

ACTA REUNION COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN COMUNIDAD EDIFICIO LIVE	N°17-2018 26.12.18
INTEGRANTES Srs. Rafael Niño de Zepeda Gumucio (titular); Raúl Campusano Palma (titular); Sergio Espinoza Becerra (titular); Jaime Torres Délano (suplente); Enrique Peralta Gálvez (suplente); Cristian Jara Palma (suplente); y Pablo Cifuentes Fuentes (suplente).	
ASISTENTES. En orden de llegada, Srs. Raúl Campusano Palma (titular); Rafael Niño de Zepeda (titular); Sergio Espinoza (titular); y Pablo Cifuentes Fuentes (suplente). Se excusan por razones de trabajo Jaime Torres (suplente); Cristian Jara (suplente) y Enrique Peralta (suplente). Asiste el nuevo Administrador Sr. Sr. Freddy Contreras Silva, y el nuevo Asistente Sr. Samwel Kamau Githiru.	
DESARROLLO: Habiendo estado citada a las 19.30 hrs., se le da inicio a las 19.55 hrs., y se prolonga hasta las 22.15 hrs.	
TABLA: 1.- Revisión y suscripción del Acta anterior. 2.- Seguimiento y cumplimiento de acuerdos. 3.- Nuevos temas o acuerdos 4.- Varios.	
DESARROLLO DE LA TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS. 1.- REVISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA ANTERIOR. No hay, pues ya se había suscrito antes el acta N° 16, de 18.12.18, la cual ya fue difundida y publicada a la Comunidad, pues informaba de la contratación y los poderes del nuevo Administrador. 2.- SEGUIMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS. 2.1. Escrituración de contrato del nuevo Administrador y del Asistente General. En definitiva, y luego de salvar observaciones, se cumple en este acto, suscribiéndose ambos contratos. 2.2. Levantamiento de escritura pública respecto de Acta N°16. Se cumple por parte de los Srs. Campusano y Niño de Zepeda, quién financia el gasto a reembolsar por \$35.000, que se agregan a los \$5.980 que también cubrió respecto de las fotocopias del expediente municipal del Edificio. El Sr. Administrador recibe las dos copias, una, para tramitar en el Banco el cambio de poderes para administrar la cuenta corriente, y la otra, para ENEL, a objeto de autorizar el corte de energía a deudores morosos de más de tres meses, ambos trámites a realizarse con la máxima urgencia, a contar del día de mañana. 2.3. Propuesta de estructura de personal solicitada al Sr. Administrador. Se da por cumplida con correo remitido al Comité este lunes, y que será tratado en la Tabla. 2.4. Cotizaciones para programa de gestión de gastos comunes y comunidad solicitada al Sr. Administrador. Se da por cumplida con correo remitido al Comité este lunes, y que será tratado en la Tabla. 3.- NUEVOS ACUERDOS. 3.1. Aprobación de estructura ideal del personal. A base de la propuesta pedida y presentada por el Sr. Administrador, se abre una amplia discusión y evaluación, resultando finalmente en la aprobación de la siguiente estructura básica del personal a consolidar en los próximos meses, con la cual superar el desorden existente actualmente, generando reglas claras y fidelización de los trabajadores, a partir de un estricto cumplimiento de la legislación laboral, y a la vez optimizar recursos y costos.	

Nº	Tipo de Trabajador	Tipo de Jornada	Horario referencial	Remuneración bruta mensual	Costo total
1	Administrador	Completa	Lunes a Viernes 12 a 20 hrs. Sábado medio día	\$870.000, más 20% por cumplir metas. (\$700.000 líquidos)	\$870.000 (*)
1	Asistente General (contable, operativo y de mayordomía)	Completa	Lunes a viernes, de 9 a 17.30 hrs. Sábado medio día	\$600.000, más 20% por cumplir metas (\$480.000 líquidos)	\$600.000 (*)
4	Conserjes turnos diurnos	Completa	Lunes a sábado, en dos turnos: Uno, de 7 a 15 hrs., y el otro, de 15 a 23 hrs.	\$525.000 (\$420.000 líquidos)	\$2.100.000
2	Conserjes de noche	Completa	Lunes a sábado 22 a 8 hrs.	\$525.000 (\$420.000 líquidos)	\$1.050.000
6	Conserjes domingos y festivos	Parcial	Días domingos y festivos, en promedio unos 5-6 en el mes, en tres turnos: de 23 a 7.30; de 7 15.30; y de 15 a 23.30.	\$200.000 (160.000 líquidos)	\$1.200.000
4	"o, alternativamente" Conserjes domingos y festivos	Parcial	Días sábados domingos y festivos, en promedio unos 8-10 en el mes, en dos turnos: de 22 a 10.00; de 10.00 a 22.00.	\$300.000 (\$240.000 líquidos)	\$1.200.00
4	Aseadores	Completa	Lunes a sábado, en dos turnos: Uno, de 7 a 15 hrs., y el otro, de 14 a 22 hrs.	\$450.000 (\$360.000 líquidos)	\$1.800.000
1	Aseador	Parcial	Días domingos y festivos, en promedio unos 5-6 en el mes, de 14 a 23.00.	\$170.000 (\$135.000 líquidos)	\$170.000
15 O 17					\$7.770.000 (*)

Considerando esta plantilla referencial con un costo final aproximado de unos \$8.000.000, actualizable anualmente según IPC, se acuerda, además, crear un Fondo Complementario Laboral, con contabilidad aparte, para financiar los demás gastos laborales (reemplazos por vacaciones, licencias, etc.; finiquitos; etc.) el que, sin contemplar aumento de gastos comunes, se consolidará con un 3% del total del 10% destinado a Fondo de Reserva. De esta forma, el Fondo de Reserva se acrecentará mensualmente con un 7%, y el Complementario Laboral con un 3%, de los gastos comunes regulares.

Se encarga también al Sr. Administrador hacer una plantilla más precisa con los horarios y turnos de cada trabajador, de tal forma de identificar en detalle horas de trabajo semanal, jornadas y días laborales.

Por último, se encarga al Sr. Administrador ir adecuando progresivamente, en los próximos meses, la situación actual a esta situación ideal, ofreciendo a los trabajadores actuales la posibilidad de convenir las modificaciones del caso.

3.2. Programa de gestión de gastos comunes. Se analizan las dos cotizaciones obtenidas, tanto del programa Kastor 8 ("Tu Comunidad"), como el de la empresa EDIPRO y se resuelve a favor de la primera, tanto por la recomendación del Sr. Administrador, que ya está capacitado en dicho programa, como por el menor precio y las funcionalidades previstas. Se opta por la modalidad PAC, con valor de 2 UF mensuales.

3.3. Preparación desde ya de la próxima Minuta de Cobro de Gastos Comunes de este mes de Diciembre 2018. Aún cuando se tiene conocimiento de que la Administración saliente pretendería confeccionar esta Minuta y entregarla esta vez en los primeros días del mes de enero, su ese fuere el caso se acuerda verificar especialmente dicho cobro, con los cálculos que el Sr. Administrador deba hacer por su cuenta, ya sea con el programa Kastor o con planilla Excell, antes de que se proceda a su distribución.

3.4. Revisión de avance de las prioridades establecidas en la reunión anterior. En particular, dando preferencia a la revisión de los gastos comunes desde marzo 2018 a la fecha, identificando con claridad y certeza la deuda morosa existente, en particular de la

Inmobiliaria, sugiriéndose para ello una dedicación especial del Sr. Asistente General.

4.- VARIOS.

4.1. Mejoras en el aseo. Se felicita al Sr. Administrador por, aún sin haberse adoptado las medidas más de fondo, las mejoras que se han observado en la organización y frecuencia en el aseo, que es una de nuestras falencias más claras. Se espera que con las nuevas medidas –contratación de más personal, ordenamiento de horarios y turnos, adquisición y empleo de máquinas, etc.- esto pueda mejorar sustancialmente en el tiempo.

4.2. Ordenamiento de espacios y servicio postventa. En atención a radical falta de espacios comunes en la Comunidad, se encarga al Sr. Administrador tratar con postventa la más rápida habilitación de la sala definitiva del gimnasio, con el cierre de la salida a la calle, para desocupar la actual sala y destinarla a la habilitación de la Administración, así como ocupar, al menos entretanto, como archivo y bodega, la nueva sala habilitada en la escala del piso 1. Todo ello, a objeto de habilitar también el uso de la sala 2 para la Comunidad.

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
Enrique Peralta Gálvez 13.997598-7 Suplente	Cristian Jara Palma 13.455.093-7 Suplente
Pablo Cifuentes Fuentes 16.103.279-4 Suplente	