

ACTA REUNION**COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN****COMUNIDAD EDIFICIO LIVE****N°136-2020****Jueves 05.08.21**

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 21.05 hrs.

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

Se suscribe acta de reunión N°135-2021 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:** Sube a 46 requerimientos, por reparación de cerámica Sala 2, que se agrega a, nuevamente, reparación de porcelanato de fachadas. Y el balance es de 39 cumplidos, quedando 7 pendientes.

b) **Planilla de otros encargos o requerimientos de la Comunidad:** Sube a 133 requerimientos, por instalación de adhesivos en shaft de basuras, 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 \$ 1.864.580.-

3.- Demanda laboral contra la Comunidad: Pendiente

4.- Acciones contra la inmobiliaria: El Administrador informa que, en atención de acciones y acuerdos adoptados, no dio autorización que se le solicitó para instalar empalme de energía eléctrica ni de TV cable para las dependencias de la oficina. Del mismo modo el Sr. Cifuentes informa de contacto de parte de una jefatura de la Inmobiliaria requiriéndole la posibilidad de una reunión con el Comité para tratar tanto temas de postventa acumulados, como las acciones judiciales interpuestas. Ante lo cual se acuerda invitar, por intermedio del Sr. Cifuentes a dicha reunión para el próximo martes 10 de agosto a las 19.15 hrs., sin perjuicio que el Sr. Campusano pondrá en aviso de ello a los abogados de la Comunidad a través de un correo informativo, señalándoles que dicha reunión tendrá un carácter expositivo y exploratorio, pero que cualquier posibilidad de posición será coordinada previamente con ellos, como corresponde.

5.- Limpieza de pisos. Hoy se comenzó con el piso 15 y la próxima semana se debiera terminar con el piso 16, para después continuar avanzando con los bordes y la máquina de vapor.

6.- Mantenimiento mensual ascensores. Administrador informa que se subsanan ruidos y se está a la espera de respuesta a cotización de soldadura del marco del ascensor 02, además de cotizar acrílicos para colocar tarjetas de control de visitas.

7.- Preparación de Asamblea. Administrador informa que sigue avanzando en retomar presentación, datos y gráficos, a objeto de estar preparados, conforme está acordado, para retomar convocatoria apenas la pandemia lo permita, lo que ahora no está contemplado ni siquiera en Fase 4.

8.- Cotización de sillas plegables para reuniones de asamblea. Está en ejecución aún.

9.- Antecedentes de postulantes al cargo de Asistente de Administrador. El Administrador exhibe

3 CV iniciales, no muy ajustados al perfil definido, e informa que sigue buscando posibilidades en un escenario más complejo de oferta de estos servicios.

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 y finiquito con 15 folios, 13 transferencias y 02 Cheques por la suma total Nomina de \$ 6.859.957.- total Nominas mismo mes \$ 6.859.957.- y acumuladas en todo el año \$ 126.165.587.-

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

Administrador presenta en primer lugar Cuadro con Informe Patrimonial de la Comunidad a Mayo 2021, con el siguiente detalle.

TOTAL PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD	MES ANTERIOR	JULIO 07-2021
FONDO DE RESERVA	\$ 46.034.897.-	\$ 48.011.675.-
FONDO COMPLEMENTARIO LABORAL	\$ 12.418.788.-	\$ 13.248.578.-
SALDO DISPONIBLE EN CUENTA CORRIENTE	\$ 4.782.346.-	\$ 4.032.424.-
DEPÓSITOS INNOMINADOS EN CUENTA CORRIENTE	\$ 825.665.-	\$ 611.513.-
DEUDA MOROSA (MENOS DEP. INNOMINADOS)	\$ 8.481.415.-	\$ 10.478.131.-
TOTAL PATRIMONIO	\$ 72.543.111.-	\$ 75.510.071.-

	MES ANTERIOR		JULIO 2021	
Nº meses adeudados	Nº Deptos.	Monto Total	Nº Deptos.	Monto Total
Sin deuda	194	\$0	187	\$ 0
1 mes	57	\$ 3.257.052.-	61	\$ 3.884.546.-
2 meses	20	\$ 2.126.964.-	22	\$ 2.745.354.-
3 meses	6	\$ 1.139.242.-	7	\$ 955.762.-
4 meses o más	10	\$ 2.783.822.-	10	\$ 2.931.732.-
Total deptos.	287	\$ 9.307.080.-	287	\$ 10.517.394.-

A continuación, presenta Informe de la Deuda de Gastos Comunes a JULIO 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:

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	JULIO	TOTAL ANUAL
RUIDOS MOLESTOS	03	26
MAL USO ESTACIONAMIENTO VISITAS	07	20
USO NO HABITACIONAL	1	4
DAÑOS BIENES COMUNES		1
MAL USO BIENES COMUNES		7
MAL USO DE BALCONES		1
TENENCIA IRRESPONSABLE MASCOTAS		3
OTROS		4
TOTAL MULTAS CURSADAS	11	66

Total Denuncios (conserjería, vecinos, etc.)	67
Total Denuncios sin multa aplicada	1
Total multas aplicadas	66
Total multas sin reclamación al Comité y pagadas	38
Total multas con reclamación al Comité	28
Mantenidas	0
Rebajadas	27
Dejadas sin efecto	1
Pendientes de ver	0
Total multas con resolución de reclamación del Comité pagadas	27
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 (107 con contrato de arriendo registrado)
Total departamentos	287

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

Analizando la propuesta del Administrador, esta se aprueba, sin observaciones, por un valor de \$ 15.327.518.-, 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 una disminución respecto al mes anterior y también con respecto al mismo mes del año 2020.

MISMO MES AÑO ANTERIOR	MES ANTERIOR	ESTE MES
\$ 15.505.867.-	\$ 15.975.828.-	\$ 15.327.518.-

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

3.1 PRINCIPALES MOVIMIENTOS DE LOS FONDOS

FONDO	INGRESO / EGRESO	CONCEPTO	MONTOS
RESERVA	INGRESO	INGRESOS DEL MES	\$ 1.821.981.-
LABORAL	INGRESO	INGRESOS DEL MES	\$ 894.261.-
LABORAL	EGRESO	FINIQUITO RENUNCIA Y	\$ 172.500.-

4) TRASPASO DE FONDOS HACIA DEPÓSITOS A PLAZO. En atención a la evolución de los Fondos y permitirle el Circulante acumulado, se acuerda el Traspaso de \$6.000.000 a los depósitos a Plazo de los Fondos de Reserva y Complementario Laboral a razón de la proporción 70-30%.

5) ADMINISTRADOR INFORMA DE RESOLUCIONES JUDICIALES QUE DEMUESTRAN LA FALSEDAD DE LAS ACUSACIONES Y ACCIONES INTERPUESTAS EN SU CONTRA, QUE FUERAN INFORMADAS POR UN RESIDENTE DE LA COMUNIDAD HACE UN TIEMPO ATRÁS. El Sr. Administrador exhibe al Comité decisión del Ministerio Público de no perseverar en la investigación de la querrela interpuesta en su contra años atrás tras haber dejado la Administración del Condominio Los Toros, de Puente Alto, en atención a la manifiesta falta de fundamento de dicha acción -ya adelantada en la revisión que en su oportunidad se hizo de tal antecedente en el Comité-, por lo que se archivó la causa sin más. Además, aunque señala que se trata de un ámbito privado, exhibe también certificado de inexistencia de deuda en materia de pensión alimenticia en causa familiar. Por todo lo cual señala que, sin perjuicio de la satisfacción y la tranquilidad alcanzada por estas resoluciones, evaluará las acciones que procedan contra quienes presentaron, obtuvieron o difundieron hechos falsos en su contra. El Comité toma conocimiento y deja constancia de lo expuesto.

FIRMAS:

Sergio Espinoza Becerra
17.563.366-9
Titular presidente

Rafael Niño de Zepeda Gumucio
7.037.455-2 *Rafael Niño de Zepeda*
Titular vicepresidente

Raúl Campusano Palma
8.828.780-0
Titular secretario

Jaime Torres Délano
16.997.223-0
Suplente

Pablo Cifuentes Fuentes
16.103.279-4
Suplente

Cristian Jara Palma
13.455.093-7
Suplente

Freddy Contreras Silva
7.799.917-5
Administrador