

ACTA COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN COMUNIDAD EDIFICIO LIVE	Nº3-2018 10.10.18
INTEGRANTES Srs. Juan Jiménez (titular); Rafael Niño de Zepeda (titular); Raúl Campusano Palma (titular); Enrique Peralta (suplente); Sergio Espinoza (suplente); Guillermo Terrazas (suplente); y Jaime Torres (suplente).	
ASISTENTES. En orden de llegada, Srs. Rafael Niño de Zepeda (titular); Raúl Campusano Palma (titular); Jaime Torres (suplente); y Juan Jiménez (titular). Se excusan Enrique Peralta (suplente), por estar fuera del país, y Sergio Espinoza (suplente), por razones laborales.	
DESARROLLO: Habiendo estado citada a las 20.00 hrs., se le da inicio a las 20.25 hrs. por los Sres. Niño de Zepeda y Campusano, en calidad de Titulares. Se integran a las 20.40 hrs. el Sr. Torres, y a las 20.50 hrs. el Sr. Jimenez. Se cuenta con la participación en parte de la reunión de dos de las integrantes de la Comisión Revisora de Cuentas –Sras. Lauren Puertas y Karelis Bracho-, entre las 21.000 y las 21.40 hrs. La reunión se prolonga hasta las 00.10 hrs., en que se da por terminada habiendo tratado todos los puntos de la Tabla y los demás que se presentaron.	
TABLA: <ol style="list-style-type: none"> 1. Revisión y suscripción del Acta anterior. 2. Revisión de acuerdos adoptados. 3. Definición de tareas prioritarias. 4. Varios. 	
DESARROLLO DE LA TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS. <ol style="list-style-type: none"> 1.- Revisión y suscripción del acta anterior. La cual fue puesta en conocimiento previo por correo y no recibió observaciones, por lo que fue suscrita por los entonces asistentes, se dispuso su integración al Libro de Actas, y se publicará en la forma en que posteriormente se definirá (correo, panel, etc.) 2.- Presencia de integrantes de la Comisión Revisora de Cuentas. Los Srs. Campusano y Torres informan de cumplimiento de acuerdo de reiterar invitación a la reunión de Comité a los integrantes de esta Comisión nombrada en la Asamblea, la que ahora se produce en la persona de las copropietarias Sras. Lauren Puertas y Karelis Bracho. Se les informa de la petición de documentación básica a la Administración, a base de un listado de documentación que se les envió a todos los integrantes de la Comisión por correo, reiterada ya en varias oportunidades sin resultados, ante lo cual se seguirá insistiendo, a objeto, entre otras finalidades, de poder realizar su trabajo. Luego de participar en parte del debate relativo a las dificultades que hemos tenido para lograr el trabajo colegiado que requiere el funcionamiento formal del Comité, hacen abandono de la reunión. 3.- Renuncia de integrante del Comité. El Sr. Juan Jiménez manifiesta su decisión de renunciar al Comité de Administración aduciendo, además de razones personales, su incompatibilidad de dirección o trabajo conjunto con los demás integrantes del Comité, ante lo cual los demás integrantes le 	

consultaron por su disponibilidad a mantenerse al menos como integrante del mismo, en atención a los pocos integrantes y la gran cantidad de trabajo pendiente, lo que también el Sr. Jimenez descartó, reiterando su decisión de renuncia plena al Comité. Luego, consultado sobre si devolvería la documentación en su poder -acta de asamblea suscrita por demás integrantes, otros documentos- señaló que no estaba en condiciones de hacerlo, y procedió a retirarse de la reunión.

A continuación, se acuerda en la próxima sesión, la sea la ordinaria del próximo miércoles o en lo posible en una extraordinaria lo antes que ello pueda convocarse, resolver sobre la integración de un nuevo miembro suplente en calidad de titular, y la definición de un nuevo Presidente del Comité.

4.- Revisión de acuerdos adoptados:

4.1 Acta de Asamblea. Ante la renuncia del Sr. Jimenez y su decisión de no suscribir el acta de asamblea en su poder y no devolverla, pese a que los demás integrantes le solicitaron encarecidamente que así lo hiciera, se acuerda rehacerla y suscribirla con los integrantes que restan del Comité, y legalizarla como escritura pública, con la prontitud que ello sea posible, en atención a tratarse del primer e indispensable paso para constituir formalmente al Comité y comenzar el funcionamiento de la Comunidad respecto de los demás actores involucrados, especialmente la Inmobiliaria y la Administración por ella contratada.

2.2.- Petición de antecedentes y documentos a la Administración. Ante la falta de respuesta de la Administración se acuerda enviar, por conducto del Secretario, una nueva reiteración, más aun considerando que ya resta muy poco para la nueva Asamblea. Además, el Sr. Torres hizo devolución por libro a la Administración del supuesto pendrive con el archivo de audio de la Asamblea, que resultó ser un bluetooth que no contenía dicho archivo. Con todo, los Srs. Niño de Zepeda y Campusano informan sobre la gestión que, en subsidio, realizaron con el Mayordomo, a objeto de averiguar al menos la documentación que se mantiene en el Edificio, y obtener copia del conjunto de los 9 contratos de mantenimiento vigentes. Al respecto, se adoptan los siguientes acuerdos:

- 1) Confeccionar un listado con toda la documentación mantenida en el Edificio, y entregarla al Comité, además de tratar de conseguir copia de lo que se pueda de ella, a objeto de iniciar su estudio.
- 2) Respecto de los contratos de mantenimiento, se acuerda que el Sr. Campusano efectuará un levantamiento, con una tabla, con la principal información contenida en tales documentos, en especial en relación a costos involucrados y plazos de vigencia, a objeto de integrarla al informe de evaluación de la Administración a rendir en la próxima Asamblea; y
- 3) Además, se acuerda requerir a los integrantes de la Comisión Revisora la colaboración en la confección de un listado básico de documentación contable a la que acceder, para agregar a la petición ya efectuada por este Comité a la Administración y, hacerlo llegar con una insistencia directa de parte de dicha Comisión hacia la Administración.

2.3.- Invitación a miembros de la Comisión Revisora de Cuentas. Luego de las varias invitaciones efectuadas esta semana, se da por cumplido el acuerdo con la participación de los dos integrantes que asistieron hoy a la reunión.

2.4.- Levantamiento de requerimientos de servicio post-venta respecto de bienes comunes, especialmente aumento de cámaras de seguridad. En atención a que el Sr. Jimenez dejó pendiente este encargo, y existen múltiples situaciones que es indispensable de representar a la Inmobiliaria por la garantía post-venta sobre estos bienes comunes (luces quemadas; artefactos e instalaciones de construcción sin retirar aún; goteras en el techo y/o

piscina; más cámaras por ascensores y pisos; arreglos en conserjería; etc.), se mandata al Sr. Niño de Zepeda para darle cumplimiento, a objeto de también integrar este tema al Informe de Evaluación de la Administración en la próxima Asamblea.

2.5.- Cuadro comparativo de Modelos de Administración de Condominios, específicamente entre Administración Externa, como la que tenemos ahora y Administración Interna. Se cumple y se trae estudiado por los integrantes del Comité, avanzándose ampliamente en este tema en la reunión, el que será central en el Informe de Evaluación de la Administración ante la Asamblea.

Para continuar con este análisis, se acuerda que cada integrante siga analizando y levantando las opciones del caso y, además, efectuar consultas y visitas de pasantía a otras Comunidades, partiendo por, el próximo martes 16, a las 18.30 hrs., visitar la vecina Comunidad Edificio Fusión en calle Santo Domingo, con la cual el sr. Campusano hará las gestiones de contacto para tal efecto.

2.6.- Constitución de Comisión de Seguridad. El Sr. Torres informa de reiteradas gestiones sin éxito para contactar al copropietario que se ofreció en Asamblea y a otros interesados, por lo que se dan por concluido el esfuerzo por el momento, informándose de ello a la Asamblea.

3.- Nuevos temas y acuerdos.

3.1.- Preparación próxima Asamblea y elaboración del respectivo Informe.

Ante la proximidad de la Asamblea definida para este 24 de octubre, se acuerda:

1) Contenido básico de este Informe. En principio, y conforme podamos alcanzar a trabajar en ellos en estos pocos días, con los siguientes aspectos:

a) Constitución formal de la Comunidad. Compleja pero finalmente exitosa constitución del Comité, con reuniones permanentes, acuerdos adoptados y ejecutados, y, en especial, esfuerzo por cumplir acuerdos de Asamblea en poco tiempo disponible; esfuerzos para Comisión Revisora de Cuentas y Comisión de Seguridad. Libro de Actas y legalización; difícil relación con la Administración; etc.

b) Evaluación Administración. La que se hará incluso si no se llegare a recibir la documentación solicitada en forma oportuna, pues se entiende el aspecto principal a atender e informar en la Asamblea. Se encarga al Sr. Campusano proponer una primera Tabla para trabajar y acordar lo pertinente a este respecto.

c) Otros temas impostergables:

- * **demandas y exigencias respecto de la Inmobiliaria.** En especial, en atención a impacto económico, por espacio común cambiado de destino en el primer piso (oficina); y por falta de cámaras suficientes; sin perjuicio de demás requerimientos postventa por bienes comunes.

- * **estudio y racionalización de gastos comunes:** revisando en especial contratos de mantenimiento y estructura laboral.

- * **mejoras en seguridad:** más cámaras; eficiente control de acceso; regulaciones generales; etc.

d) Propuesta de nuevos mandatos al Comité. En especial respecto de puntos b) y c) anteriores.

e) Propuesta de nueva Asamblea. Preferentemente segunda semana de enero 2019.

f) Petición de apoyo adicional: Nuevos integrantes suplentes del Comité; fortalecimiento Comisión Revisora; etc..

2) Presentación multimedial. Sin perjuicio de confeccionar entre todos el Informe, el Sr. Torres se encargará del diseño y facilitación.

3) Convocatoria a Asamblea del 24.10.18. Se encarga al Sr. Campusano pedir desde ya a la administración la más pronta Convocatoria, con Temario: Informe Comité de Administración; y Varios.

FIRMAS:

Rafael Niño de Zepeda Gumucio 7.037.455-2 Titular <i>Rafael Niño de Zepeda G.</i>	Raúl Campusano Palma <i>Raúl Campusano</i> 8.828.780-0 Titular, Secretario
Sergio Espinoza Becerra 17.563.366-9 Suplente	Enrique Peralta Gálvez 13.997598-7 Suplente
Jaime Torres Délano <i>JT</i> 16.997.223-0 Suplente	Guillermo Terrazas 8.123.311-7 Suplente