socios, hoy no era posible prestar adecuadamente los servicios a ellos, producto de sus complicados accesos, acústica y principalmente ser amigable con personas con capacidades diferentes o de tercera edad.

Lo anterior dio paso a discusiones y conversaciones al interior del Consejo Nacional, el cual finalmente propuso evaluar la alternativa de generar un proyecto de carácter inmobiliario que permitiera asegurar la viabilidad operacional y financiera de nuestro Colegio², en conjunto con contar con dependencias modernas y acordes a las necesidades de nuestros socios.

Siendo importante resaltar que en el caso particular de nuestra institución, los ingresos por cuotas de socios, corresponden históricamente a más del 70% de los ingresos totales recaudados anualmente. Por ello una disminución de estos, tiene una correlación e impacto directo en los potenciales ingresos del Colegio, dado el porcentaje dentro de los ingresos totales, por concepto de cuotas de socios.

Lo anterior genera la necesidad de buscar alternativas que permitan asegurar los recursos necesarios que permitan hacer sostenible la viabilidad operacional y financiera de nuestro colegio, con esto en el año 2010, se inicia la gestación del denominado “Proyecto Edificio” Colegio de Ingenieros de Chile A.G., formalizándose en 11 de enero del año 2012, con la creación de la Comisión Transitoria Edificio, según consta en acuerdo N° 4931, del Consejo Nacional.

¹ Informe Comisión de Administración y Finanzas, con proyección de N° socios e ingresos por cuotas para el periodo 2010-2015

² Informe Evaluación Financiera Proyecto Nuevo Edificio, Colegio de Ingenieros de Chile A.G.

PRINCIPALES HITOS DEL PROYECTO

A continuación se presentan los principales hitos (del avance del proyecto, existentes a la fecha³), así como también los hitos que se deberán alcanzar para el término del proyecto. Estos se presentan en tres grupos el primero correspondiente a lo definido como anteproyecto; el segundo correspondiente a lo definido como proyecto; y el tercero correspondiente al modelo de financiamiento.

Anteproyecto:

- Año 2010: Autoridades del Colegio manifiestan su preocupación por la disminución de ingresos por concepto de cuotas de socios, lo cual puede poner a futuro en riesgo la viabilidad financiera y operacional de nuestra Asociación.
- Enero 2012: Por acuerdo N° 4931, el Consejo Nacional del Colegio de Ingenieros de Chile A.G., crea la Comisión Proyecto Nuevo Edificio, la cual tiene por objeto evaluar la posibilidad de generar un proyecto que permita mejorar la actual sede del Colegio, en conjunto con generar excedentes que permitan mejorar y/o asegurar la viabilidad financiera y operacional del colegio.
- Marzo 2012: Se realiza un llamado a concurso para generar potenciales opciones de proyecto, las cuales permitan contar con un diseño de arquitectura moderno y acorde a las necesidades de nuestros socios, para su posterior evaluación como opción de construcción para un nuevo edificio.
- Abril 2013: Se realiza la evaluación de los proyectos que postularon y participaron del concurso de arquitectura, resolviendo el jurado del concurso “anteproyecto de arquitectura” como ganadora la oficina de arquitectos Gubbins.
- Mayo 2014: La Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Municipalidad de Providencia, procede a la aprobación anteproyecto de arquitectura del proyecto Nuevo Edificio Colegio de Ingenieros de Chile A.G.
- Noviembre 2014: Se firma contrato promesa de arriendo a 20 años entre Clínica Santa María y Colegio de Ingenieros de Chile A.G., el cual da sustento y asegura los ingresos necesarios que permiten financiar un proyecto de estas características.
- Diciembre de 2014: El Consejo Nacional acuerda crear la Sociedad Inmobiliaria del Colegio de Ingenieros, correspondiente a una SpA, en que el Colegio es dueño del 100% de sus acciones. Esta sociedad tiene por objeto administrar el Proyecto Nuevo Edificio Colegio de Ingenieros de Chile.

³ Elementos considerados a Junio de 2016.

Proyecto:

- Durante el año 2014 y parte 2015: Se realizan 27 proyectos de especialidades, con el objeto de evaluar las condiciones y necesidades del terreno y el anteproyecto de arquitectura, a objeto de construir los términos de referencia técnicos para licitar la construcción del edificio. Es importante destacar que para cada uno de estos proyectos de especialidades se realizaron las respectivas licitaciones, que fueron sometidas al análisis de la comisión para determinar o asignar al respectivo ganador.
- Julio 2015: La Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Municipalidad de Providencia, procede a la aprobación del proyecto, otorgando el respectivo permiso de construcción. Lo cual permite licitar el proyecto de construcción.
- Agosto 2015: Se procede a invitar a 11 empresas constructoras a participar del proyecto, acorde a los términos de referencia elaborados para el desarrollo de esta construcción.
- Octubre 2015: El Consejo Nacional por mayoría de sus miembros, correspondiente al acuerdo N° 5244, decide adjudicar a la Constructora Bravo-Izquierdo, la construcción del nuevo edificio, sede central, Colegio de Ingenieros De Chile A.G., en conjunto con el modelo de financiamiento propuesto, siendo adjudicado al banco BBVA.
- Noviembre 2015: Se da inicio formal a las obras para construcción nuevo edificio, Colegio de Ingenieros de Chile A.G., (Traslado y bodegaje; desratización; procesos de inventario; entre otros).
- Diciembre de 2015: Los representantes del Colegio de Ingenieros de Chile A.G., Firman el contrato de de leasing inmobiliario con BBVA.
- Enero de 2016: Se hace entrega formal a la empresa Constructora Bravo- Izquierdo de la propiedad para que pueda iniciar las obras de construcción del nuevo edificio.
- Enero y Febrero de 2016: Se realiza el proceso de demolición y limpieza de la antigua propiedad de Av. Santa María 0508, lo cual a su término permite dar por iniciadas a partir de marzo las obras para el proyecto de construcción. El proceso de demolición y construcción se ha estimado en 20 meses corridos, desde el inicio de las obras.
- Marzo de 2016: Se inicia formalmente el proyecto de construcción del proyecto Nuevo Edificio, Colegio de Ingenieros de Chile A.G., con el inicio del proceso de excavación.⁴

⁴ Ver detalle de informes de empresa ITO, sobre el proceso y desarrollo de la Construcción (informes de avance mensuales)

Hitos por alcanzar

En el proceso de construcción y termino de las obras del Proyecto Nuevo Edificio Colegio de Ingenieros de Chile A.G., los principales hitos que aún quedan por alcanzar son los siguientes:

- Enero de 2017: Ceremonia de postura de primera piedra del nuevo edificio.
- Octubre de 2017: Término de las obras de construcción de las nuevas dependencias del Colegio de Ingenieros de Chile A.G.
- Diciembre de 2017: Recepción Municipal.
- Diciembre de 2017 en adelante, proceso de difusión y marketing entre los socios y la comunidad de las nuevas dependencias del Colegio.

ANTECEDENTES ECONÓMICO FINANCIEROS

A continuación se presentan los principales antecedentes, correspondientes a los elementos económicos y financieros del Proyecto Nuevo Edificio Colegio de Ingenieros de Chile A.G.

Modelo de financiamiento:

Para el desarrollo de este proyecto, su valor total ha sido estimado en 305.000 UF, las cuales serán financiadas en un modelo compartido de la siguiente forma:

- Total a financiar por leasing inmobiliario del banco BBVA, corresponde a 305.000 UF totales, el cual se paga a 20 años, con dos años de gracia (años de gracia correspondientes al periodo de construcción).
- Al término del periodo que dura el leasing inmobiliario, es decir, al momento del pago de la última cuota, (al termino de los 20 años), el terreno y el edificio pasan a ser propiedad nuevamente del Colegio de Ingenieros de Chile A.G.
- Inversión por parte del Colegio de Ingenieros de Chile A.G., provenientes del terreno de Av. Santa María 0508, por este recibe del banco el monto de 60.000 UF, lo que le permite desarrollar y financiar los proyectos de especialidades, estudios, gastos de traslado y arriendo de sede provisoria, en conjunto con los montos estimados y presupuestados en caso de varios e imprevistos propios del desarrollo de la obra. (Durante el proceso de construcción).
- El Banco (BBVA) financia el proceso de construcción del edificio en su totalidad, en conjunto con los equipos de clima y ascensores; y el valor entregado al Colegio de Ingenieros por concepto del Terreno de Av. Santa María 0508. Para ello el banco paga directamente a la constructora, contra estados de avance los respectivos montos, que en este caso corresponden a 239.635 UF, por concepto de construcción; más 5.365 UF, por concepto de equipos de clima y ascensores; y 60.000 UF al Colegio de Ingenieros de Chile A.G., por concepto de terreno.

Resumen montos globales para el desarrollo del proyecto:

A continuación se presentan los montos globales, correspondientes al valor del proyecto en su totalidad.

- | | |
|---|-------------------|
| • Inversión Colegio Ingenieros (Terreno Sta. María 0508) | 60.000 UF |
| • Valor de la Construcción (Bravo-Izquierdo) | 239.635 UF |
| • Equipos de clima y ascensores | 5.365 UF |
| • Total monto a financiar por leasing inmobiliario | 305.000 UF |

Elementos generales del financiamiento y la operación:

Ítem/mes/año	Valor mensual en UF	Valor anual en UF	Antecedentes
Ingreso por arriendo mensual	2.850	34.200	Contrato arriendo clínica santa maría, Valor de inicio, se incrementa en un 2% sobre UF cada 5 Años
Pago leasing inmobiliario	1.913	22.956	Valor de pago de Cuota de Leasing Inmobiliario
Contribuciones (*)	87	1.038	Corresponde al pago de contribuciones (1,225% del valor de tasación) valor de tasación, corresponde al proporcional de espacio utilizado por Colegio de Ingenieros de chile A.G.
Seguros (*)	18	212	Corresponde al pago de seguros por el activo (estimado en 0,25% del valor de reposición), valor de estimación es proporcional a espacio utilizado por Colegio de Ingenieros de chile A.G.)
Administración	100	1.200	Corresponde al pago de personal por administración de la Sociedad Inmobiliaria (Personal, Contabilidad, Gastos generales)
Mantenimiento (*)	25 a 71	296 a 847	Corresponde al gasto por mantención, estimado al inicio de la operación del nuevo edificio e incrementado en el tiempo. (Valor corresponde al proporcional a espacio utilizado por Colegio de Ingenieros de chile A.G.
Tasa impuesto anual a la renta		27%	Tasa de impuesto a las utilidades

(*): El proporcional de uso del Colegio de Ingenieros de Chile A.G., corresponde a la proporción del edificio destinado a sus operaciones y que no corresponde al espacio arrendado por Clínica Santa María, este proporcional corresponde a 84.712 UF, de las 305.000 UF del valor total del proyecto, es decir, un 27,7%.

DETALLE Y DESGLOSE DE ANTECEDENTES

Dado el volumen, extensión y peso de antecedentes correspondientes al detalle y justificación de cada uno de los elementos enunciados en este informe, se hace imposible incluirlos. Por ello existe una copia digital de todos y cada uno de ellos, a disposición de los socios que deseen revisarlo, en dependencias del Colegio de Ingenieros de Chile A.G., ubicadas en **Av. Nueva de Lyon 145, comuna de Providencia**, ciudad de Santiago.

Los socios que deseen revisar estos antecedentes, pueden hacerlo de **lunes a viernes de 10:00 a 18:00 horas** en las oficinas de nuestro Colegio.

El detalle de los antecedentes considera los siguientes grupos de documentos:

- Minutas de reunión Comisión Proyecto Nuevo Edificio.
- Licitaciones, Adjudicaciones y Contratos.
- Escrituras públicas de: Poderes, Constituciones y Sesiones.
- Informes de la ITO, por estados de avance del proyecto.
- Acuerdos del Consejo Nacional y Asambleas.
- Permisos y antecedentes de la obra.
- Financiamiento, pagos y balance de la inmobiliaria.
- Otros documentos de interés.