

ACTA

ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS “EDIFICIO NUEVO CENTRO PROVIDENCIA”

En Santiago de Chile, Martes 22 de mayo 2012

Acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios, Edificio Nuevo Centro Providencia, celebrada con fecha veintidós de Mayo de del año dos mil doce, cuyo tenor es el siguiente: **“ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS EDIFICIO NUEVO CENTRO PROVIDENCIA”**. Siendo las diecinueve treinta horas del día veintidós de Mayo del año dos mil doce, se da inicio a la asamblea con la siguiente asistencia: asistencia alícuota treinta y dos coma seis mil setecientos noventa y siete, asistencia alícuotas inhábil ocho coma mil ciento veintiocho, asistencia alícuotas hábil veinticuatro coma cinco mil seiscientos noventa y seis. **Tabla: UNO.-** Lectura Acta de Asamblea anterior de fecha veintiséis de Agosto del año dos mil once. **DOS.-** Informe de auditoría del período complementario, comprendido entre los meses de Octubre del año dos mil diez al mes de Agosto del año dos mil once, confeccionado por don Alfonso Venegas. **TRES.-** Presentación de candidatos a la Administración del Edificio Nuevo Centro Providencia. **CUATRO.-** Informe de gestión relativa a la Administración del Edificio Nuevo Centro Providencia. **CINCO.-** Elección o reelección parcial o total de los integrantes del Comité de Administración y elección de Administrador.- Asisten los siguientes miembros del Comité de Administración: **Señor JHONNY MANZUR TALA – PRESIDENTE y ADMINISTRADOR INTERINO, Señora PATRICIA ANDERSON DESCOVIC – DIRECTORA, , Señor JORGE GONZALEZ GRANIC – DIRECTOR, Señor HERNAN HUIDOBRO RETAMAL – DIRECTOR, Señora MYRIAM MALDONADO GRAMUSSET – DIRECTORA.** Se inicia la Asamblea Ordinaria, presidida por el Presidente del Comité de Administración y Administrador Interino señor **JHONNY MANZUR TALA**, quien procede a leer el acta de Asamblea Ordinaria anterior de fecha veinticinco de Agosto del año dos mil once, la cual trata de la renuncia del Administrador y de las empresas de administración que se verán para la próxima elección de la administración del edificio.- **Uno:** El Presidente termina de leer el acta, y pregunta a la Asamblea si aprueba o rechaza el Acta anterior, a lo cual pide la palabra el señor **SERGIO MUÑOZ**, propietario de las oficinas doscientos siete y trescientos catorce, el cual indica que falta un punto muy importante en dicha Acta, el cual se refiere a que no se llegó a un acuerdo para elegir a la empresa que se haría cargo de la administración de la comunidad, por ser muy alto sus honorarios, los cuales ascienden a la suma de dos millones y medio de pesos (cien Unidades de Fomento), no encontrándose la comunidad en condiciones para asumir dichos valores. Igualmente, interviene la señora **MARGARITA MERCADO**, acotando que no solo se presentará una empresa sino tres empresas. El señor Jhonny Manzur acota que era prioritario firmar el Acta, sin las observaciones expuestas, la cual firmó bajo presión, toda vez que debían pagar los sueldos al

personal, ya que a esa fecha no había firmas. El señor **EDUARDO MAURO**, interviene cuestionando la relevancia o no, de aprobar con o sin, la observación presentada por el señor **SERGIO MUÑOZ** el Acta anterior, considerando que no son cosas relevantes, a lo cual el señor **JHONNY MANZUR** propone que, si faltan puntos que agregar al acta anterior, esta tendrá que ser rectificada. El señor **SERGIO MUÑOZ** dice que efectivamente en un tema relevante, por lo que se habló y se discutió en la Asamblea anterior. El señor Leopoldo Briceño agrega que las actas de comité son importantes para el tema de la administración, la discusión que se sostuvo, en la nueva Asamblea en relación al acta anterior, fue en definitiva objetada, por lo que se deberá proceder a su rectificación, en el punto mencionado anteriormente.- **Dos:** Se presenta el señor **ALFONSO VENEGAS**, Contador Auditor, informando que es la segunda vez que audita a la Comunidad, dando a conocer en esta, el Informe de Auditoría elaborado por él, el cual empieza hablando acerca de los gastos realizados en el edificio entre los períodos comprendidos entre los meses de Octubre del año dos mil diez al mes de Agosto del año dos mil once. Expone el resultado de la Auditoría, el cual se encuentra en el informe que se entregó al Comité de Administración, bajo los siguientes términos: **Uno.-** Gastos de Administración: ochenta y siete millones novecientos siete mil pesos, equivalente al treinta y siete por ciento. **Dos.-** Gastos de mantención: dos millones ciento treinta y cuatro mil pesos, equivalente al veintiuno por ciento. **Tres.-** Gastos de reparación: un millón sesenta y un mil pesos. **Cuatro.-** Uso y consumo: diez millones de pesos, equivalente al cuarenta y siete por ciento. **Cinco.-** Gastos Extraordinarios: un millón de pesos. **Seis.-** Deuda de gastos atrasados por las oficinas en mora sin moradores, por una deuda atrasada de diecisiete millones de pesos de pesos, equivalente al sesenta y nueve por ciento de morosidad. El promedio de gastos mensuales es superior a veintiún millones de pesos. Se informa que llegó una cobranza por parte de la empresa Isapre Cruz Blanca, por cotizaciones adeudadas al trabajador señor **LUIS ACUÑA HERMOSILLA**, por una deuda de cuatrocientos un mil pesos y un millón setecientos veinte mil cuatrocientos veinte pesos, respectivamente. Esta cobranza se produce debido a que el antiguo administrador le descontó solamente el siete por ciento correspondiente a pago de plan de salud, siendo que el trabajador tenía un porcentaje mayor de descuento por el valor de su plan de salud, indicando que el administrador de ese entonces no informó al Comité de dicha situación. También se mencionó el tema pendiente con la empresa Otis y del por qué el edificio está en el Boletín Comercial, por adeudarse a dicha empresa el pago de una factura, es el caso que el Señor **JHONNY MANZUR** agrega que Otis no presentó ninguna factura cuando él fue a una reunión con el señor Roberto Garay a la citada empresa, con el objeto de solucionar el problema que aqueja a la comunidad (DICOM). El ex administrador del edificio presente en esta Asamblea, señor **CARLOS FUENTES**, manifiesta su disconformidad con la auditoria presentada, quien solicita no sacar la presentación del señor **ALFONSO VENEGAS**, con la finalidad de explicar la realidad de los hechos expuestos, y así para limpiar su imagen ante la comunidad. Hace entrega a la Asamblea de información que no era conocida por parte de los copropietarios, la cual detalla a continuación: **Uno.-** Aviso de deuda reconocida por reparación de ascensor, por la suma de diez millones setecientos mil pesos. **Dos.-** Referencia y explicación del aviso al comité de

administración concerniente al tema de la Isapre Cruz Blanca. **Tres.-** Acta de renuncia voluntaria del ex administrador. **Cuatro.-** Error de base en el informe del señor Alfonso Venegas, ya que no pidió las actas del ex administrador. **Cinco.-** Se planteó a la comunidad la necesidad de contar con un fondo de reserva y aumentar el presupuesto mensual del edificio, la cual nunca se llevó a efecto, como consecuencia de lo expuesto es que, la comunidad no cuenta con un fondo de reserva ni de indemnización. El señor **ALFONSO VENEGAS** dice que en ningún momento confeccionó la auditoría con la intención de perjudicar al Señor **CARLOS FUENTES**, aún cuando se lo hubiera solicitado el comité de administración, toda vez que se ejecutó una auditoría en forma independiente y lo que en ella se expuso tuvo como base documentos, fundamentos y objetivos. **Tres.-** Tabla con presentación de candidatos para la administración del Edificio Nuevo Centro Providencia. El señor Leopoldo Briceño pide la palabra con el objeto de considerar los resultados del informe de auditoría y las deudas allí reflejadas, por la gravedad del asunto es que pide al Comité de Administración revisar primeramente el punto número cuatro de la tabla de Asamblea, y después el punto número tres de la misma. Conforme con lo solicitado por el señor **BRICEÑO** es que, el señor **JHONNY MANZUR** informa a la comunidad que hizo un estudio financiero el cual es desolador y realmente se va a necesitar más dinero para arreglar la situación financiera de la Comunidad. Debido a una consulta hecha por un co-propietario respecto de cuales son las funciones que cumplen al comité de administración y la administración, la señora **PATRICIA ANDERSON** da a conocer las labores que corresponden. Una vez contestada la consulta, la señora **PATRICIA ANDERSON** solicita al presidente del comité, escuchar la presentación del punto número cuatro, relativa a la administración interina. La señora **MYRIAM MALDONADO**, integrante del comité de administración, pide la palabra para comunicar que el edificio necesita de una administración externa, que se dedique el cien por ciento del tiempo a las funciones propias de administración. Conforme a lo solicitado por la asamblea es que el señor **JHONNY MANZUR**, en su calidad de Presidente del comité de administración, solicita pasar al punto número cuatro para conocer en qué situación se encuentra el edificio y mostrarle a los copropietarios los trabajos que se han realizado durante su período de administración interina, pudiendo así, la comunidad conocer el real estado financiero en que se encuentra el edificio junto con el correspondiente presupuesto que refleja la capacidad física-técnica real y económica del edificio, logrando así que la comunidad pueda tomar una decisión objetiva al decidir contratar una administración externa. **Cuatro.-** El señor **JHONNY MANZUR** expone su presentación acerca de la situación financiera del edificio, período comprendido entre el mes de Septiembre del año dos mil once ha Abril del año dos mil doce, período el cual tuvo la administración interina. Informa de los veintiún millones ciento doce mil setecientos veinte pesos que contaba la comunidad en la cuenta corriente al treinta y uno de Agosto del año dos mil diez, y que al treinta de Abril del año dos mil doce, de los veintiún millones trescientos ochenta mil novecientos nueve pesos. Comunica además en esa oportunidad, vale decir al treinta y uno de Agosto del año dos mil once, el edificio no contaba con fondos de reserva, poseyendo la comunidad sólo doscientos noventa y nueve mil ochocientos pesos en un depósito a plazo, resaltando que hoy en día se ha creado un fondo de reserva, incrementando

en éste ítem quinientos mil pesos mensuales, y que a la fecha alcanza la cifra de tres millones trescientos cuarenta y seis mil novecientos setenta y siete pesos, arrojando un total de haberes al treinta de Abril del año del año dos mil doce la suma de veinticuatro millones setecientos veintisiete mil ochocientos setenta y seis pesos, en contraste a los veintiún millones cuatrocientos doce mil quinientos veinte pesos, que contaba la comunidad al treinta y uno de Agosto del año dos mil once. El señor **JHONNY MANZUR** comunica que también incorporó los quinientos mil pesos del mes de Mayo del año de dos mil doce, no considerados en la cifra de haberes del mes de Abril. Las cartolas bancarias son exhibidas a la comunidad a objeto de quedar demostrada las cifras presentadas, disponibles a toda la Asamblea para que corrobore los datos entregados si es requerida.

Se informa que el presupuesto de gastos comunes, por un monto de veinte millones novecientos ocho mil doscientos ochenta y tres pesos fue acordado por la Asamblea de copropietarios celebrada en el mes de Octubre del año dos mil diez, y que a la fecha no han sido reajustados. Los gastos mensuales de Septiembre del año dos mil once a Abril del años dos mil doce, ascienden a la suma de veintitrés millones novecientos treinta y siete mil novecientos setenta y siete pesos, teniendo un déficit del catorce coma cero doce por ciento a Abril del año dos mil doce. Lo que se recauda mensualmente por concepto de gastos comunes asciende a la suma de veintiún millones treinta y un mil ochocientos quince pesos. Se exhibe lámina resumida de los gastos: **uno.-** gastos de administración por un monto de ocho millones novecientos sesenta y un mil cuatrocientos noventa y ocho pesos, **dos.-** gastos de mantención por un monto de un millón ochocientos noventa y nueve mil doscientos treinta y dos pesos, **tres.-** gastos de reparación por un monto de un millón setecientos veinticuatro mil setecientos ochenta y tres pesos, **cuatro.-** gastos de uso y consumo por un monto de once millones noventa y nueve mil seiscientos siete pesos, **cinco.-** gastos extraordinarios por un monto de ciento cincuenta y dos mil ochocientos cincuenta y siete pesos, seis.- gasto general por un monto de veintitrés millones ochocientos setenta y tres millones novecientos setenta y siete, promedio del período de Septiembre del año dos mil once a Abril del año dos mil doce, con un monto de déficit de dos millones novecientos veintinueve mil setecientos noventa y cuatro pesos, los cuales representan un déficit del catorce coma cero dos por ciento. El señor **JHONNY MANZUR** comunica a la Asamblea que se necesita que se apruebe el nuevo presupuesto de los gastos promedios de veintitrés millones ochocientos setenta y tres mil novecientos setenta y siete pesos. Se acoge con aplausos la presentación de análisis financiero y situación real del edificio. Una vez demostrado que el edificio se encuentra en déficit obedeciendo a que los gastos superan los ingresos por concepto de gastos comunes e intereses. También se habló de las reparaciones pendientes que hay que realizar en el edificio, como el Chiller número uno que se encuentra malo hace años y su arreglo se aproxima a los dieciocho millones de pesos aproximadamente. En la exposición interviene el señor **SERGIO MUÑOZ**, quien hace referencia a que gracias a las malas administraciones que existieron en el edificio es que, se han generado tantos gastos y por mala gestión del comité de administración como ente fiscalizador. Por su parte, el señor **MAURO** ha hecho hincapié en que para tener una administración profesional hay que invertir, interrumpe el señor

BRICEÑO y pide que se pase al punto número cinco, para pedir la renuncia del comité de administración, toda vez que, la comunidad se encuentra totalmente quebrada y que gracias a eso se han generado los problemas del edificio. El señor **MANZUR** manifiesta que desea aclarar los resultados de lo que se les paga al señor **GARAY** y **LEPILLÁN** por cooperación con la administración, y que no es la cifra que se dijo anteriormente por los señores **HERNÁN HUIDOBRO** y **MIRIAM MALDONADO** ascendiente a la suma de un millón cien mil pesos, si no que en conjunto alcanzan a trescientos cuarenta y cuatro mil pesos. Considerando el debate desarrollado es que, el señor **MANZUR** propone la renuncia del actual comité de administración en pleno, para que se forme un nuevo comité de administración. La Asamblea toma conocimiento de la realidad financiera del edificio aprobando el presupuesto para el ítem de reparación mensual, el cual se calculará en su oportunidad por el nuevo de Comité de Administración nombrado por la asamblea. Por tanto en este acto, queda saneado el punto en conflicto relacionado y que fue el argumento para rechazar el acta leída al comienzo de esta asamblea, que dice relación con no haber incluido en el acta anterior la discusión del nombramiento de la nueva administración en forma externa y la solicitud de presentar una empresa no tan costosa, toda vez que la presentada excedía a lo que podía pagar la comunidad, por lo que se acordó para la siguiente asamblea proponer a 3 empresas. Sin embargo lo anterior se toma la decisión de que el nuevo Comité de Administración, en su primera reunión determine al nuevo administrador quien asumirá de forma interina el cargo y a su vez determinar el tiempo, remuneración de esta administración interina. **Cinco.-** En este acto el comité pone su cargo a disposición para que sea elegido un nuevo comité de administración, el cual luego de un debate y contados los votos válidamente emitidos en la presente Asamblea, será constituida por cinco miembros. Finalmente, se nombra el nuevo comité de administración, el cual queda integrado de la siguiente forma:

- **SERGIO DEL CARMEN MUÑOZ CORDERO**
- **EDUARDO ALBERTO MAURO**
- **VÍCTOR VIDAL GIRALDINO**
- **VÍCTOR HUGO CASTRO RUÍZ**
- **JUAN CARLOS MONTERO DE CELIS**

Y a su vez la asamblea mandata que el nuevo comité recién electo designe sus cargos.

Se designa para la firma de la presente acta, a los miembros del Comité de Administración presentes y recién electos en esta asamblea los señores; **SERGIO DEL CARMEN MUÑOZ CORDERO**, cédula nacional de identidad número diez millones doscientos ochenta y dos mil trescientos cincuenta y cinco guión nueve -, **EDUARDO ALBERTO MAURO**, cédula nacional de identidad número catorce millones cuatrocientos sesenta y un mil quinientos setenta y uno guión nueve, **VÍCTOR VIDAL GIRALDINO**, cédula nacional de identidad número dos millones seiscientos treinta y tres mil seiscientos noventa y cuatro guión cinco , **VÍCTOR HUGO CASTRO RUÍZ** , cédula

nacional de identidad número seis millones quinientos cuarenta y nueve mil quinientos ochenta y cinco guión seis , **JUAN CARLOS MONTERO DE CELIS**, cédula nacional de identidad número nueve millones veintidós mil ochocientos cincuenta y tres guión seis , conjuntamente con **EL ADMINISTRADOR INTERINO** del edificio don **JHONNY MANZUR TALA**, cédula nacional de identidad número ocho millones quinientos setenta y siete mil seiscientos veintitrés guión uno. Esta acta podrá ser reducida a escritura pública, facultando a cualquiera de los miembros del comité de administración, y al administrador y/o administrador interino si fuese necesario, no siendo indispensable su ratificación posterior por parte de la asamblea.

Siendo las veintitrés horas, el señor **JHONNY MANZUR** pone término a la reunión de Asamblea Ordinaria de Copropietarios no habiendo más temas a tratar,

SERGIO MUÑOZ CORDERO

EDUARDO ALBERTO MAURO

VICTOR VIDAL GIRALDINO

VICTOR CASTRO

RUÍZ

JUAN CARLOS MONTERO DE CELIS

JHONNY MANZUR TALA