

ACTA REUNION**COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN****COMUNIDAD EDIFICIO LIVE****N°99-2020****06-10-2020**

INTEGRANTES: Rafael Niño de Zepeda Gumucio (titular); Raúl Campusano Palma (titular); Sergio Espinoza Becerra (titular); Jaime Torres Délano(suplente); Pablo Cifuentes Fuentes (suplente); y Cristian Jara Palma (suplente).

ASISTENTES. En orden de llegada se integran Rafael Niño de Zepeda (Titular), Pablo Cifuentes Fuentes (suplente) y Raúl Campusano Palma (Titular). También asiste el Administrador Sr. Freddy Contreras y su Asistente (S) Rudy Polanco

DESARROLLO: Habiendo sido convocada para las 19.00 hrs., se inicia a las 19.20 hrs. y finaliza a las

TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS.**1.- REVISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA ANTERIOR**

Se suscribe acta de reunión N°98, al objeto de su registro y publicación.

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 se mantiene en 40 requerimientos. Con ello el balance es de 36 cumplidos y 4 pendientes.

b) Planilla de otros encargos o requerimientos de la Comunidad: Se mantiene en 123 requerimientos, 114 realizados y 9 pendientes (5 por decisiones suspendidas por el Comité).

c) Planilla de inversiones: Se mantiene en 25 ítems, alcanzando la suma de \$15.715.284.-

d) Listado de Proyectos: Retomando los proyectos luego de amainar en algo la emergencia sanitaria, se acuerda que la prioridad sea ampliar los ciclisteros de la Comunidad hacia el patio del primer piso, en atención al mayor uso de la bicicleta luego de la pandemia. Deben revalidarse las cotizaciones para resolver en la próxima reunión. Además, debe prepararse un letrero informativo de los Biciclisteros, que fue encargado en su oportunidad.

2) Reparación de Sistema de Agua Caliente: Hoy la empresa Energy Pro cumplió con el reemplazo de los 10 calefont, luego de haberse suscrito el nuevo contrato de mantenimiento y cursarse el pago que se tenía retenido del último mes del contrato anterior, agosto.

3) Publicación de las actas sin publicar en el sistema Tu Comunidad. Cumplido, están integradas todas las actas en la plataforma Tu Comunidad, sección biblioteca.

4) Borrador de Comunicado sobre Canales de Comunicación de la Comunidad. Pendiente, pues si bien el Administrador confeccionó un primer borrador, no se ajustó al contenido fijado en el acta de la reunión pasada, 98-2020.

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) APROBACION DE NOMINA DE CHEQUES. Se presenta para aprobación Nomina de Cheques N.º 81, de fecha de hoy 06-10-2020, con 15 folios por pagos de proveedores, consumos mensuales, y otros, por un monto de Nomina de \$ 13.235.901.-, alcanzando las Nomina Mismo Mes un monto de \$ 13.235.901.- y un total de Nominas del Año por la suma de \$ 170.052.486.-

La que se aprueba luego de corregirse tres observaciones, de duplicidades con gastos informados en anteriores Nóminas.

2) INFORMES MENSUALES PARA TRATAR JUNTO CON LA APROBACION DE LA MINUTA MENSUAL A SEPTIEMBRE 2020:

Administrador presenta en primer lugar Cuadro con Informe Patrimonial de la Comunidad a julio 2020, con el siguiente detalle.

TOTAL PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD	MES ANTERIOR	SEPTIEMBRE 09-2020
FONDO DE RESERVA	\$ 36.173.115.-	\$ 36.255.806.-
FONDO COMPLEMENTARIO LABORAL	\$ 8.072.100.-	\$ 7.988.071.-
SALDO DISPONIBLE EN CUENTA CORRIENTE	\$ 16.245.660.-	\$ 15.603.305.-
DEPÓSITOS INNOMINADOS EN CUENTA CORRIENTE	\$ 542.157.-	\$ 518.872.-
DEUDA MOROSA (MENOS DEP. INNOMINADOS)	\$ 9.777.155.-	\$ 9.664.368.-
TOTAL PATRIMONIO	\$ 70.810.187.-	\$ 70.030.422.-

A continuación, presenta **Informe de la Deuda de Gastos Comunes a SEPTIEMBRE 2020**, en el que puede concluirse que la Deuda Total (que incluye deuda por pagos innominados) disminuyó moderadamente en monto, con el siguiente detalle:

Nº meses adeudados	MES ANTERIOR		SEPTIEMBRE 2020	
	Nº Deptos.	Monto Total	Nº Deptos.	Monto Total
Sin deuda	170	0	176	0
1 mes	65	3901172	75	4878260
2 meses	38	3755976	20	2598698
3 meses	7	1353953	9	1366614
4 meses o más	7	1308211	7	1339668
Total deptos. con deuda		10319312		10183240

Luego, presenta el **Informe de Multas** reflejado en un Informe con los principales conceptos sancionados, además del siguiente cuadro resumen con el acumulado de multas aplicadas del año 2020 a la fecha:

CONCEPTO SANCIONADO	SEPTIEMBRE	TOTAL, ANUAL
RUIDOS MOLESTOS	2	38
MAL USO ESTACIONAMIENTO VISITAS	1	15
USO NO HABITACIONAL	0	14
DAÑOS BIENES COMUNES	0	03
MAL USO BIENES COMUNES	0	10
MAL USO DE BALCONES	0	04
OTROS	0	13
TOTAL MULTAS CURSADAS	3	97

Total Denuncios (conserjería, vecinos, etc.)	102
Total Denuncios sin multa aplicada	5
Total multas aplicadas	97
Total multas sin reclamación al Comité y pagadas	78
Total multas con reclamación al Comité	19
Mantenidas	0
Rebajadas	19
Dejadas sin efecto	0
Pendientes de ver	0
Total multas con resolución de reclamación del Comité pagadas	19
Total multas con resolución del Comité pendientes de pago	0

No se acompaña, como está acordado, los antecedentes de la multa por concepto "Otros", lo que quedará pendiente para la próxima reunión. Además, al revisar el archivo de multas se observa que aún hay desorden, especialmente en fiel registro y numeración de las resoluciones, lo que se reitera exigencia de corregir.

Finalmente, se adjunta el **Catastro de propietarios y registro de contratos de arrendamiento:**

Departamentos ocupados por propietarios	98
Departamentos ocupados por arrendatarios	189 (73 con contrato de arriendo registrado)
Total departamentos	287

Al revisarse esta estadística se observa que hay una inconsistencia y falta de ordenamiento adecuado, pues debe llevarse por departamento y solo con referencia al último contrato de arriendo vigente, lo que se compromete corregir.

3) APROBACION MINUTA DE COBRO DE GASTOS COMUNES SEPTIEMBRE 2020.

Analizando la propuesta del Administrador se aprueba sin observaciones relevantes por un valor total de \$ 15.937.713.-, que implica una disminución respecto del mes anterior, a causa de ya comenzar a disminuir la cuenta del gas, también con una disminución importante respecto del mismo mes del año anterior, según el siguiente cuadro comparativo:

MISMO MES AÑO ANTERIOR	MES ANTERIOR	ESTE MES
\$ 16.682.855.-	\$ 16.319.788.-	\$ 15.937.713.-

Lo anterior, considerando además acuerdo de abril pasado, que se prolongaba hasta agosto pero que se prorrogó hasta octubre, de seguir suspendiendo el cobro del 10% de los Fondos de Reserva en atención a la emergencia sanitaria.

4.- VARIOS.

1) **Estudio de eventual apertura de espacios comunes.** El Administrador informa de algunas consultas efectuadas por copropietarios o residentes sobre la eventual reapertura de espacios comunes. Ante lo cual se le instruye a averiguar lo pertinente al detalle del Plan de Fases ante la Emergencia, considerando que Santiago podría pasar a Fase 3, sin perjuicio que por Reglamento la piscina se abre en diciembre, y que los gimnasios solo pueden

funcionar, según se sabe, en fase 4, por lo que la consulta inmediata es por la posibilidad de abrir, con aforos máximos y precauciones, las salas de uso común.

2) Recepción de antecedentes sobre el Administrador. A las 20.40 hrs. aproximadamente, sin aviso ni coordinación previa acuden a la reunión y exigen ser integrados a ella el Sr. Antonio Reynaud, junto a su hermana Diana Reynaud, y otra persona, al parecer la Sra. Solange Cataldo, que señalaron ser copropietarios, o representarlos, de los departamentos 707. 716 y 1617. Y, en atención a evitar una situación ingrata y lo que señalaron –que tenían que entregar graves antecedentes respecto del Administrador Sr Contreras–, se les invitó a participar de la reunión durante un tiempo acotado en atención al largo trabajo de la sesión que se interrumpió por ello. El Sr. Reynaud expuso durante unos 10 minutos y, en lo sustancial, se limitó a leer los documentos que llevaba y a hacer acusaciones y peticiones generales de cambios y decisiones que le señalamos que estudiaríamos al tenor de los antecedentes que le pedimos nos dejara y que así hizo, sin perjuicio que le recordamos que si hubiere discrepancias en opiniones, era de competencia de la Asamblea resolver en definitiva sobre la mayoría de ellos, a la cual todos nos debíamos, y que, conforme ha sido anunciado en diversas ocasiones, sería convocada apenas la situación de emergencia sanitaria así lo permitiera. Además, a su consulta, se le señaló que el Comité, al seleccionar primero y contratar después al Sr. Contreras, hace ya casi 2 años a fines del año 2018, exigió por supuesto certificado de antecedentes y referencias, y las contrastó, no existiendo ninguna información sobre los antecedentes expuestos, pues el Sr. Contreras carecía de cualquier anotación o circunstancia que lo afectara. Luego de lo cual, al cumplirse el objetivo de la reunión y además percatarnos que una de las personas estaba grabando subrepticamente el encuentro, lo que se les señaló que era, además de irrespetuoso un ilícito, pues se requiere siempre información y autorización expresa para un proceder de este tipo, aunque quizás no hubiéramos tenido dificultad en dársela en atención a la lógica de formalidad y transparencia absoluta con la siempre procedemos como Comité.

Luego, al analizarse la documentación al final de esta reunión, lo que se facilitó en atención a estar presentes dos integrantes abogados, pudo concluirse que se trataba de documentos no concluyentes ni de peso, pues se referían a una querrela penal interpuesta en el año 2016 que aparentemente no tuvo ningún desarrollo ni consecuencia posterior, además particularmente desprolija en su desarrollo al modo de una acción casi de propaganda y efectismo pero no con la seriedad mínima para ejercer una acción penal. Por ejemplo, en ella se afirmaba, a partir, al parecer, del mero cobro de un depósito a plazo lo que no corresponde, pues tal imputación debe referirse al destino de los fondos, de un monto supuestamente defraudado de \$27.056.313 que, no obstante, se refería visiblemente a un depósito a plazo de solo \$5.060.667 al 08.10.2012 que, luego de más de un año después, y con los intereses del caso, estaba en \$5.291.698. Los otros dos documentos nos llamaron la atención por referirse a un ámbito privado que no está al acceso público, salvo por la labor de investigadores privados o fallas en el acceso a la información reservada y privada, referidos a supuestas desavenencias familiares y deudas de pensión alimenticia.

Con todo, más allá de la aparentemente escasa seriedad que emana de tales documentos, que lamentablemente son muy habituales en las Comunidades como una forma de exacerbar conflictos, igualmente se acordó requerir al Administrador un informe al tenor de ellos, el que adelantó en la misma reunión señalando que los hechos afirmados en la querrela no solo eran falsos sino que también irrelevantes penalmente, que nunca tuvo siquiera la calidad de imputado ni menos formalizado en la causa y que ni en ella ni en ninguna otra causa fue cuestionado ni menos condenado. Del mismo modo, renunciando a su derecho a no informar sobre ello, también señala que no tiene ninguna otra denuncia, condena o acción en su contra, y que una antigua deuda por pensión de alimentos la tiene resuelta hace años con su ex señora por la vía del traspaso a su nombre de un inmueble.

Sin perjuicio de este informe verbal, se acordó igualmente exigirle al Administrador un informe escrito y preciso sobre estos antecedentes para la reunión del próximo martes,

resolviéndose con ello lo demás que fuere pertinente.

Por último, se le hizo ver una vez más que este tipo de problemas que estaban reiteradamente dificultando su gestión, aún cuando no tuvieran la entidad que pretendían, y más allá de la documentada tendencia al mal uso de las redes sociales en la actualidad para crear o amplificar problemáticas y conflictos con mucha agresividad y poco contenido argumental o conocimiento y responsabilidad real por los asuntos públicos o comunitarios, podían tener su origen en sus debilidades relacionales y de comunicación con los/as copropietarios y residentes, que, aun considerando otros aspectos positivos que se valoran, era una de las debilidades importante que en varias ocasiones habían sido constatadas en su desempeño. Aspecto que si no se corrige de modo pronto y categórico (cumpliendo las exigencias estudiadas y definidas precisamente en la reunión de la semana pasada, Acta 98-2020, de 29.09.20) indudablemente impactarán en forma negativa en la evaluación final que deberá hacer el Comité y la Asamblea, luego de la respectiva rendición de cuentas para ella prevista, con una convocatoria a una que esperamos próxima, apenas las circunstancias lo permitan.

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
Pablo Cifuentes Fuentes <i>Pablo Cifuentes</i> 16.103.279-4 Suplente	Cristian Jara Palma 13.455.093-7 Suplente
	Freddy Contreras Silva <i>Freddy Contreras</i> 7.799.917-5 Administrador