

**ACTA REUNION
COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN
COMUNIDAD EDIFICIO LIVE**

**Nº108-2020
08-12-2020**

INTEGRANTES: Rafael Niño de Zepeda Gumucio (titular); Raúl Campusano Palma (titular); Sergio Espinoza Becerra (titular); Jaime Torres Délano (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 Cristian Jara Palma (suplente). También asiste el Administrador Sr. Freddy Contreras.

DESARROLLO: Habiendo sido convocada para las 19.00 horas., se inicia a las 19.20 horas. y finaliza a las 21.15.

TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS.

1.- REVISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se suscribe acta de reunión N°107, 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: Se mantiene en 41 y el balance es de 39 cumplidos y quedan 2 pendientes.

b) Planilla de otros encargos o requerimientos de la Comunidad: Sube a 126 requerimientos por acuerdo de reunión anterior, 117 realizados y 9 pendientes (4 por suspensión del Comité).

c) Planilla de inversiones: Sube a 26 ítems, con la incorporación del nuevo ciclettero con costo de \$280.000, con lo que el total de inversiones alcanza a la suma nominal de \$15.985.774.

d) Listado de Proyectos: No hay por el momento, todos los proyectos acordados en Asamblea fueron cumplidos. Con todo, se acuerda identificar otros para llevar de propuesta a la próxima asamblea, entre ellos el cierre del tercer quincho, que está abierto ahora en la terraza del edificio.

2) Cobro a la Inmobiliaria de costos de destape verticales: Se insiste mediante correo sin novedades aun.

3) Firma de las acciones judiciales. Cumplido, por todos los integrantes titulares y suplentes del Comité en notaría, que remitió boleta por \$36.000, la que se pagará con cargo a fondos por rendir del Administrador. Con ello se está en condiciones de ingresar las acciones en los respectivos tribunales.

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 para aprobación Nomina de Cheques N.º 89, de fecha de hoy 07-12-2020, con 19 folios por pagos de anticipos del personal, cotizaciones, y otros, por un monto de Nomina de \$ 4.026.411.-, alcanzando las Nomina Mismo Mes un monto de \$ 9.753.697.- y un total de Nominas del Año por la suma de \$ 212.119.159.-

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

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

TOTAL PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD	MES ANTERIOR	NOVIEMBRE 11-2020
FONDO DE RESERVA	\$ 32.138.749.-	\$ 33.772.983.-
FONDO COMPLEMENTARIO LABORAL	\$ 7.871.955.-	\$ 8.490.945.-
SALDO DISPONIBLE EN CUENTA CORRIENTE	\$ 9.995.886.-	\$ 8.629.383.-
DEPÓSITOS INNOMINADOS EN CUENTA CORRIENTE	\$ 521.709.-	\$ 653.051.-
DEUDA MOROSA (MENOS DEP. INNOMINADOS)	\$ 11.566.394.-	\$ 11.750.739.-
TOTAL PATRIMONIO	\$ 62.094.693.-	\$ 63.297.101.-

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

N° meses adeudados	MES ANTERIOR		NOVIEMBRE 2020	
	N° Deptos.	Monto Total	N° Deptos.	Monto Total
Sin deuda	166	0	172	0
1 mes	75	\$ 4.513.311.-	64	\$ 3.728.694.-
2 meses	32	\$ 4.429.672.-	28	\$ 3.426.823.-
3 meses	5	\$ 830.193.-	16	\$ 3.313.036.-
4 meses o más	9	\$ 2.314.927.-	7	\$ 1.935.237.-
Total deptos. con deuda	287	\$ 12.088.103	287	\$ 12.403.790.-

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	NOVIEMBRE	TOTAL, ANUAL
RUIDOS MOLESTOS	3	42
MAL USO ESTACIONAMIENTO VISITAS	1	18
USO NO HABITACIONAL		14
DAÑOS BIENES COMUNES		3
MAL USO BIENES COMUNES	1	11
MAL USO DE BALCONES		4
OTROS		14
TOTAL MULTAS CURSADAS		106

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

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

Analizando la propuesta del Administrador se aprueba sin observaciones relevantes por un valor total de \$ 15.301.491-, que implica una disminución respecto del mes anterior, a causa de ya comenzar a disminuir la cuenta del gas, también con una disminución importante respecto del mismo mes del año anterior, según el siguiente cuadro comparativo:

MISMO MES AÑO ANTERIOR	MES ANTERIOR	ESTE MES
\$ 17.120.221.-	\$ 15.670.992.-	\$ 15.581.481

Con todo, en atención a la baja considerable del Gasto Común desde al año pasado a la fecha, se acuerda imputar a la Minuta el gasto en el Bicletero. Del mismo modo, se solicita al Administrador corregir la glosa relativa a la cuota 1/2 del 30% de compra de 10 calefont y reparación de los otros 8".

4) COMUNICADO VUELTA A FASE 2 PLAN SANITARIO PASO A PASO. Se acuerda que el Sr. Administrador prepare Propuesta urgente de Comunicado para medidas a implementar en la Fase 2 en que entra la Comuna y la RM a contar de mañana, con lo que

Total Denuncios (conserjería, vecinos, etc.)	111
Total Denuncios sin multa aplicada	5
Total multas aplicadas	106
Total multas sin reclamación al Comité y pagadas	85
Total multas con reclamación al Comité	21
Mantenidas	0
Rebajadas	20
Dejadas sin efecto	1
Pendientes de ver	0
Total multas con resolución de reclamación del Comité saldadas	21
Total multas con resolución del Comité pendientes de pago	0

corresponde retirar el Comunicado anterior.

5) PRESUPUESTO CAMBIO DE BOMBA DE AGUA ALIMENTACIÓN SISTEMA DE CALEFACCIÓN SOLAR DE AGUA. El Administrador informa de presupuesto presentado por Energy Pro para cambio de bomba en sistema de calefacción, flujo secundario solar, por \$172.983 IVA incluido, el que se acepta, sin perjuicio que, en lo sucesivo, y conforme criterio general de la Comunidad, debe venir desglosado entre valor del componente y mano de obra aparte, además de dejarse inventariada la especie cambiada.

6) SOLICITUDES DE RECONSIDERACION DE MULTA DEPTOS. 714 Y 1614. En el primer depto., Resoluciones 258 (2 UF), 270 (2 UF), 276 (1) y 284 (1 UF); y en el segundo, Resoluciones 254 (2 UF), 278 (2 UF) y 284 (1 UF), total 9 UF, aplicadas entre mayo y julio de 2020. Según acuerdo de reunión anterior, el Sr. Administrador concurre con todos los antecedentes de éstas y las anteriores multas cursadas por el mismo concepto al mismo copropietario y las rebajas aplicadas luego de las correspondientes solicitudes de reconsideración, del mismo modo que se tienen a la vista los antecedentes expuestos por el copropietario, especialmente carta explicativa de su nueva solicitud de reconsideración arguyendo haber corregido su conducta y dificultades económicas agudizadas por la pandemia, y contrato de arriendo de ambos deptos. que acreditan tratarse de arriendos normales. Luego de lo cual, se resuelve, sin participar en la deliberación ni el acuerdo el implicado, dejar sin efecto la multa 276 (1 UF), por estimarse que se incurrió en un error de hecho; y rebajar al 30% de su monto las otras 5 Resoluciones restantes, en atención a que antes de esta reincidencia, se había rebajado las anteriores al 25%, y a la corrección ahora documentalmente acreditada, además de todas las demás consideraciones expuestas en torno a la situación económica y a la emergencia del momento.

4.- VARIOS.

1.- Movimiento e información de Personal. El Administrador informa que hubo un conflicto que terminó con el abandono del trabajo de un conserje, señalando que se llevaba el peso de su turno frente a otro conserje que se dedicaba a vender mercadería en las unidades dentro de su jornada, se terminó finiquitando al primero y amonestando al segundo con copia a la Inspección, el que presentó de inmediato licencia médica, probablemente temiendo un despido que se evaluará. Además, se sorprendió laborando en otro Edificio a un conserje que estaba con licencia médica prolongada por lo que se le expondrá la necesidad de terminar con esta situación con la correspondiente renuncia.

FIRMAS:

Sergio Espinoza Becerra 17.563.366-9 Titular presidente	Rafael Niño de Zepeda Gumucio 7.037.455-2 <i>Rafael Niño de Zepeda</i> Titular vicepresidente
Raúl Campusano Palma <i>Raúl Campusano</i> 8.828.780-0 Titular secretario	Jaime Torres Délano 16.997.223-0 Suplente
Pablo Cifuentes Fuentes <i>Pablo Cifuentes</i> 16.103.279-4 Suplente	Cristian Jara Palma 13.455.093-7 Suplente
	Freddy Contreras Silva <i>Freddy Contreras</i> 7.799.917-5 Administrador