

**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); y Raúl Campusano (titular); y Pablo Cifuentes (suplente). Además asisten 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 19.50 hrs., y termina a las 22.50 hrs.

**DESARROLLO DE LA TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS.**

**1.- REVISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA ANTERIOR. ENTREGA DEL LIBRO DE ACTAS.**

Se suscribe por los asistentes el Acta Nº27-2019 quedando pendiente la firma del Sr. Torres y su posterior publicación. Además, respecto de las Actas, se acuerda que ellas seguirán siendo confeccionadas por el Sr. Campusano, como Secretario del Comité, sin perjuicio que se reitera, para su cumplimiento fiel en lo sucesivo, que a cada reunión la Administración debe venir con una Tabla precisa y ordenada, ya sea con todos los temas pendientes de los cuales rinde cuentas de avances o cumplimientos, y todas las materias que somete a consideración y resolución del Comité, incluyendo Nómina de Cheques, Solicitudes de suspensión de energía eléctrica, nuevas conductas a sancionar conforme el Reglamento de Copropiedad, etc. Además, en lo sucesivo la Administración guardará consigo el Libro de Actas, que le es entregado por el Sr. Campusano, integrando a él todas las actas suscritas y ya publicadas, por el Sr. Torres o por la Administración (vía Tu Comunidad y grupo de correos).

**2.- SEGUIMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS.**

El Sr. Administrador informa sobre los siguientes aspectos:

**1.- Poderes ante ENEL, para solicitudes de corte de energía eléctrica.** Se mantiene pendiente la respuesta a las observaciones de parte de Fiscalía ENEL. Se reitera el ofrecimiento de colaboración del Sr. Campusano para tratar de insistir sin incurrir en nuevas actas, gastos ni escrituras, pues aparece mérito claro para ello. La Administración, confeccionando ya la Nómina de Medidores si bien solicitada, le enviará nuevamente dichas observaciones, para colaborar con una redacción que oriente tal actuación ante dicha empresa.

**2.- Se obtuvo nuevo presupuesto para empresa de mantenimiento de corrientes débiles.** Se tratará en la Tabla.

**3.- Se obtuvo de ENEL retiro de empalmen provisorio desde la fachada del Edificio.** Se felicita la gestión positiva.

**4.- Contratación de nuevo contratante para mantenimiento integrado de servicios por sistema de bombas, de piscina y de ventilación de subterráneos.** Se encuentra pendiente, y para concretar inicio de servicios a contar del 1º de abril, se insiste en el envío pronto del borrador de contrato – también mes a mes- y los antecedentes de seriedad del contratante seleccionado.

**5.- Cotizaciones para en encargar Plan de Emergencia.** Se encuentran pendientes a partir de algunas ofertas y contactos hechos llegar al Administrador, u otros oferentes.

**6.-Finiquito a trabajador.** El Administrador informa que habían posibilidades de fundar el despido en una causal disciplinaria, sin derecho a indemnización, en tanto que el trabajador exigía pago completo del mes de aviso. Pero, considerando conveniencia de evitar conflictos y llegar a acuerdos en el comparendo ante la Inspección, instancia en la que se identificó la ausencia de



cotización para el seguro de cesantía para dicho trabajador en noviembre de 2018 por parte de la Administración DyK y, por tanto, una posibilidad de sanción, se llegó a un acuerdo intermedio, en la causal de mutuo acuerdo, con pago de \$200.000 por indemnización voluntaria, lo que en principio se hará con cargo al Fondo Complementario Laboral.

**7.- Adecuaciones finales a Estructura de Personal y Remuneraciones.** Se reportan dos situaciones aún pendientes, respecto de dos conserjes que vienen de la administración DyK. Uno que no rota sus turnos y que está teniendo problemas de puntualidad y colisión con otro trabajo, además de otras dificultades; y otro que recibe bonos no imponibles de monto muy superior a los demás. Se continuará trabajando en promover y cumplir con la equiparidad definida, ya sea con modificaciones de común acuerdo, o con despidos y contrataciones, invocando incumplimientos si fuere el caso, aunque sin perjuicio de convenir acuerdos.

**8.- Sistema de archivo por departamento.** Se encuentra pendiente.

### **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) NOMINA DE PAGOS.** La N° 8, de 26.03.19, con pagos, la casi totalidad por remuneraciones del mes, por un total de \$5.439.154 que hace un total del mes a la fecha de \$ 15.765.946., y un total del año a la fecha de \$41.194.369.

**2) CONTINUACION DE REVISIÓN DE CONTRATOS DE MANTENIMIENTO. CAMBIO DE EMPRESA EN CONTRATO DE CORRIENTES DEBILES.** Analizando la nueva oferta de mantenimiento, de la empresa Control Full SPA, se opta por ella, por resultar más conveniente –menor costo y mejor perspectiva de servicios- que la actual (que acumula muchos reclamos desde la Administración DyK, por alarmas, entrada vehicular y acceso a grabaciones de las cámaras), a la cual se acuerda cesar a contar de este mes, y continuar a contar del 1° de abril con la nueva. El costo por el servicio será de \$238.000 IVA incluido, sin perjuicio que se le solicitará factura exenta, lo que rebaja aún más dicho costo. Además, según su oferta, se le exigirá colocación de interfaz para acceder directamente y sin costo a las grabaciones de las cámaras. Por último, se adjudica también a esta nueva empresa el contrato por la instalación de cámaras en los 4 ascensores, por un total de \$886.550, sin perjuicio de intentar posteriormente repetir en contra de la Inmobiliaria, pues se trata de uno de los temas en que estudiamos demandar.

**3) FORTALECIMIENTO DEL SISTEMA DE APLICACIÓN DE SANCIONES.** Se revisan sucintamente algunas decenas de multas cursadas, cobradas y pagadas, y en principio se felicita a la Administración por esta gestión emergente. Sin perjuicio de lo cual se le encarga, para la próxima reunión, un informe del total de las multas cursadas, por tipo, monto, y su estado de pago e imputación al Fondo de Reserva, para la próxima reunión. A objeto de ajustar e informar procedimiento, identificando expediente, posibilidad de recurso de reconsideración ante el Comité y forma de cobro, asociado al cobro de los gastos comunes, en conformidad como consta en reglamento de convivencia en vigencia en la Comunidad desde su inicio, emanado de la Administración DyK y de la inmobiliaria. Que es lo que, preparándose desde ya para las previsibles acciones judiciales que serán necesarias, hay que hacer respecto de la multa de monto cuantioso por daños al Ascensor N°2.

**4) PROGRESIVA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE CONTROL Y DE SANCION RESPECTO DEL USO DE DEPARTAMENTOS COMO APART HOTEL.** Para tal efecto el Comité acuerda sumarse a la definición habitual de esta negativa práctica en edificios netamente habitacionales como éste, consistente en la pretensión de un uso comercial y prohibido por el Reglamento de Copropiedad, de los departamentos, con graves daños y riesgos para los bienes comunes y para la seguridad de la Comunidad, a través de arriendos o cesiones de uso a cualquier título, de corta duración por menos de 15 días corridos, a personas que los habitan en forma ocasional pero intensiva y que se contactan a través de avisos al público consumidor, normalmente en plataformas tecnológicas.



Y, en cumplimiento de acuerdos de todas las Asambleas realizadas, se concuerda en instruir al Administrador para comenzar primero con su control y con la advertencia de uso indebido, y luego con la aplicación de sanciones. Para lo primero, se evitará toda labor de los Conserjes en apoyo directo o indirecto a esta actividad comercial (vocear avisos, mostrar departamentos, dejar o recibir llaves, aceptar propinas de cualquier tipo u origen, gestionar estacionamientos, o llevar registro de identificaciones); en reforzar las prohibiciones de uso de los bienes comunes, reservados solo para residentes; y en avanzar en las cotizaciones de sistemas de control automático de acceso, en especial de carácter biométrico.

**5) EVALUACION DE AVANCE Y AJUSTE DE REMUNERACIONES DE LA ADMINISTRACION.** Conforme lo convenido al momento de sus contrataciones, en este mes de marzo, transcurridos ya tres meses desde la contratación de la nueva Administración –Administrador y Asistente-, se efectúa en el Comité una evaluación de su desempeño sin presencia de ellos. Y, luego de analizar numerosos factores, y varios elementos claros y positivos de avance y consolidación, pero, a la vez, detectar aun dificultades y brechas para alcanzar el estándar definido, se acuerda, por unanimidad, otorgar la mitad del 20% de aumento máximo anunciado al momento de dichas contrataciones, esto es, el 10%, sin perjuicio, en los próximos meses, y como contrapartida de nuevos y definitivos avances, resolver sobre el otorgamiento del saldo restante.

**6) PREPARACIÓN DE ACCIONES RESPECTO DE LA INMOBILIARIA.** Se continúa en la entrega de antecedentes a la administración y en la necesidad de cotizar servicios jurídicos, además de la alerta y pronta denuncia de cualquier uso comercial ilegal de las dependencias de la Oficina.

#### 4.- VARIOS.

No hay.

#### 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 <i>Raúl Campusano</i>	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 <i>Freddy Contreras</i>