

ACTA REUNION COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN COMUNIDAD EDIFICIO LIVE	Nº20-2019 15.01.19
--	-------------------------------

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. Enrique Peralta (suplente), Raúl Campusano (titular); Rafael Niño de Zepeda (titular); Jaime Torres (suplente); y Pablo Cifuentes (suplente). Se excusa Sergio Espinoza (titular), por razones laborales. Asiste el Administrador Sr. Freddy Contreras Silva.

DESARROLLO:

Habiendo estado citada a las 19.30 hrs., se le da inicio a las 19.40 hrs., y se prolonga hasta las 21.45 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.

Se suscribe acta Nº 19, de 09.01.19 y se dispone su registro en el Libro de Actas, junto a su publicación en los correos por parte del Sr. Torres, y posteriormente a través del sistema Tu Comunidad, a cargo del Sr. Administrador.

2.- SEGUIMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS.

El Sr. Administrador informa, por iniciativa propia o a petición de los asistentes, sobre los siguientes aspectos:

2.1. Entrega y estudio de documentación. Está en curso, pues el Sr. Administrador reitera lo informado en orden a que esta documentación se entregó muy tardíamente, recién el 07.01.19 y, siendo la prioridad la confección de la primera minuta de cobro de GGCC, se revisará solo la necesaria para ello y luego se hará el cotejo con los que fueron pedidos.

2.2. Ajustes al Plan de Aseo. Pendiente, para después de Asamblea.

2.3. Entrega o creación de claves. Con avance, pues ya se obtuvo, por el Sr. Asistente, clave de la Inspección del Trabajo y se está en curso de lo mismo con Previred. Cumplido por el Sr. Administrador, se tratará más abajo.

2.4. Avance en nueva Estructura del Personal. No hay novedades en la semana luego de los cambios reportados, sin perjuicio que ante la ausencia de uno de los conserjes de jornada parcial para los fines de semana, se ausentó sin recibirse justificación el día sábado y el domingo, respecto del cual, aún tratándose de una posible renuncia o de una causal de incumplimiento, se dejará constancia, junto con una carta de amonestación, con copia a la Inspección del Trabajo. Además, se finiquitó y pagó a dos ex aseadoras y a un ex conserje. Está pendiente de suscripción y pago el finiquito del ex mayordomo.

2.5. Habilitación y entrega de espacios comunes. Se mantiene pendiente, pues la Inmobiliaria solo ha comprometido sacar los muebles de la ex sala de venta pero aún no está clara la fecha en que cerrará los dos accesos externos, ni la solicitud de uno de los espacios de bodegas.

2.6. Pago proporcional de remuneraciones del mes de diciembre para el nuevo Administrador y nuevo Asistente. Se cumplió.

2.7. Preparación de nueva Minuta de gastos Comunes Diciembre 2018. Cumplido por el Sr. Administrador, se tratará en el Temario.

2.8. Preparación de la Asamblea. Cumplido parcialmente, se tratará en el Temario.

2.9. Baja de la temperatura de funcionamiento de las calderas. Está pendiente pero ya coordinada, con la próxima visita programada de la empresa a cargo del respectivo contrato de mantenimiento. Se bajará de 45° a 40°.

2.10. Invitación a participar al Sr. Asistente a las reuniones de Comité. Se encuentra

pendiente de coordinar el respectivo cambio de horario de ese día con él.

3.- TEMARIO Y NUEVOS ACUERDOS.

3.1. ANALISIS DEL ESTADO FINANCIERO DE LA COMUNIDAD AL MOMENTO DEL CAMBIO DE ADMINISTRACIÓN. El Sr. Administrador informa del siguiente estado financiero de la Comunidad, al momento de la entrega de la anterior Administración DyK al 31.12.19, a base de la documentación entregada :

SALDO NOMINAL EN CUENTA CORRIENTE:	\$18.210.159
COMPROMISOS PENDIENTES DE PAGO AL 31.12.19	\$ 3.042.042
SALDO	\$ 15.168.117
DEUDA MOROSA INFORMADA	\$ 13.753.665

Cabe tener presente que en cuanto a la deuda morosa este dato debe entenderse como sustancialmente provisional, pues su validez se verificará de la revisión que comenzó a hacer la Administración, con la carga de las Minutas de Cobro de Gastos Comunes de los 9 cobros anteriores, de marzo a noviembre de 2018, junto a los respectivos ingresos en la Cuenta Corriente, y, en el caso de la deuda, la aplicación del interés correspondiente.

3.2. RECUPERACION DEL FONDO DE RESERVA Y DIVISION EN DOS FONDOS.

Considerando la significativa deficiencia y omisión de la Administración DyK de llevar contabilidad separada del Fondo de Reserva y en los hechos gestionarlo en conjunto con el resto del circulante en cuenta corriente para suplir los déficit de recaudación y costeo de los gastos comunes, en especial los producidos por la deuda morosa –lo que en la práctica supuso que tal Fondo de Reserva se consumiera o confundiera con el circulante en dicha cuenta corriente- se acuerda reconstituir dicho Fondo de Reserva a contar de este momento, asignándole un monto de \$8.000.000, a objeto de cumplir su finalidad cual es ahorrar recursos para asegurar la estabilidad de los fondos y los gastos –y por tanto del cobro- de los Gastos Comunes Mensuales, el cual se dividirá, a su vez, en:

FONDO DE RESERVA	\$5.600.000
FONDO COMPLEMENTARIO LABORAL	\$2.400.000
TOTAL	\$8.000.000

Y, según acuerdo ya adoptado, que se ratifica en este acto, la misma recaudación mensual de un 10% del monto de los gastos comunes definida en el Reglamento de Copropiedad, se dividirá en lo sucesivo entre un 7% para el Fondo de Reserva 1, y un 3% para el Fondo Complementario Laboral, destinado a cubrir todo o parte de las contingencias ocasionadas por los Gastos en Personal, que constituyen casi el 60% del total de los gastos comunes de la Comunidad.

Aún cuando se mantengan en la misma cuenta corriente de la Comunidad, estos Fondos se contabilizarán y administrará separadamente, de lo cual se informará periódica y permanentemente al Comité y a la Comunidad. Y, con los fines de estabilización de los cobros en gastos Comunes, a ellos podrá imputarse el total o parte de determinados gastos o inversiones, en la medida en que, siempre por acuerdo previo del Comité, se estime concurren algunas de las causas legales o reglamentarias para tal imputación.

3.3.- DEFINICION DE FONDOS POR RENDIR. Por resultar indispensable para la correcta y oportuna gestión de la Comunidad, se acuerda asignar un monto de \$200.000 de Fondos por Rendir ("caja chica") para gestión del Sr. Administrador respecto de gastos menores y/o urgentes, que se repondrán hasta ese monto luego de cada rendición aprobada por el Comité.

3.4.- PREPARACIÓN DE NUEVA MINUTA DE GASTOS COMUNES DICIEMBRE 2018.

El Sr. Administrador informa de la carga masiva de datos que está haciendo del sistema Kastor-Tu Comunidad en conjunto con el Sr. Asistente, con la colaboración de la empresa proveedora, para suplir las deficiencias de la propuesta de la Administración DyK y la extrema tardanza (sólo se materializó el 07.01.19) y parcialidad de la entrega de documentación efectuada por esta Administración saliente. Por lo que a falta de la entrega

de un archivo informático con la Tabla de Prorrato, como se hubiera esperado, se hubo de cargar el sistema a base de la información de la Minuta del mes de noviembre de 2018 –lo que tendrá que ser mejor detallado con posterioridad- y de la propuesta entregada por la Administración DyK saliente, que establecía un Gasto Común total que superaba los \$19.000.000 (con un Gasto en Remuneraciones, incluyendo las imposiciones, de \$ 9.716.171 pesos), que implicaba un aumento moderado respecto del gasto de Noviembre de 2018 (aprox. \$17.800.000), pero que, a su vez, suponía dejar fuera del cobro una importante cantidad de compromisos ya devengados y pendientes de pago por \$3.042.042.

De la información recibida se evidencia que el saldo en cuenta corriente y la propuesta Minuta de diciembre de 2018 efectuada por DyK no reflejan de forma correcta los recursos disponibles ni los compromisos pendientes de pago a la fecha de la entrega, situación absolutamente anormal.

Ante ello el Comité acuerda instruir al Sr. Administrador culminar prontamente la nueva propuesta de Minuta de GGCC de Diciembre 2018, que considere el total de los gastos prorratables, que también incluya el total de los compromisos devengados, incluyendo varias facturas pendientes del mes de noviembre y al 31.12.18. Y que de dicho total de gastos programados (por ejemplo los de personal en enero 2019, pues ya están pagados los de diciembre 2018) y devengados o pagados, se restará del cobro todo lo que supere a los \$17.800.000, a objeto de no aumentar el efectuado en noviembre de 2018, cubriéndose este saldo con fondos provenientes de los Fondos de Reserva y Complementario Laboral, según sea el caso.

Dicha propuesta deberá estar confeccionada para el día de mañana 16 de enero y, en atención a la urgencia por publicarla y entregarla a cobro a la Comunidad en esta misma fecha que fue la habitual de la Administración DyK (en lo sucesivo se espera efectuar esta entrega antes de los días 10 de cada mes y dejando como plazo de pago hasta los días 25), será conocida y aprobada vía correo electrónico, en el curso del día indicado.

3.5.- AVANCE EN LA PREPARACION DE LA ASAMBLEA DEL 23.01.19.

Se revisa la propuesta de Convocatoria del Sr. Torres, con las observaciones efectuadas por los Srs. Peralta y Campusano, la cual tiene como tema único de la convocatoria el siguiente:

"Informe de cumplimiento de Acuerdos de Asamblea y encargos al Comité de Administración en Asamblea de 24.10.18."

Se aprueba dicha propuesta y se publicará, tanto a través del programa Tu Comunidad como de letreros y cartas en los casilleros, conforme procedimiento habitual.

Por otra parte se definen contenidos de la presentación en cada uno de los puntos en los cuales se adoptaron acuerdos en dicha Asamblea de 24.10.18 y hay que rendir cuenta, a saber:

- 1.1 Cambio de Administración (término de Administración DyK; definición de nuevo modelo de Administración; selección de nueva Administración; contratación de nueva Administración; y definición de prioridades y medidas urgentes).
- 1.2 Informe sobre otros aspectos urgentes (control de Gastos Comunes; proyecto de mejora en la seguridad, en el cual se integran los temas de control de acceso, mejoras en cámaras y control de apartoteles; y estudio de acciones contra la Inmobiliaria, con los temas ya definidos en reunión N°19 anterior).
- 1.3 Nueva Asamblea en enero 2019 para informar avances y cuentas.

Finalmente, estos acuerdos se integrarán en lo correspondiente, en una presentación multimedial cuya formulación en propuesta está a cargo del Sr. Torres, quién la hará llegar por correo electrónico.

3.6.- AVANCE DE PROCESO DE REVISIÓN DE CONTRATOS DE MANTENIMIENTO.

Revisando nuevamente el listado de contratos, por falta de servicio, respuesta o altos

costos fuere de mercado, se acuerda entender por cesados los de jardinería y mantención del generador, y dar aviso inmediato de cese al de corrientes débiles, instruyendo al Sr. Administrador para, además de atender las situaciones puntuales de urgencia con los proveedores que ya ha contactado, seleccionar ofertas destinadas a contratar prontamente reemplazantes, siempre con el criterio de atención sujeta a terminación con un plazo de preaviso mensual. Posteriormente, en marzo, se espera revisar y adoptar determinaciones respecto del resto de los contratos.

3.7.- NOMINA DE PAGOS-CHEQUES. Se revisa y aprueba Nómina de Cheques N°1-2019, de fecha 15.01.19, que contiene 22 cheques, uno de ellos anulado (serie N° 5701757), por pagos de remuneraciones proporcionales del mes de diciembre de 2018; finiquitos, todo ello por un total de \$ 3.072.759.

Se suscriben los respectivos cheques en la reunión, por 2 integrantes del Comité, conforme procedimiento acordado, y esta Nómina, junto con todas las siguientes, y el formato entregado por el Sr. Campusano, debe ser archivada, conformándose con ello el Libro de Pagos-Cheques de la Comunidad.

4.- VARIOS.

1.- Propuesta de compra de equipamiento básico de la Administración, y panel mural. Se encarga al Sr. Administrador, a lo sumo para la reunión de la semana subsiguiente después de la Asamblea, proyecto y presupuesto de compra de computador personal, impresora, muebles usados en buen estado (escritorios, kardex, etc.). Y también de dos paneles murales, uno oficial de la Comunidad, y el otro para avisos varios.

2.- Creación y funcionamiento de correos. Se acuerdan los siguientes.
a) Comunidad Live. Uno o más, libres, abiertos, por quienes lo creen administren en calidad de copropietarios/residentes, sin responsabilidad del Comité ni la Administración. Para fines de comunicaciones varias.

b) Comité Live Interno. Para comunicación de los integrantes del Comité.

c) Comunidad Edificio Live (o Comité Interno). Para notificaciones e informaciones, con no reply, sin posibilidad de comunicación en respuesta a los recibidos.

d) Administración Live. Para el Sr. Administrador y el Sr. Asistente, para fines de comunicación general con la Administración, en especial de copropietarios/residentes, en materias ajenas a los cobros de la Minuta de Gastos Comunes .

e) Contabilidad Live. Para el Sr. Administrador y el Sr. Asistente, para fines de comunicación general con la Administración, en especial de copropietarios/residentes, en materias relativas a los cobros de la Minuta de Gastos Comunes

3.- Vuelta al día martes para las reuniones. Se fija nuevamente el martes como día de reunión habitual del Comité, luego de las reuniones los días miércoles por los feriados de Fiestas.

4.- Control de propaganda en ascensores y pisos. No debe permitirse, por razones de seguridad y tranquilidad. Se regularán espacios, en particular con compra de panel.

5.- Solicitud de insistir a ENEL con retiro de empalme provisorio del exterior, en la calle. Se encarga al Sr. Administrador.

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
Enrique Peralta Gálvez 13.997598-7 Suplente	Cristian Jara Palma 13.455.093-7 Suplente
Pablo Cifuentes Fuentes 16.103.279-4 Suplente	Freddy Contreras Silva 7.799.917-5 Administrador