

ACTA REUNION COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN COMUNIDAD EDIFICIO LIVE	Nº8-2018 30.10.18
INTEGRANTES Srs. Rafael Niño de Zepeda (titular); Raúl Campusano Palma (titular); Sergio Espinoza (titular); Jaime Torres (suplente); Enrique Peralta (suplente); y Guillermo Terrazas (suplente).	
ASISTENTES. En orden de llegada, Srs. Pablo Cifuentes Fuentes (suplente); Raúl Campusano Palma (titular); Cristian Jara Palma (suplente); Rafael Niño de Zepeda (titular); y Jaime Torres (suplente). Justifican ausencia en atención a razones de trabajo los Srs. Sergio Espinoza (titular). Enrique Peralta (suplente).	
DESARROLLO: Habiendo estado citada a las 20.00 hrs., se le da inicio a las 20.20 hrs. por los Sres. Cifuentes, Niño de Zepeda, Jara y Campusano, y se integra a las 20.50 hrs. el Sr. Torres. La reunión se prolonga hasta las 22.15 hrs.	
TABLA: 1.- Revisión y suscripción del Acta anterior. 2.- Integración de nuevos miembros al Comité. 3.- Cronograma y priorización de cumplimiento de acuerdos de Asamblea. 4.- Varios	
DESARROLLO DE LA TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS. 1.- REVISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA ANTERIOR. En este caso, el Acta Nº7-2018' de Comité ya fue suscrita e integrada al Libro de Actas, conjuntamente con el Acta de la Asamblea 2-2018, de 24.10.18, que fue ampliamente debatida y concordada por correo electrónico entre los integrantes, y luego suscrita por todos los integrantes del Comité. Además, el Sr. Campusano informa de encontrarse esta última en estado de legalización, reduciéndose a escrita pública, en la notaría feliz Jara Cadot. Los gastos correspondientes, aproximadamente \$35.000 a \$40.000, serán cubiertos por el aporte de todos los integrados hasta obtenerse el reembolso de parte de la Administración. Finalmente, se acuerda que el Sr. Torres difunda a la Comunidad a través del correo del Comité el Acta Nº7 que está pendiente de ello, junto con el Acta de Asamblea, sin perjuicio de enviar después esta última de nuevo, luego de constar en escritura pública. 2.- INTEGRACIÓN DE NUEVOS MIEMBROS AL COMITÉ. En conformidad a lo resuelto en la Asamblea 2-2018, de 24.10.18, se integran al Comité dos nuevos miembros suplentes, los Srs. Cristian Jara Palma y Pablo Cifuentes Fuentes, a quienes los demás integrantes dan la más cordial bienvenida y les informan del sistema de funcionamiento, con un fuerte compromiso de actuar colegiado e integrador entre titulares y suplentes, junto con las principales noticias, avances y desafíos detectadas tras las primeras sesiones. Se encarga al Sr. Torres integrar a los nuevos miembros al grupo de correos y al whatsapps del Comité. 3.- CRONOGRAMA Y PRIORIZACION DE CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS DE ASAMBLEA 2-2018, DE 24.10.18. En primer lugar, se tienen a la vista el resumen esquemático de estos acuerdos, con mandatos claros al Comité:	

1. Para cambiar la Administración.

Eligiendo el mejor momento para la terminación de la actual, en un plazo de 30 a 60 días, en el que se restringirán facultades de la actual Administración; y se seleccionará a la nueva Administración en un proceso competitivo y conforme el mejor modelo que se defina para la Comunidad (Externo, Interno o Mixto)

2. Para atender con urgencia los tres temas críticos expuestos:

Comenzar con el control gastos comunes (recuperar deuda morosa, en especial de la Inmobiliaria; reestablecer Fondo de Reserva; avisos de terminación/renovación de contratos de mantención y de trabajo; etc.

Levantar Proyecto de Mejora Integral de la Seguridad (para ser estudiado y aprobado en próxima Asamblea)

Estudiar y ejercer acciones contra la inmobiliaria por incumplimientos graves (sin costos, con pacto de cuota Litis)

3. Para convocar a Asamblea ordinaria en Enero (rendición de avances y cuentas).

Y, en atención a la necesidad de programar y priorizar, se definen y acuerdan las primeras tareas, que requieren mayor urgencia, por tratarse de presupuestos necesarios para las demás tareas, o por haber plazos en curso, con trascendentales efectos, cuales son las siguientes:

1) Culminar prontamente la legalización del Acta de Asamblea.

2) Elaborar propuesta de nota de cese de los servicios a la Administración actual. Para enviarse, con carácter de preaviso de una fecha posterior de término, en la una fecha en torno a mediados del mes de noviembre próximo, que se precisará en su oportunidad. Se encarga de ello al Sr. Campusano.

3) Tener especial cuidado en que se dé aviso de terminación a los actuales contratos de mantenimiento, evitando su renovación automática. Ello, en la generalidad de los casos en los que se produce terminación a fines de año (todos los contratos menos los de ascensores y lavandería), antes del 30 de noviembre; con el ofrecimiento a las empresas de continuidad en los servicios pero sin plazo fijo de duración, sino que sujetos a un mero aviso de terminación dado con 30 días de anticipación; a objeto, en el intertanto, organizar los respectivos procesos de selección de prestadores, ya sea los mismos u otros que resulten más convenientes a los intereses de la Comunidad.

4) En forma similar al caso anterior, disponer por parte de la Administración existente, la actual o la que se alcanzare a contratar en su reemplazo, la revisión general de los contratos de trabajo. A objeto de unificarlos conforme perfiles definidos, ya sea ratificándolos, modificándolos de común acuerdo con los trabajadores, o reemplazándolos con el respectivo aviso de terminación dado con la anticipación legal antes de cumplirse el primer año de antigüedad en ellos;

5) Preparar la posición general de la Comunidad respecto de la Inmobiliaria. Primero, reiterándole un petitorio de atención de temas de postventa sobre los bienes comunes según el levantamiento rescatado y actualizado por el Sr. Niño de Zepeda (en el que se integren todos los temas que se detecten, incluso el cierre de la oficina de ventas en el momento en que fuera procedente, o la completa habilitación de los escasísimos espacios comunes existentes). Se encarga al Sr. Torres enviar un correo a la Inmobiliaria con copia a la Administración, y efectuar gestiones complementarias al efecto, al menos para dejar registro y data de esta petición. En paralelo, se encarga al Sr. Cifuentes gestionar alguna otra oferta de servicios jurídicos para analizar las acciones a emprender respecto de la Inmobiliaria por el cambio del Reglamento de Copropiedad en aspectos esenciales y por la pérdida de espacios comunes en relación con la aparición de la oficina del. Primer piso

como unidad vendible y además con carácter comercial que se contrapone a la naturaleza residencial del Edificio; y también por la insuficiencia de cámaras de grabación y otras medidas básicas de seguridad.

6) Definición del mejor Modelo de Administración a contratar en reemplazo de la Administración actual (Externa, Interna o alguna Mixta). Para la próxima reunión, a objeto de poder comenzar prontamente con los avisos y demás acciones de convocatoria y selección de esta nueva y mejor opción.

4) VARIOS.

1.- Solicitud de la Inmobiliaria de construir dos bodegas en espacios comunes, para guardar materiales de servicio de postventa. Se observa en ello el reflejo de la ausencia significativa de espacios comunes y, en principio, se tiene una visión positiva ante la petición en atención a que después de su uso, tales instalaciones quedarían de propiedad de la Comunidad. Sin perjuicio de lo cual, para resolver en definitiva, se solicitó a la Inmobiliaria la presentación de un documento con el diseño básico de las instalaciones que se proponen construir, y las condiciones de ocupación que se pretende de ellas (tiempo estimativo, precisión del destino final, etc.).

2.- Solicitud de recibir información respecto de empresa que presta servicios de internet. Se acuerda requerir el envío de ella al correo del Comité, para luego de ello resolver estudio.

3.- Inquietudes sobre las debilidades de la reglamentación de convivencia y el procedimiento sancionatorio aplicable en la Comunidad. Como se informó en la Asamblea, se aprecia en ello otra debilidad importante en el desempeño de la Administración, que ahora recién ha comenzado con la aplicación de sanciones, pero sin un procedimiento sancionatorio concordado con el Comité de Administración, ni conocido o difundido en la Comunidad, lo que se aparta de las exigencias del debido proceso. No obstante se acuerda intervenir en la materia sólo más adelante, a partir de perfeccionado el cambio de Administración, pues antes carece de mayor utilidad y sentido intentarlo antes.

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