

ACTA REUNION COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN
COMUNIDAD EDIFICIO LIVE

N°16 -2018
18.12.18

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 Fuentes (suplente); Raúl Campusano Palma (titular); Jaime Torres (suplente); Cristian Jara (suplente), Enrique Peralta (suplente); y Sergio Espinoza (titular). Asiste el nuevo Administrador Sr. Sr. Freddy Luis Contreras Silva, y el nuevo Asistente Sr. Samwel Kamau Githiru, además de participar puntualmente algunos invitados en partes de la reunión.

DESARROLLO:

Habiendo estado citada a las 19.30 hrs., se le da inicio a las 19.40 hrs., y se prolonga hasta las 22.10 hrs.

TABLA:

- 1.- Revisión y suscripción del Acta anterior.
- 2.- Seguimiento y cumplimiento de acuerdos.
- 3.- Nuevos temas o acuerdos
- 4.- Varios.

DESARROLLO DE LA TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS.

1.- REVISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA ANTERIOR.

No hay, pues ya se había suscrito antes el acta N° 15, de 12.12.18, la cual ya fue difundida y publicada a la Comunidad, pues informaba de la selección del nuevo Administrador.

2.- SEGUIMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS.

2.1. Contratación del nuevo Administrador. Se cumplió a partir de este lunes 17, en que ya fue presentado a los Conserjes de turno y al Mayordomo. El contrato le fue acompañado para su estudio y será suscrito, a nombre de la Comunidad por los Srs. Espinoza y Niño de Zepeda, a la brevedad, dentro del plazo legal. Además, con dicho Administrador se ha coordinado y cumplido lo siguiente:

a) Contratación del Asistente de Administración. Se informó al seleccionado y se acompañó también un formato. La contratación se perfeccionará por parte del nuevo Administrador, quién concurrirá al contrato a nombre de la Administración, a contar de estos días.

b) Aviso de despido del Sr. Mayordomo. Ya se conversó con él, quién entendió de muy buena forma las razones. Se encarga al nuevo Administrador concretar el aviso de despido, por necesidades de la empresa, en atención a la completa reestructuración del personal y lo innecesario ya de su labor, con un mes de aviso previo, sin perjuicio de la facultad de, suponiendo su colaboración, liberarlo antes de la prestación efectiva de servicios.

3.- NUEVOS ACUERDOS.

3.1. Poderes del nuevo Administrador y del Comité de Administración.

Se reitera en este acto la revocación efectuada por la Asamblea de Copropietarios de 24.10.18 –que consta en escritura pública- de cualquier poder que anterior a dicha fecha que hubiere sido otorgado o existiere, ya sea en favor de los integrantes del Comité de Administración designados por las empresas Constructora e Inmobiliaria, o a favor de la empresa de Administración Draper and Kramer Supervisión de Condominios Ltda., Rut: 76.251.610-1. Por lo tanto, luego de dicha fecha, solo subsiste el poder otorgado por la Asamblea para operar la cuenta corriente de la comunidad, conferido a los tres integrantes titulares del Comité de Administración, a saber los Sres. Sergio Espinoza

PUBLICO
MUNICIPIO
ANTAR

Becerra, RUT 17.563.366-9; Rafael Niño de Zepeda Gumado, RUT 7.037.455-2; y/o Raúl Campusano Palma, RUT 8.828.780-0, para que puedan operar separada e indistintamente uno de ellos con el nuevo Administrador Sr. Freddy Luis Contreras Silva, RUT 7.799.917-5, del mismo domicilio de la Comunidad, éste es San Martín 733, Santiago, contratado por el Comité de Administración por delegación expresa de la citada Asamblea de Copropietarios, además en conformidad con las cláusulas de funciones de su contrato de trabajo. De este modo, el nuevo Administrador Sr. Freddy Luis Contreras Silva, en conjunto con uno de los integrantes del Comité de Administración, o dos de estos integrantes también conjuntamente, podrán, sin que la enumeración sea taxativa y según proceder habitual en estos casos, abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias de la Comunidad, operar y girar sobre dichas cuentas, girar sobre los fondos disponibles, retirar talonarios de cheques, solicitar y reconocer saldos y cartolas, endosar cheques, vales vistas y toda otra clase de documentos negociables para el sólo efecto de ser depositados en la cuenta corriente de la Comunidad, tomar fondos mutuos y/o depósitos a plazo, y retirar toda clase de correspondencia dirigida a la comunidad, además de realizar toda clase de actos, contratos y convenciones para operar eficientemente en las cuentas corrientes vigentes y para representar a la Comunidad en cualquier otra materia de su interés, ante organismos públicos o privados.

Del mismo modo, atendiendo al mandato que la misma Asamblea de 24.10.18 entregó al Comité de Administración, éste -con acuerdo y/o concurrencia de la mayoría o totalidad de sus integrantes titulares-, en conjunto con el Administrador designado, podrán ejercer ante la empresa ENEL, el derecho a exigir el corte y reposición del suministro eléctrico a aquellos departamentos que se encuentren en condición de morosidad de 3 o más meses de gastos comunes, sean estos continuos o discontinuos, según se contempla en la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Se encarga al Administrador Sr. Contreras y/o al Sr. Campusano, la pronta reducción de este documento a escritura pública, para los fines de publicidad y pronta tramitación ante las entidades pertinentes, en especial ante el Banco Scotiabank, de la cuenta corriente de la Comunidad, y ante ENEL, para los fines indicados anteriormente.

3.2. Prioridades definidas para el inicio de labores del nuevo Administrador:

Se acuerdan y se exponen al Administrador Sr. Contreras para que, en conjunto con su Asistente, sean abordadas con urgencia en la primera etapa de su labor, cuales son las siguientes:

a) Recepción formal de toda la documentación de la Comunidad por parte de la Administración saliente. Lo que ya se ha avanzado, según informa el Administrador Sr. Contreras, programándose una reunión para coordinar dicha entrega con la Administración actual DyK. Al respecto, se encarga hacer una revisión, primero muestral y luego general y detallada si fuere necesario, a objeto de identificar consistencia y corrección en el cobro de gastos comunes, determinación de la deuda morosa, y estado financiero de la Comunidad.

b) Revisión general de todos los contratos de trabajo de la Comunidad. En el caso de conserjería en especial, para ajustarlos al sistema de jornadas completas y turnos rotativos que es habitual en esta labor, dejando en forma excepcional y solo complementaria los casos de contrataos a jornada parcial.

c) Preparación del primer gasto común correspondiente a diciembre 2018, que se cobrará en enero próximo. Para lo cual se recibe en la reunión la exposición de la empresa que es propietaria del Programa Kastor, sugerida por el nuevo Administrador, con amplia experiencia y uso, que atiende a más de 1500 comunidades de edificios. Luego de la exposición del producto y las reiteradas consultas de los asistentes en las que se compromete la satisfacción amplia de las expectativas de un producto informático de este tipo, se acuerda solicitar una oferta, que debiera discurrir en el pago mensual -incluyendo servicio de actualización y soporte- de entre 2,5 y 4 UF según se nos adelantó- y con la cual, sin perjuicio de cotizar otras opciones, se resolverá en definitiva.

d) Revisión progresiva y licitación de los contratos de mantenimiento. Considerando el aviso general de terminación y el plazo de vigencia mes a mes que ya el Comité de Administración logró establecer con la mayoría de ellos; y una programación

7

para efectuar nuevas licitaciones de ofertas a contar del mes de enero próximo.

e) Preparación de las acciones y demandas respecto de la Inmobiliaria-constructora. En todos los puntos definidos por la Asamblea, esto es, por los perjuicios ante los cambios respecto de la Oficina, en el proyecto y en el Reglamento de Copropiedad; por la carencia de cámaras de vigilancia en la mayoría del edificio; por los problemas post venta en unidades y bienes comunes; etc. A lo cual se agregan las cuentas de cobro de los gastos comunes y la gran deuda morosa que arrastra desde hace meses.

4.- VARIOS.

4.1. Reunión con copropietario del depto. 218. En forma especial se cursó la invitación a este copropietario en razón de exponer un problema que le aqueja con la Inmobiliaria en orden a haber sido engañado en la venta de su departamento, pues su balcón está rodeado íntegramente, al igual que los de otro vecino, por el techo de la denominada "oficina". Luego de analizar la complejidad mayor del tema, y aun tratándose de una demanda particular respecto de la Inmobiliaria, se adelantó con él la posibilidad de alguna convergencia de interés con las acciones que como Comunidad estudiaremos en contra de dicha Inmobiliaria, también basados en los perjuicios que las carencias y cambios de condiciones esenciales del proyecto del Edificio nos causan, especialmente en los bienes comunes y en la naturaleza de la citada "oficina". Información que el copropietario agradeció y quedó de estudiar con su asesoría jurídica.

4.2.- Próxima Asamblea.

En atención al acuerdo de la Asamblea del pasado 24.10.18, se acuerda programar desde ya una próxima Asamblea Extraordinaria, para el 23.01.19. El punto central de la convocatoria será cumplir con la rendición de cuenta respecto del cambio de Administración y el curso del proceso a dicha fecha, con miras a la posterior Asamblea Ordinaria, que en conformidad al Reglamento de Copropiedad, se convocará en abril de 2019, en la que se espera haber alcanzado una ya más completa normalización y funcionamiento, con miras al cumplimiento de los objetivos sustanciales definidos por la Asamblea del 24.10.18.

FIRMAS:

Sergio Espinoza Becerra 17.563.366-9 Titular Presidente	Rafael Niño de Zepeda Gumucio 7.037.455-2 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	