

ACTA REUNION

COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

COMUNIDAD EDIFICIO LIVE

N°112-2020

07.01.2020

INTEGRANTES: Rafael Niño de Zepeda Gumucio (titular); Raúl Campusano Palma (titular); Sergio Espinoza Becerra (titular); Jaime Torres Delano (suplente); Pablo Cifuentes Fuentes (suplente); y Cristian Jara Palma (suplente).

ASISTENTES. En orden de llegada se integran Rafael Niño de Zepeda (Titular) Raúl Campusano Palma (Titular) y Pablo Cifuentes Fuentes (suplente). También asiste el Administrador Sr. Freddy Contreras.

DESARROLLO: Habiendo sido convocada para las 19.00 hrs., se inicia a las 19.20 horas. y finaliza a las 20.35 hrs., por medios telemáticos vía Meet, sin perjuicio de asistencia en la Sala de la administración del Administrador y del Sr. Campusano, en parte de la misma.

TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS.

1.- REVISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se suscribe acta de reunión N°111, al objeto de su registro y publicación.

2.- SEGUIMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS.

El Comité solicita y requiere al Administrador estado de avances y gestiones realizadas sobre los siguientes aspectos, y en cada caso se acuerda lo que se indica:

1) Revisión general de tareas pendientes:

a) **Planilla de requerimientos a postventa:** Sube a 42 requerimientos en atención a incluirse arreglo de obstrucción de cañería de descarga de aguas servidas lado norte, y el balance es de 39 cumplidos quedando 3 pendientes.

b) **Planilla de otros encargos o requerimientos de la Comunidad:** Se mantiene en 127 requerimientos, 119 realizados y 8 pendientes (4 por suspensión del Comité).

c) **Planilla de inversiones:** Sube a 27 ítems, con la incorporación 04 contenedores de basura, por \$320.000, con lo que el total de inversiones alcanza a la suma nominal de \$16.305.774.-

2.-Unificación depósitos a plazo. cumplido y se toman 2 nuevos depósitos 1 por \$ 33.000.000 asignado a fondo de reserva y otro por \$ 8.000.000 asignados al fondo complementario laboral; y el saldo de \$3.721.529 se mantuvo en depósito como disponible, con lo que se completa el total de \$44.721.529 que sumaban los 12 depósitos iniciales.

3.- Cobro ejecutivo de Tesorería General de la Republica por multas laborales de la anterior Administración D&K : Se concurre a la Tesorería el día de ayer con la finalidad de solicitar un certificado de deuda y copia del expediente 18750-2020, con la finalidad de ilustrarse sobre dichas demandas solo logrando conseguir el correo de la Abogada a cargo, que está trabajando con la modalidad de teletrabajo por tanto se le solicitaran antecedentes por correo el día de hoy. Lo anterior, sin perjuicio que se consiguió hora de atención presencial en la Inspección del Trabajo con la señora Rosita Lobos, encargada de multas para tratar el tema mañana, de cuyos resultados se mantendrá informado.

4.- Compra de Contenedores: Cumplido

3.- TEMARIO Y NUEVOS ACUERDOS.

Según lo informado por el Sr. Administrador o lo definido por los integrantes, se revisan y adoptan acuerdos sobre lo siguiente:

1) APROBACION DE NOMINA DE CHEQUES. Se presenta Nómina 01-2021, de fecha

07.01.20, con 2 ítems por Transferencias, pago de contenedores, por la suma de \$320.000, con lo que las Nóminas del Mes suman \$320.000 y el Total de Nóminas del Año la misma suma de \$320.000. Al efecto se acuerda comenzar la numeración desde el 1 por año en lo sucesivo.

2) INFORMES MENSUALES PARA TRATAR JUNTO CON LA APROBACION DE LA MINUTA MENSUAL A DICIEMBRE 2020:

Administrador presenta en primer lugar Cuadro con Informe Patrimonial de la Comunidad a diciembre 2020, con el siguiente detalle.

TOTAL PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD	MES ANTERIOR	DICIEMBRE 12-2020
FONDO DE RESERVA	\$ 33.772.983.-	\$ 34.816.581.-
FONDO COMPLEMENTARIO LABORAL	\$ 8.490.945.-	\$ 8.442.068.-
SALDO DISPONIBLE EN CUENTA CORRIENTE	\$ 8.629.383.-	\$ 5.776.221.-
DEPÓSITOS INNOMINADOS EN CUENTA CORRIENTE	\$ 653.051.-	\$ 621.505.-
DEUDA MOROSA (MENOS DEP. INNOMINADOS)	\$ 11.750.739.-	\$ 12.983.783.-
TOTAL PATRIMONIO	\$ 63.297.101.-	\$ 62.640.158.-

A continuación, presenta **Informe de la Deuda de Gastos Comunes a DICIEMBRE 2020**, en el que puede concluirse que la Deuda Total (que incluye deuda por pagos innominados) subió moderadamente en monto, con el siguiente detalle:

Nº meses adeudados	MES ANTERIOR		DICIEMBRE 2020	
	Nº Deptos.	Monto Total	Nº Deptos.	Monto Total
Sin deuda	172	0	161	\$ 0
1 mes	64	\$ 3.728.694.-	71	\$ 3.989.358.-
2 meses	28	\$ 3.426.823.-	32	\$ 3.806.555.-
3 meses	16	\$ 3.313.036.-	11	\$ 2.072.211.-
4 meses o más	7	\$ 1.935.237.-	12	\$ 3.737.164.-
Total deptos. con deuda	287	\$ 12.403.790		\$ 13.605.288

Luego, presenta el **Informe de Multas** reflejado en un Informe con los principales conceptos sancionados, además del siguiente cuadro resumen con el acumulado de multas aplicadas del año 2020 a la fecha:

CONCEPTO SANCIONADO	DICIEMBRE	TOTAL, ANUAL
RUIDOS MOLESTOS	3	45
MAL USO ESTACIONAMIENTO VISITAS	4	22
USO NO HABITACIONAL		14
DAÑOS BIENES COMUNES		3
MAL USO BIENES COMUNES		11
MAL USO DE BALCONES		4
OTROS	1	15
TOTAL MULTAS CURSADAS		114

Consultada las Administración por la multa de "Otros" conceptos, ésta fue aplicada por una mudanza fuera de horario y aviso, en día domingo.

Y, respecto de la composición y resultados de todos los denuncios y multas cursadas, se

presenta al siguiente cuadro actualizado.

Total Denuncios (conserjería, vecinos, etc.)	119
Total Denuncios sin multa aplicada	5
Total multas aplicadas	114
Total multas sin reclamación al Comité y pagadas	91
Total multas con reclamación al Comité	23
Mantenidas	0
Rebajadas	21
Dejadas sin efecto	1
Pendientes de ver	2
Total multas con resolución de reclamación del Comité saldadas	21
Total multas con resolución del Comité pendientes de pago	0

Finalmente, se adjunta el Catastro de propietarios y registro de contratos de arrendamiento:

Departamentos propietarios	ocupados	por	98
Departamentos arrendatarios	ocupados	por	189 (75 con contrato de arriendo registrado)
Total departamentos			287

Ante lo cual se representa el lento avance de los contratos de arriendo registrados.

3) APROBACION MINUTA DE COBRO DE GASTOS COMUNES DICIEMBRE 2020.

Analizando la propuesta del Administrador se aprueba sin observaciones relevantes por un valor total de \$ 15.479.130.-, que implica un leve aumento con respecto del mes anterior, aunque con una disminución importante respecto del mismo mes del año anterior, según el siguiente cuadro comparativo:

MISMO MES AÑO ANTERIOR	MES ANTERIOR	ESTE MES
\$ 16.320.598.-	\$ 15.301.491.-	\$ 15.479.130.-

4) **EVALUACIÓN DE ASISTENTE ADMINISTRATIVO CONTABLE:** Conforme los antecedentes expuestos por el Administrador y los recabados directamente por el Comité, se acuerda agradecer el desempeño de estos últimos meses de doña. Rudy Polanco, que tuvo que desempeñar estas labores en condiciones especialmente complejas y compatibilizándola con su tarea como Conserje de la Comunidad. Su conocimiento será siempre considerado para los apoyos que se requieran. Y, como opción de desempeño más permanente, se acordó analizar otros antecedentes curriculares comenzando por los del **Sr. Alexander Rosero González**, que ha sido contratado como conserje de reemplazo por el momento, y que propone al efecto el Sr. Administrador, por tener buenas referencias suyas de largo tiempo. Al efecto se acuerda en la próxima reunión efectuarle una entrevista y, si la adecuación al perfil de cargo es suficiente, comenzar con una contratación de dos meses, por jornada parcial de 30 horas, y por una remuneración equivalente a la de un conserje, tras cuya evaluación que fuere

positiva, se resolverá en definitiva sobre una eventual contratación indefinida y por una jornada mayor. Entretanto, el Administrador seguirá gozando del bono especial de \$150.000 mensuales brutos, por no contar con asistente administrativo titular y con jornada completa.

4.- VARIOS.

- 1) Nueva obturación y filtración en cañería horizontal desagüe de aguas, esta vez en lado Norte. El Administrador informa de una nueva emergencia ante la cual hubo que reaccionar de inmediato, análoga a las cuatro que sufrió el lado sur afectando en especial al depto. 204 con anegamiento de aguas servidas, la que afectó esta vez al lado norte, al depto. 217, a la oficina y a la entrada vehicular. Más allá de algunos hábitos equivocados de uso la inmobiliaria reconoció esta vez de inmediato responsabilidad y el servicio de postventa se hará cargo de las reparaciones mayores, en forma similar a las del lado Sur, ocasión en la que se instruye al Administrador para requerir nuevamente la devolución de lo gastado en destapes en el lado Sur enviando esta vez las facturas correspondientes.

FIRMAS:

Sergio Espinoza Becerra
17.563.366-9
Titular presidente

Rafael Niño de Zepeda Gumucio
7.037.455-2
Titular vicepresidente

Raúl Campusano Palma
8.828.780-0
Titular secretario

Jaime Torres Délano
16.997.223-0
Suplente

Pablo Cifuentes Fuentes
16.103.279-4
Suplente

Cristian Jara Palma
13.455.093-7
Suplente

Freddy Contreras Silva
7.799.917-5
Administrador