

**ACTA REUNION
COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN
COMUNIDAD EDIFICIO LIVE**

**N°103-2020
03-11-2020**

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 y Raúl Campusano Palma (Titular). Se excusa Pablo Cifuentes (suplente). También asiste el Administrador Sr. Freddy Contreras.

DESARROLLO: Habiendo sido convocada para las 19.00 hrs., se inicia a las 19.15 hrs. y finaliza a las 22.45 hrs.

TABLA Y ACUERDOS ADOPTADOS.

1.- REVISIÓN Y SUSCRIPCIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se suscribe acta de reunión N°102, 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 41 requerimientos. Con ello el balance es de 37 cumplidos y 4 pendientes.

b) **Planilla de otros encargos o requerimientos de la Comunidad:** Se mantiene en 124 requerimientos, 114 realizados y 10 pendientes (5 por decisiones suspendidas por el Comité, las cuales se revisan y una de ellas, la cotización de una cámara exterior, se reactiva).

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

d) **Listado de Proyectos:** Continúan pendientes las cotizaciones a la empresa ESG respecto de variaciones de sus ofertas, ya sea por bicicleteros redondos o los mismos triangulares existentes, de 4 metros y mm para 15-20 bicicletas más.

2) Cobro a Inmobiliaria de costo en destapes. Pendiente.

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. ° 85, de fecha de hoy 03-11-2020, con 15 folios (4 cheques y transferencias) por pagos de proveedores, consumos mensuales, y otros, por un monto de Nomina de \$ 5.982.811.-, alcanzando las Nomina Mismo Mes un monto de \$ 5.982.811.- y un total de Nominas del Año por la suma de \$ 191.290.116.-

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

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

TOTAL PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD	MES ANTERIOR	OCTUBRE 10-2020
FONDO DE RESERVA	\$ 36.255.806.-	\$ 32.138.749.-
FONDO COMPLEMENTARIO LABORAL	\$ 7.988.071.-	\$ 7.871.955.-
SALDO DISPONIBLE EN CUENTA CORRIENTE	\$ 15.603.305.-	\$ 9.995.886.-
DEPÓSITOS INNOMINADOS EN CUENTA CORRIENTE	\$ 518.872.-	\$ 521.709.-
DEUDA MOROSA (MENOS DEP. INNOMINADOS)	\$ 9.664.368.-	\$ 11.566.394.-
TOTAL PATRIMONIO	\$ 70.030.422.-	\$ 62.094.693.-

Cabe señalar que en este Cuadro se reflejan dos acuerdos especiales de imputación de gastos significativos que habían quedado programados para esta reunión, al revisarse estos informes y la Minuta del Mes de GGCC, los que explican la disminución patrimonial total experimentada en el mes, cuales son:

- Gasto en Contrato de compra y reemplazo de 10 calefón y reparación de 8 calefón.** Con la empresa mantenedora del sistema de agua caliente Energy Pro, a cargo de las instalaciones, por la suma de \$5.355.000, impuestos incluidos en total, considerando descuento de \$2.380.000 por la recompra de 10 calefón viejos y en mal estado, concordado en negociación con la empresa. Se acuerda, a objeto de no recargar en demasía el cobro de GGCC, que este gasto se imputará en un 70% al Fondo de Reserva (\$3.748.500) y en un 30% a Gasto Común, el que se cobrará en dos cuotas iguales de 15 y 15 % (\$803.250 y \$803.250 respectivamente, \$1.606.500) en las próximas Minutas de Noviembre y Diciembre 2020.; y
- Gasto en reparación de observaciones surgidas en la certificación de ascensores.** Con la Globe Servicios. por la suma de \$ 1.005.550, se acuerda imputarlo en un 50% al Fondo de Reserva y un 50% a la Minuta de Cobro de GGCC de este mes de octubre 2020.

A continuación, presenta **Informe de la Deuda de Gastos Comunes a octubre 2020**, en el que puede concluirse que la Deuda Total (que incluye deuda por pagos innominados) aumentó en forma importante, de la mano de la emergencia del momento, con el siguiente detalle:

N° meses adeudados	MES ANTERIOR		SEPTIEMBRE 2020	
	N° Deptos.	Monto Total	N° Deptos.	Monto Total
Sin deuda	176	0	166	0
1 mes	75	4.878.260	75	4.513.311
2 meses	20	2.598.698	32	4.429.672
3 meses	9	1.366.614	5	830.193
4 meses o más	7	1.339.668	9	2.314.927
Total deptos. con deuda	287	10.183.240	287	12.088.103

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:

Total Denuncios (conserjería, vecinos, etc.)	106
Total Denuncios sin multa aplicada	5
Total multas aplicadas	101
Total multas sin reclamación al Comité y pagadas	82
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

CONCEPTO SANCIONADO	OCTUBRE	TOTAL, ANUAL
RUIDOS MOLESTOS	1	39
MAL USO ESTACIONAMIENTO VISITAS	2	17
USO NO HABITACIONAL	0	14
DAÑOS BIENES COMUNES		03
MAL USO BIENES COMUNES		10
MAL USO DE BALCONES		04
OTROS	1	14
TOTAL MULTAS CURSADAS	4	101

Se informa que la multa "Otros" fue cursada por efectuar una mudanza fuera de horario y forma.

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

Departamentos propietarios	ocupados por	98
Departamentos arrendatarios	ocupados por	189 (75 con contrato de arriendo registrado)
Total departamentos		287

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

Analizando la propuesta del Administrador se aprueba sin observaciones relevantes por un valor total de \$ 15.670.992.-, que implica una disminución respecto del mes anterior, producto de las imputaciones de los gastos mayores al Fondo de Reserva, además con el objetivo de contribuir a que el restablecimiento del cobro legal y reglamentario de los Fondos de Reserva y Complementario Laboral, del 10% de los GGCC, no impacten de modo significativo en los copropietarios y residentes.

MISMO MES AÑO ANTERIOR	MES ANTERIOR	ESTE MES
\$ 17.299.510	\$ 15.937.713.-	\$ 15.670.992.-

Además, se instruye al Administrador para dar cumplimiento acuerdos para mejorar presentación y contenidos de la Minuta, a base, por ejemplo, del siguiente ordenamiento:

- Pag. 1 (anverso hoja 1): Informe Mensual (tanto de los totales de gasto como prorrateados por unidad).
- Pag. 2 (reverso hoja 1): Gráfico GGCC 13 meses, cuadro de 3 meses y Cuadro Patrimonial de la Comunidad (una vez resuelto lo del Saldo Disponible...)
- Pag. 3 (anverso hoja 2) Instrucciones de Pago y Medios de Comunicación en la Comunidad.

4.- VARIOS.

1) Acciones contra la Inmobiliaria. Se espera escritos finales para suscribirlos y presentarlos.

2) Movimientos de personal: Administrador informa de nueva licencia médica de conserje, por lo que hubo de contratarse un reemplazo transitorio de emergencia.

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