



**ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
COMUNIDAD EDIFICIO LIVE**

24 de octubre de 2018

**CONVOCATORIA, CONSTITUCIÓN, PARTICIPANTES Y DESARROLLO:**

La convocatoria fue efectuada por el Comité de Administración en cumplimiento de acuerdo adoptado en la Primera Asamblea, de 24.10.18, con la anticipación y publicidad legal mediante cartas a cada unidad y avisos en diversos lugares de la Comunidad.

Se constituyó la Asamblea en dependencias del primer piso del Condominio, en segunda citación y siendo las 20.05 hrs. tras no haberse podido constituir en primera citación a las 19.30 hrs. por falta de quórum, se constituye y da inicio a la Asamblea, en conformidad a lo previsto en los artículos 18 y siguientes de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y en el Reglamento de Copropiedad de la Comunidad.

Se contó con la participación de 52 copropietarios(as) hábiles, con sus gastos comunes al día, personalmente o con poder, que corresponden a 56 departamentos y que representan un total aproximado del 20,81% de los derechos, según lista de asistencia tomada al efecto. La Administración, empresa Draper and Kramer Supervisión de Condominios Limitada, excusa su asistencia en atención a problemas de agenda sin perjuicio que, en atención a los temas a tratar, ella no resulta necesaria.

Sin perjuicio de los adicionales que se definieren en atención al carácter ordinario de la Asamblea, la convocatoria contempló la siguiente Tabla:

La reunión es iniciada por el Presidente del Comité de Administración Sr. Sergio Espinoza Becerra, luego de lo cual se da comienzo al tratamiento de la Tabla bajo la dirección del Encargado de Comunicaciones del Comité (Integrante Suplente), Sr. Jaime Torres Délano, y con una presentación multimedial que será incorporada junto a esta Acta en el Libro de Actas, con importante participación de los presentes en todos los puntos analizados, adoptándose los respectivos acuerdos que se señalarán, dándose término a ella a las 22.35 hrs.

**TEMARIO Y ACUERDOS ADOPTADOS:**

**1.- Informe sobre la constitución del Comité de Administración.**

El Integrante Titular y Presidente del Comité Sr. Espinoza da cuenta del funcionamiento regular, con reuniones semanales ordinarias y extraordinarias, en conjunto con los Integrantes Titulares y Suplentes, constituyéndose un sólido equipo de trabajo, con actas integradas al Libro respectivo y publicación de las mismas, las cuales han sido remitidas además a toda la comunidad mediante correo electrónico creado al efecto; de la renuncia de uno de los integrantes titulares y su reemplazo por uno de los suplentes; y de las prioridades abordadas en estas primeras cuatro semanas de trabajo (levantamiento de acta de la primera asamblea; constitución formal del Comité; petición de documentación a la Administración; preparación del Informe y Convocatoria a esta nueva Asamblea).

A invitación del Sr. Espinoza otros integrantes del Comité refuerzan algunos aspectos. Algunos asistentes formulan consultas y se efectúan a satisfacción las correspondientes respuestas.

**2.- Informe sobre la Evaluación de la Administración Draper&Kramer.**

El Integrante Titular y Secretario del Comité Sr. Campusano expone sobre el contexto en que se efectuó esta Evaluación y luego analiza en detalle los siguientes cinco ámbitos que abarca: Gestión Financiero-contable; Gestión operativa y de contratos; Gestión del Personal; Relación con la Inmobiliaria; y relación con la Comunidad. Indicando en cada caso los principales aspectos débiles o problemáticos.

Otros integrantes del Comité intervienen durante la exposición reforzando diversos temas, y varios asistentes formulan consultas, las cuales son atendidas en forma satisfactoria para ellos.

29



### 3.- Informe sobre otros tres aspectos urgentes.

#### 3.1. Respetto de la Deficiente Gestión de Gastos Comunes:

El Integrante Suplente del Comité Sr. Enrique Peralta expone explicando los factores críticos que concurren en esta materia; un cuadro que refleja la composición general del Gastos Común a partir de análisis de los últimos tres meses; otra lámina que detalla los Gastos en Personal, que explican casi el 60% de tales Gastos; y otro cuadro sobre los Contratos de mantención, que se refieren a casi el 15% del total de dichos Gastos Comunes. Responde en el curso de la presentación varias consultas de los asistentes, y otros integrantes del Comité complementan algunos aspectos.

#### 3.2. Respetto de los problemas de Seguridad.

Expone el Integrante Titular del Comité Sr. Niño de Zepeda identificando los aspectos críticos que concurren en los problemas en este ámbito que presenta la Comunidad. Específicamente la deficiencia en el equipamiento de cámaras de video; las limitaciones de espacio y diseño del hall de entrada, que dificulta segregar vías para residentes registrados y visitas; la tolerancia indebida al funcionamiento de apart hoteles; la falta de procedimientos estandarizados para el personal; y la alta rotación de este personal. Se manifiestan algunas consultas y opiniones, en particular respecto del punto relativo a la tolerancia que la Administración actual mantiene con el funcionamiento de apart hoteles, ante lo cual uno de los asistentes, señalando representar a quienes desarrollan esta actividad, indica que hay que regularla pero no prohibirla ni demonizarla, señalando la necesidad de diálogo al efecto; en tanto que el Sr. Niño de Zepeda y otros integrantes del Comité refuerzan la visión unánime de sus actuales miembros en orden a preservar y defender el carácter exclusivamente Habitacional y Residencial de la Comunidad, por condiciones de Seguridad del Edificio pero también otras relativas a tranquilidad y valoración de nuestras propiedades, lo que se contrapone a dicho funcionamiento irregular de arriendo de corta duración que tienen un carácter eminentemente comercial. Interviene además el moderador Sr. Torres orientando la prosecución del debate para el punto siguiente de la Tabla, al tratar las propuestas de acuerdo sometidas a la Asamblea.

#### 3.3. Respetto de la responsabilidad de la Inmobiliaria en problemas serios tras la entrega del Edificio:

Expone nuevamente el Sr. Campusano por el Comité, y detalla varios aspectos que, en defensa del interés básico de la Comunidad, requieren ser atendidos con urgencia respecto de la Inmobiliaria, especialmente relativos al incumplimiento grave que se observa en el equipamiento de cámaras del Edificio, pues no se puede entender que se cuenta con él en los estándares del presente si, como en nuestro caso, no se cuenta con cámaras ni en los ascensores, ni en los pisos 2 al 16, lo que implica la inmensa mayoría de los espacios comunes. Acto seguido se refiere, al cambio tardío y subrepticio del reglamento de Copropiedad en aspectos esenciales del proyecto cuales son los relativos a la definición de una nueva unidad vendible que originalmente no estaba contemplada como tal -y que por tanto debía entenderse bien común-, además afectando el carácter exclusivamente residencial de la misma. Y finalmente, expone sobre otros aspectos molestos como la modalidad de entrega parcializada y con muchos departamentos casi "en verde", y la falta de debida atención postventa de los bienes comunes. Todo lo cual sugiere la necesidad de prontas acciones, de diversos tipos, en contra de la Inmobiliaria, para, en primera instancia, intentar acuerdos razonables de solución o resarcimiento de estos incumplimientos, o proseguir hasta las consecuencias y resoluciones que se fundamentan y requieran, con los resultados que sean del caso tras este esfuerzo ineludible de intentar. En el curso de la presentación se formulan y responden consultas de los asistentes, y otros integrantes del Comité complementan algunos aspectos.

#### 4.- Propuesta de nuevos acuerdos y mandatos al Comité.

En su calidad de moderador el Sr. Torres da por concluido el tratamiento de los tres primeros puntos informativos de la Tabla. A continuación expone sobre algunos aspectos que están incluidos o son necesarios para comprender la Propuesta de Acuerdos que el Comité planteará a la Asamblea, para su estudio, debate y resolución, específicamente relativos a los distintos Tipos o Modelos de Administración (Externa, Interna o Mixta); a ejemplos de estructura de costos racionales en el ámbito de los Gastos en Personal; y a los objetivos realistas que debiera tener la gestión correctiva de los Gastos Comunes (primero contención de gastos, luego moderada rebaja en un plazo de unos 6 meses; en paralelo



enfatar la cobranza de morosidad, en especial de la Inmobiliaria; recuperar el Fondo de Reserva y constituir otro para provisionar en Gastos de Personal; y compatibilizar con nuevas y urgentes necesidades que no se logre financiar de otro modo, especialmente en el ámbito de proyectos de mejora en la seguridad).

A continuación, el Sr. Torres presenta la Propuesta concreta de nuevos encargos y mandatos al Comité de Administración que éste, luego de su trabajo y evaluaciones, propone en forma unánime a la Asamblea, cual es la siguiente:

**1. Para cambiar la Administración.**

*Eligiendo el mejor momento para la terminación de la actual, en un plazo de 30 a 60 días, en el que se restringirán facultades de la actual Administración; y se seleccionará a la nueva Administración en un proceso competitivo y conforme el mejor modelo que se defina para la Comunidad (Externo, Interno o Mixto)*

**2. Para atender con urgencia los tres temas críticos expuestos:**

*Comenzar con el control gastos comunes (recuperar deuda morosa, en especial de la Inmobiliaria; reestablecer Fondo de Reserva; avisos de terminación/renovación de contratos de mantención y de trabajo; etc.*

*Levantar Proyecto de Mejora Integral de la Seguridad (para ser estudiado y aprobado en próxima Asamblea)*

*Estudiar y ejercer acciones contra la inmobiliaria por incumplimientos graves (sin costos, con pacto de cuota Litis)*

**3. Para convocar a Asamblea ordinaria en Enero (rendición de avances y cuentas).**

Luego de lo cual el Sr. Torres abre el debate, el que se produce con intensa participación de los asistentes, requiriéndose en algunos casos su insistencia en la atención específica del punto sin desviarse hacia otros temas y problemas, que podrán ser tratados más adelante, sin distracciones respecto de la necesidad de finalmente decidir sobre la propuesta efectuada.

Se formulan opiniones de satisfacción y agradecimiento respecto de la propuesta del Comité; otras de aceptación global pero de discrepancia respecto de algunos puntos específicos, por ejemplo respecto de la forma y necesidad de enfrentar la situación de los apart hoteles; otras de desconfianza frente a la propuesta, que se confrontan con otras que señalan que ello implica una posición favorable a que las cosas sigan como están, con la actual Administración designada por la Inmobiliaria; otras, indicando que esta propuesta es habitual y normal ante la conformación de un primer Comité y la necesidad de cambiar a la Administración designada por la Inmobiliaria; otras, relativas a la posibilidad de someter a votación separada los respectivos puntos o cambiar la secuencia de ellos; otras, de separar algunos aspectos del primer tema, de tal forma que también la Asamblea resolviera sobre el Modelo de Administración a contratar después de cesar con la actual Administración; etc.

Tras formularse varias opiniones en torno a estimarse agotada la discusión, se propone y resuelve finalmente, sin opiniones en contrario, proceder a una votación separada por cada punto de la propuesta, comenzando por el número 3 y siguiendo con los números 1 y 2.

Así, en primer lugar, se somete a decisión el punto de la propuesta relativo a encargar al Comité la Convocatoria a una nueva Asamblea Ordinaria para la segunda semana de enero de 2019, la que se aprueba por la unanimidad de los presentes, sin ningún voto en contra.

A continuación, se procedió a votar el encargo al Comité para cambiar la Administración, cesando a la actual y seleccionando una nueva conforme con el mejor modelo y alternativa que defina, en los plazos y condiciones señalados en la propuesta, la que se aprueba por el voto favorable de 44 asistentes que representan a 44 departamentos, con el voto en contra de 8 asistentes (uno de los cuales no estaba registrado en la lista de asistentes y se integra a ella al momento de la votación) que representan a 12 departamentos, no registrándose ninguna abstención.

Por último, se somete a decisión la moción de atención urgente de los tres temas prioritarios contenidos en el punto 2 de la propuesta concreta del Comité, la que se aprueba por la unanimidad de los presentes, sin ningún voto en contra.

**5.- Varios.**

**5.1.- Incorporación de nuevos Integrantes al Comité de Administración.**



Ofrecida la palabra por el Sr. Torres, el copropietario Sr. Jimenez hace uso de ella explicando que su fundamento para renunciar al Comité radicó en la incompatibilidad para trabajar en conjunto con varios de los demás integrantes quienes no respetaron su condición de Presidente. Tras lo cual se produce un debate en el que intervienen los demás integrantes del Comité lamentando la decisión del Sr. Jimenez, aclarando que se intentó en varias oportunidades y sin éxito que se integrara al trabajo común y se mantuviera en el Comité y que, sin importar para nada los cargos, lo central era constituir un equipo de trabajo integrado y con funcionamiento estrictamente colegiado, como lo exige la normativa y la experiencia en esta materia. También se formulan algunas consultas y críticas cruzadas y, por último, varias opiniones en orden a que este tema no es de relevancia ni interés para los desafíos comunitarios que afrontar, por lo que se da por cerrado finalmente el punto.

A continuación, se plantea por el Sr. Espinoza a nombre de todo el Comité la invitación a integrar nuevos miembros al mismo, para suplir el cargo vacante, incluyendo la insistencia en la posibilidad de reintegro del Sr. Jimenez, a quién se le formula una invitación especial en tal sentido, la que, no obstante, el Sr. Jimenez rechaza expresamente. En tanto, el Sr. Terrazas, integrante suplente, pone tal cargo a disposición de la Asamblea, señalando que, por razones de trabajo, no ha podido participar en la forma que se debiera, pero que si no hubiera otros interesados, está dispuesto a mantenerse en él en señal de apoyo al Comité.

Luego de varias insistencias, se ofrecen finalmente dos nuevos postulantes, para integrar el número de siete miembros -tres titulares y cuatro suplentes- definido en la Asamblea anterior, los Srs. Cristian Jara Palma, RUT 13.455.093-7, copropietario de los depts. 704 y 1614; y Pablo Cifuentes Fuentes, RUT 16.103.279-4, copropietario del depto. 619.

Y, sometida a votación la elección de estos dos postulantes, se acuerda, por unanimidad y sin ningún voto en contra, que se integren ambos al Comité, en calidad de nuevos suplentes, para llenar el cupo de los renunciados Sr. Jimenez, y, en estas circunstancias y según lo indicó, Sr. Terrazas, para quienes se solicita un aplauso de agradecimiento a la Asamblea por su aporte que efectuaron, el que se produce.

Por lo que el Comité de Administración de la Comunidad Edificio Live queda conformado por los Srs. Sergio Espinoza Becerra, RUT 17.563.366-9; Rafael Niño de Zepeda Gumucio, RUT 7.037.455-2; y Raúl Campusano Palma, RUT 8.828.780-0, como Integrantes Titulares. Y por los Srs. Jaime Torres Délano, RUT 16.997.223-0; Enrique Peralta Gálvez, RUT 13.997.598-7; Cristian Jara Palma, RUT 13.455.093-7; y Pablo Cifuentes Fuentes, RUT 16.103.279-4, como Integrantes Suplentes, correspondiendo a ellos organizarse y funcionar conforme la modalidad de trabajo conjunto definida por la Asamblea.

Seguidamente, se reitera la revocación de cualquier poder que hubiere sido otorgado o existiere a favor de los integrantes del Comité de Administración designados por las empresas Constructora e Inmobiliaria. Además, en conformidad al proceder habitual, se acuerda conferir los poderes de firma para operar la cuenta corriente de la comunidad, a los tres integrantes titulares del Comité de Administración, a saber los Sres. Sergio Espinoza Becerra, RUT 17.563.366-9; Rafael Niño de Zepeda Gumucio, RUT 7.037.455-2; y/o Raúl Campusano Palma, RUT 8.828.780-0, para que puedan operar separada e indistintamente uno de ellos con la Administración, ya sea que se trate de la actual o la que el Comité de Administración designe o contrate en conformidad al acuerdo adoptado en esta Asamblea, sea una nueva persona jurídica o una persona natural.

Por el momento, tratándose de la Administración actual -Draper and Kramer Supervisión de Condominios Ltda., Rut: 76.251.610-1-, y según lo por ella informado, la persona que concurra en conjunto con uno indistintamente de los integrantes titulares del Comité, podrá ser, cualquiera de ellas, el Sr. José Ignacio Álvarez Arjona, RUT 10.057.709-7; el Sr. Juan Esteban Montalva Herreros, RUT 10.837.265-6; o el Sr. Luis Ignacio Montalva Herreros, RUT 7.024.060-2.

Bajo la modalidad señalada -un integrante del Comité y la Administración-, se podrá, sin que la enumeración sea taxativa y según proceder habitual en estos casos, abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias de la Comunidad, operar y girar sobre dichas cuentas, girar sobre los fondos disponibles, retirar talonarios de cheques, solicitar y reconocer saldos y cartolas, endosar cheques, vales vistas y toda otra clase de documentos negociables para

79





el sólo efecto de ser depositados en la cuenta corriente de la Comunidad, tomar fondos mutuos y/o depósitos a plazo, y retirar toda clase de correspondencia dirigida a la comunidad, además de realizar toda clase de actos, contratos y convenciones para operar eficientemente en las cuentas corrientes vigentes y para representar a la Comunidad en cualquier otra materia de su interés, ante organismos públicos o privados.


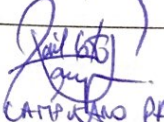

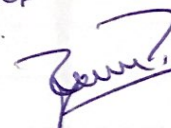


Por último, se confiere poder expreso al Comité de Administración y a la Administración que esté designe o mantenga vigente, para que puedan ejercer ante la empresa ENEL, el derecho a exigir el corte y reposición del suministro eléctrico a aquellos departamentos que se encuentren en condición de morosidad de 3 o más meses de gastos comunes, sean estos continuos o discontinuos.

### 5.2.- Ratificación de la Comisión Revisora de Cuentas.

Se resuelve en forma unánime, sin votos en contra, ratificar la designación de los 4 integrantes de esta Comisión definidos en la anterior Asamblea, los/as Srs. Karelis Bracho (depto. 503); Lauren Puertas (depto. 813); Lilitana Avilés (depto. 406); y Roberto Jorquera (depto. 309). Correspondiendo a tales integrantes definir sus cargos y responsabilidades, y plan de trabajo autónomo respecto de la Administración y del Comité, asumiendo desde ya, y en especial, el estudio de la información que hizo llegar la Administración al Comité el pasado 22.10.18, que se entrega a las Sras. Puertas y Avilés, a dicho efecto.

### Redacción y suscripción de esta Acta.

Al terminar la sesión, y para lo dispuesto en el artículo 23 inciso 4° de la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, se dispone la elaboración de la presente Acta por el Comité de Administración, y su suscripción a sus integrantes titulares y suplentes que puedan concurrir, encargándose a dicho Comité, con la colaboración que fuere necesaria de la Administración, su levantamiento como escritura pública a la mayor brevedad, a objeto de informar y gestionar, en todas las instancias internas y entidades externas pertinentes, las actuaciones que sean necesarias, para todos los fines a que haya lugar. Para cuyo fin se otorga poder amplio al Secretario del Comité Sr. Raúl Campusano Palma, o a quién porte el original de la presente acta.

<p>Jean Torres Delano 16994223-0 Integrante Suplente</p> 	<p>Raúl Campusano Palma 8.828.780-0 Integrante Titular Comité Administración.</p> 
<p>Pablo Cifuentes Fuentes 16.103.279-4 INTEGRANTE SUPLENTE</p> 	<p>Enrique Zavalta Salas 13.997.598-7 Integrante Suplente</p> 
<p>Rafael Muñoz de Zepeda Garmuza 7.037.455-2 Integrante Titular</p> 	<p>GENIO ESPINOZA BECERRA 17.563.366-9 INTEGRANTE TITULAR</p> 
<p>Cristian Jara Palma 13.455.093-7 Integrante suplente</p> 