

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

N°55-2019

15.10.2019

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. Rafael Niño de Zepeda (titular); Pablo Cifuentes (suplente); y Raúl Campusano (titular); Además asiste el Administrador Sr. Freddy Contreras, y su Asistente el Sr. Samwuel Kamau.

DESARROLLO:

Habiendo sido citada a las 19.30 hrs., se inicia a las 20.05 hrs., y termina a las 22.25 hrs. Al comienzo de la reunión se recibe en reunión a tres copropietarios representantes de departamentos con arriendos de corta duración por días (apart hotel), lo que transcurre entre las 20.05 y las 21.30 hrs., entremedio de la cual se integra el Sr. Cristian Jara Palma (suplente), y de ello se da cuenta en el Temario.

TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS.

1.- REVISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se suscribe acta 54-2019, y se dispone su registro en el Libro de Actas y su publicación en Paneles y a través del sistema TuComunidad.

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:

Listado actualizado con 25 requerimientos. El balance es de 8 cumplidos, 4 en ejecución y 13 pendientes.

b) Planilla de otros encargos o requerimientos de la Comunidad. Se aumentó a 32 los requerimientos y el balance es de 22 realizados y 10 pendientes.

c) Planilla de inversiones. No hay movimiento y se mantiene en 16 ítemes, alcanzando la Nómina la suma de \$14.132.091 invertidos a la fecha.

d) Listado de Proyectos: Se revisan los proyectos de mayor relevancia en desarrollo:

1) Control Acceso (Mampara & Otros). Se comprometió reanudar la obra a fines de la semana, y conseguir cerámica con la Constructora.

2) Mejoramiento ciccletero. Siguen pendientes más ofertas y cotizaciones.

2.- Plan de Emergencia. Se envía texto definitivo por correo, el que se revisará para su aprobación final.

3.- Juicio Monitorio. Se suscribirá mandato judicial para interponer reclamación dentro de plazo.

4.- Regulación de uso del huellero e ingreso de visitas. Se sigue estudiando esta regulación y la comunicación respectiva, en especial en atención a recibir a los copropietarios con arriendos de corta duración (apart hotel).

5.- Registro de Contratos de Arrendamiento. La administración implementó ya comenzó la labor y reporta los primeros contratos recopilados. Con todo, sigue pendiente propuesta de Comunicado para requerir el cumplimiento de esta obligación.

6.- Estudio y difusión del Reglamento de Copropiedad. El Administrador continúa con ello.

7.- Regulación de cierre de balcones. Sigue pendiente la toma de fotos para difundir estándar de regulación aceptado.

8.- Invitación abogado. El Sr. Cifuentes informa que contactó al abogado Sr. Rodrigo Gómez, que hizo oferta de asesoría jurídica para demandar a la Inmobiliaria a comienzos de año, para pedir revalidarla y concretarla, para lo cual se comprometió a asistir a una reunión para la próxima semana.

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) REUNION CON COPROPIETARIOS DE ARRIENDOS DE DEPARTAMENTOS AMOBLADOS DE CORTA DURACION (APART HOTEL).** Avanzados ya los trabajos de instalación de la mampara de control de acceso y mejoramiento de conserjería y, por tanto, en pleno proceso de estudio y comunicación de la reglamentación pertinente para, conforme los acuerdos adoptados en dicha instancia de hacer cumplir las disposiciones del Reglamento de Copropiedad que permiten un uso exclusivamente residencial de los departamentos, prohibiendo cualquier uso comercial —entre los que se encuentran los arriendos de departamentos amoblados de corta duración (apart hotel), a la vez que de tener una reunión previa e informativa con este grupo de copropietarios, ésta instancia se lleva a cabo en esta ocasión.

Asisten, en representación de ese grupo, los Srs. Alejandro Dupont, del departamento 1117; Mónica Vera, de los departamentos 1110, 1210 y 1211; y Miguel Carvajal, del departamento 1106. Se manifiesta, como es sabido, que el Sr. Cristian Jara, integrante suplente del Comité, es también integrante de este grupo quien, especialmente en la voz del Sr. Dupont, manifiesta que adquirieron de buena fe sus propiedades en el entendido que ésta actividad era plenamente lícita u posible; que así lo siguen estimando; que creen que además es beneficio para la Comunidad al subir la plusvalía de la misma; y que están preocupados y disponibles a, además de la autorregulación que ya efectúan, a atender las externalidad negativas que pudieran provocarse a la Comunidad. El Sr. Jara comparte estos planteamientos.

Por su parte, los demás integrantes el Comité manifiestan que de acuerdo al Reglamento de Copropiedad esta actividad, que es comercial, está claramente prohibida en una Comunidad allí definida como de uso exclusivamente residencial, tanto si se realiza formal como informalmente; que la Asamblea ha sido categórica en reiterar al Comité el acuerdo y encargo de hacer cumplir estas disposiciones; que luego del cambio de Administración y el fortalecimiento de la nueva y actual se está en condiciones de acometer, lo cual se hará en forma dialogada, con avisos previos y progresiva, en conformidad a lo que se planteó en la última asamblea, lo que explica esta conversación, pero sin poner en duda el objetivo y la determinación adoptada en conformidad al citado Reglamento y claro mandato de la asamblea.

Ante lo cual la mayor parte de los copropietarios asistentes señala su disconformidad pero disponibilidad a finalmente acatar lo resuelto, sí quedando a los avisos y a la flexibilidad de plazos planteada.

2) REPOSICIÓN DE VIDRIO DE ASCENSOR.

Se aprueba presupuesto de la empresa de mantenimiento de ascensores para reparar el vidrio. Sólo se cargará a la multa que se aplicará a la residente involucrada el valor del vidrio, por \$220.000 más IVA, en tanto que el valor adicional por \$160.000 más IVA, para reparación de daño que quedó de anterior deterioro, se cubrirá a costo de la Comunidad.

4.- VARIOS.

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 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	Freddy Contreras Silva 7.799.917-5 Administrador