

ACTA REUNION**COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN****COMUNIDAD EDIFICIO LIVE****N°139-2021****Jueves 02.09.21**

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 (Suplente) y Raúl Campusano Palma (Titular). También asiste el Administrador Sr. Freddy Contreras.

DESARROLLO: Habiendo sido convocada para las 19.00 horas., se inicia a las 19.15 y finaliza a las 20 horas

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

Se suscribe acta de reunión N°138-2021 a 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:** Se mantiene en 48. Y el balance es de 40 cumplidos, quedando 8 pendientes.

b) **Planilla de otros encargos o requerimientos de la Comunidad:** Se mantiene en 133 requerimientos, y el balance es 124 realizados y 9 pendientes (4 por decisión del Comité ante la Pandemia).

c) **Planilla de inversiones:** Se mantiene en 5 folios por la suma de \$ 1.664.580.-

3.- Demanda laboral contra la Comunidad: Pendiente sin novedades.

4.- Acciones contra la inmobiliaria: Con fecha de ayer se tomó conocimiento de la decisión del tribunal de archivar provisionalmente la demanda, antesala de un posible abandono del procedimiento, por lo que, ante la evidente responsabilidad profesional involucrada, que corresponde al abogado que patrocina la demanda por haber permitido que el proceso llegase a dicha situación de riesgo, la cual se ve agravada por reiteradas advertencias que le fueron hechas respecto de esta posibilidad, que se suscitó debido a al retraso y la desatención de su parte en los últimos meses, nada de lo que se ve justificado porque aun en medio de la pandemia, los señores Cifuentes Y Campusano le manifestaron telefónicamente y por escrito a dicho abogado tanto la molestia de lo ocurrido como la exigencia que adopte una inmediata y eficiente atención que permita garantizar la continuidad del juicio o la demanda (que en paralelo había incluso mejorado sus perspectivas de éxito) luego de una débil contestación e intentos de acercamiento por parte de los demandados y querellados , especialmente considerando, las gravísimas e inaceptables consecuencias que se producirían en caso de concretarse un abandono de procedimiento como efecto directo de su irresponsabilidad de su parte, ante lo cual dicho profesional nos aseguró revertir la situación , lo que será observado con atención, efectuando seguimiento de su gestión Consecuente con lo anterior y considerando además, diferencias de enfoque surgidas en la últimas semanas con dicho abogado, se dejara para más adelante, una vez recuperado el curso progresivo del juicio, la revisión y presentación del escrito de fondo que desde marzo se había venido solicitando, tendiente a dicho profesional para desenmascarar evidentes debilidades de la demanda.

5.- Preparación de Asamblea. Administrador informa esta semana, día sábado mandara el primer avance de los ingresos y egresos del periodo 2019 y 2021 con graficos

6.- Cotización de sillas plegables para reuniones de asamblea. En espera de llegada del stock pertinente a la empresa vendedora

7.- Directrices vacunación personal Covid: En proceso, faltando un solo trabajador por vacunarse.

8.- Comunicado Emergencia Fase 4. Ante debilidades del texto propuesto por el Administrador, se aprueban modificaciones y aportes planteados por el Sr. Campusano, a objeto de publicarse en forma inmediata.

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) **REVISION Y APROBACION DE NOMINA DE CHEQUES:** Administrador presenta Nomina de Cheques con pagos de proveedores con 16 folios, 15 transferencias y 1 Cheque por la suma total Nomina de \$ 11.139.200.- total Nominas mismo mes \$ 26.469.653.- y acumuladas en todo el año \$ 145.775.283.-

2) **INFORMES MENSUALES PARA TRATAR JUNTO CON LA APROBACION DE LA MINUTA MENSUAL A AGOSTO 2021:**

El Administrador presenta en primer lugar Cuadro con Informe Patrimonial de la Comunidad a Agosto 2021, con el siguiente detalle:

TOTAL PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD	MES ANTERIOR	AGOSTO 08-2021
FONDO DE RESERVA	\$ 48.011.675.-	\$ 49.839.655.-
FONDO COMPLEMENTARIO LABORAL	\$ 13.248.578.-	\$ 13.383.469.-
SALDO DISPONIBLE EN CUENTA CORRIENTE	\$ 4.032.424.-	\$ 2.367.275.-
DEPÓSITOS INNOMINADOS EN CUENTA CORRIENTE	\$ 611.513.-	\$ 742.908.-
DEUDA MOROSA (MENOS DEP. INNOMINADOS)	\$ 10.478.131.-	\$ 10.195.188.-
TOTAL PATRIMONIO	\$ 75.510.071.-	\$ 76.528.495.-

A continuación, presenta **Informe de la Deuda de Gastos Comunes** a AGOSTO 2021, en el que puede concluirse que la Deuda Total (que incluye deuda por pagos innominados), con el siguiente detalle, en que se aprecia una leve tendencia al alza de la morosidad:

Nº meses adeudados	MES ANTERIOR		AGOSTO 2021	
	Nº Deptos.	Monto Total	Nº Deptos.	Monto Total
Sin deuda	187	\$ 0	185	\$0
1 mes	61	\$ 3.884.546.-	57	\$ 3.510.424.-
2 meses	22	\$ 2.745.354.-	27	\$ 3.362.289.-
3 meses	7	\$ 955.762.-	9	\$ 1.329.639.-
4 meses o más	10	\$ 2.931.732.-	9	\$ 2.735.744.-
Total deptos.	287	\$ 10.517.394.-	287	\$ 10.938.096.-

Luego, presenta el **Informe de Multas** reflejado en un Informe con los principales conceptos sancionados, efectuándose consultas sobre algunos casos; y además del cuadro resumen con el acumulado de multas aplicadas del año 2021 a la fecha, que viene después:

CONCEPTO SANCIONADO	AGOSTO	TOTAL ANUAL
RUIDOS MOLESTOS	4	30
MAL USO ESTACIONAMIENTO VISITAS		20
USO NO HABITACIONAL		4
DAÑOS BIENES COMUNES		1
MAL USO BIENES COMUNES	5	12
MAL USO DE BALCONES		1
TENENCIA IRRESPONSABLE MASCOTAS		3
OTROS		4
TOTAL MULTAS CURSADAS		75

Total denuncios (conserjería, vecinos, etc.)	76
Total denuncios sin multa aplicada	1
Total de multas aplicadas	75
Total de multas sin reclamación al comité y pagadas	45
Total de multas con reclamación al comité	30
Mantenidas	0
Rebajadas	28
Dejadas sin efecto	2
Pendientes de ver	0
Total multas con resolución de reclamación del Comité pagadas	28
Total multas con resolución del Comité pendientes de pago	0

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

Departamentos ocupados por propietarios	95
Departamentos ocupados por arrendatarios	192 (110 con contrato de arriendo registrado)
Total departamentos	287

3) APROBACION MINUTA DE COBRO DE GASTOS COMUNES AGOSTO 2021.

Analizando la propuesta del Administrador, esta se aprueba, sin observaciones, por un valor de \$ 15.686.053-, que se contrasta con el monto del mes pasado y del mismo mes del año anterior, según el siguiente cuadro comparativo, en el que, revisados los respectivos gastos, se aprecia un aumento con respecto al mes anterior y una disminución importante con respecto al mismo mes del año 2020.

MISMO MES AÑO ANTERIOR	MES ANTERIOR	ESTE MES
\$ 16.319.788.-	\$ 15.327.518.-	\$ 15.686.053.-

Al respecto se deje constancia de los siguientes movimientos de los Fondos de Reserva en el Mes.

FONDO	INGRESO / EGRESO	CONCEPTO	MONTO
LABORAL	EGRESO	FINIQUITO RENUNCIA	\$ 97.534.-
LABORAL	EGRESO	FINIQUITO RENUNCIA	\$ 135.667.-

4) RECLAMACION DE MULTA.

4.1 Caso del departamento 313. Resolución N°73-2021, de 21.08.21, por 1 UF, por realizar mudanza no conforme al reglamento, haciéndolo por nivel -1, contraviniendo reglamento interno que estipula que debe ser por entrada principal. El Comité analiza los descargos y resuelve dejar sin efecto la multa, por error de hecho, ya que las circunstancias claramente expuestas por el Conserje, si bien relevantes y oportunas de informar, expresa y claramente no revestían la infracción del caso, pues fue leída errónea y parcialmente por el Administrador, dejándose constancia que lamentablemente se agravó de modo innecesario dicho error, por la dificultad en reconocerlo rápida y simplemente en la reunión.

5) AGUINALDO DE FIESTAS PATRIAS. Atendiendo la propuesta del Administrador, se acuerda renovar su otorgamiento, manteniendo los mismos montos que fueron alzados de forma importante, muy por sobre IPC, el año pasado, como estímulo ante el esfuerzo por la pandemia. En consecuencia, quedan en \$35.000, para trabajadores con jornada completa y menos de 6 meses de antigüedad; \$45.000 con más de 6 meses; y \$55.000, con más de un año. Y, en caso de jornada parcial, \$30.000, \$35.000 y \$40.000 respectivamente.

4.- VARIOS.

1) Aprobación cambio de quicio puerta principal. Atendido mal funcionamiento, se aprueba presupuesto de cambio efectuado por la empresa Quicios Chile Ltda., por la suma de \$261.800 IVA incluido.

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 7.799.917-5 Administrador <i>Freddy Contreras</i>