

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS.

Con fecha 15 – 10 – 2013, siendo las 18:00 horas, se hace el primer llamado, y las 18:30 horas, se hace el segundo llamado de Asamblea ordinaria de Copropietarios, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ley de copropiedad 19.537 y sus posteriores modificaciones.

Por parte del Pdte del Comité de Administración don Sergio Muñoz Cordero, se da inicio de la asamblea:

Primero informa a la asamblea, la NO concurrencia de algunos los miembros del Comité de Administración, como el secretario don Eduardo Mauro, quien envió un correo electrónico señalando que tiene un cuadro delicado de salud con respecto a un problema a la vesícula, razón por la cual se ausentara toda esta semana de cualquier tipo de actividades. A su vez, don Víctor Vidal, quien por motivos personales tuvo que viajar fuera de Santiago. Por otra parte, don Víctor Castro se retiró el día 31 Mayo, del Comité, por motivos laborales. Y el señor Montero, aviso que viene en camino.

Temas en tabla:

1. Lectura acta anterior 22 Mayo 2012
2. Presentación gestión del Administrador y situación financiera de la Comunidad, periodo Mayo 2012 a Mayo 2013.-
3. Informe financiero contable, por contador Jorge Ugalde por periodo Mayo 2012 a Mayo 2013.
4. Aprobación cuotas extraordinarias para instalar 48 camaras de grabación CCTV en pasillos comunes.
5. Aprobación cuotas extraordinarias para pintar todos los espacios comunes de los pisos 2° al 25°.
6. Cobrar fondos de indemnización laboral.
7. Varios

1° Lectura del acta anterior:

Se da lectura del acta de la asamblea ordinaria de copropietarios de 22 Mayo del año 2012, por parte del Presidente del Comité de Administración.

NO habiendo objeciones al acta por parte de la Asamblea de Copropietarios, se da por aprobada esta.

2.- Presentación gestión del Administrador y situación financiera de la Comunidad, periodo Mayo 2012 a Mayo 2013.

El administrador don Roberto Garay comienza dando las disculpas por la fecha en que se fijó la asamblea, toda vez que con fecha 05 Septiembre se fijo día y hora de asamblea ordinaria de copropietarios, no teniendo la información respecto al día y hora de partido de Chile.

Señala que la Administración interina la tomo desde 23 mayo 2012 hasta el 31 Diciembre 2012. Agrega que estuvo 7 meses en periodo de prueba hasta que fue elegido como Administrador de la Comunidad. Esta aprobación queda en acta de reunión de Comité, de fecha 06 Febrero 2013, y que esta acta fue reducida a escritura publica, señalando en este acto que es Representante Legal de la Comunidad.

- Cuenta corriente de la comunidad del banco Bice al 22 mayo 2012 tiene \$21.112.720. Hoy en día, la cuenta corriente al 31 Mayo del 2013, tiene \$30.705.315.
- Fondos mutuos en banco Bice (Fondo Reserva). AL 22 Mayo 2012 había \$3.334.967. Al 31 de Mayo 2013 tenemos \$21.568.812

Total de haberes al 31 Mayo 2013, si comparamos las 2 diferencias, tenemos un saldo \$52.274.127.-

Exhibe copia de la cartola del Banco Bice, por si alguien la quiere corroborar.

Aclara que tiene 03 cuentas de Fondos Mutuos, en el Banco Bice:

- Fondos mutuos por interés en gasto común, que se tomo de la administración anterior. Aprox se deposita 430.000 por concepto de interés en gasto común. Ahí tenemos \$11.501.959.-
- Fondos reserva 5% gasto común, creada en Febrero 2013, que lo creo la administración actual, con autorización del Comité de Administración \$3.731.898.-
- Fondos indemnización laboral, llamado cuenta 00 \$ 6.334.955.-

Esto fue una recuperación de dinero de la Caja de Compensación Gabriela Mistral, ya que el Contador de la administración anterior pagaba por PreviRed, y pagaba por caja, por tanto lo hacía en forma duplicada. Esto lo pudimos ver en la Auditoría realizada de septiembre 2011 a Abril 2012. Se recuperaron \$5.236.950, más 1.000.000 que colocó la Administración en Enero 2013.

Razón por la cual, tenemos un total de fondos mutuos que asciende a \$21.568.812, al 31 de Mayo 2013. Exhibe cartolas para verificar lo que señala.

A.- Ingresos por concepto de gastos comunes mensuales. (sin morosidad)

- Gastos comunes de 447 oficinas.
- 206 estacionamientos
- 128 bodegas
- 02 locales comerciales. (banco Santander y Scotiabank)

La cobranza se realiza en gasto común efectivo mensual, a partir de Enero 2013, ya que antes se realizaba por presupuestos, razón por la cual provocó el déficit que toda la comunidad sabe.

El gasto común se calcula en base a todos los gastos que la Comunidad tiene en el mes, y se cobra dentro de los primeros 3 días del mes siguiente a todos las oficinas, estacionamientos, bodegas y locales comerciales.

La cobranza se entrega vía correo electrónico y/o en papel, en las oficinas.

Totales gastos mensuales totales por ítem mayo 2012 a mayo 2013. 298.560.067

Teniendo un promedio mensual \$22.966.160

Desglose en periodo ya señalado:

Gastos administración	\$149.443.168
Gastos mantención	\$25.002.559
Gastos reparación	\$30.718.318.-
Gastos uso y consumo.	\$114.213.299.-
Total	\$319.377.344

El administrador muestra un grafico, en el cual explica los gastos mensuales antes señalados, en el cual explica la leve variación toda vez que hubieron aumentos de sueldos. 2012 color morado, 2013 color celeste.

En cuanto a los gastos de administración señala que existe un alza, por contratación de personal part time, aguinaldos de sueldos, aumento de sueldo al administrador y señor lepillan.

En cuanto a los gastos mensuales de mantención, señala que estos han subido, toda vez que la administacion anterior no realizaba tantas mantenciones en el edificio. En la cloumna salen los valores que se gastaron mes a mes.

En cuanto a los gastos mensuales de reparación, señala que el alza se debe a que esta administración realizo reparaciones pendientes por la administacion anterior, sobre todo a fin del año 2012.

En cuanto a los gastos de uso y consumo, señala que la comunidad esta ahorrando, toda vez que se ha mantenido el 2012, y el 2013 este ítem ha bajado, en electricidad y agua potable.

Recaudación por concepto de cuotas extraordinarias,

Recuerda el Administrador que en la asamblea anterior se aprobó una cuota adicional de septiembre 2012 a Agosto 2013 para reparar equipos que se encontraban fuera de servicio. La cuota extraordinaria equivale a \$37.443.012, y en la actualidad se ha recaudado al cierre de agosto 2013 \$34.583.743, con un saldo a cobrar de \$2.859.269, que corresponde a las oficinas que están atrasadas.

Gracias a esto se ha podido financiar las reparaciones pendientes a equipos de servicio de la Comunidad.

Aquí el administrador señala que existen reparaciones pendientes, que al día de hoy la Comunidad ya cuenta con los fondos necesarios para realizar dichas reparaciones, sin incrementar los gastos comunes.

El gasto mas alto corresponde al Chiller que esta en vías de reparación, toda vez que la empresa que repara estos equipos aun no tienen la tarjeta para reparar dicho equipo.

El cobro total de la cuota extra equivale a 37.443.012 y nosotros vamos a utilizar para el total de la reparación, un valor de \$32.846.000 con todas las reparaciones que salen indicadas en la presentación del Administrador.

Morosidad de los gastos comunes

El administrador señala que recibieron el edificio con una morosidad 20.182.572 en abril 2012, y en Mayo 2013 la morosidad alcanza \$33.556.351, que se desglosa de la siguiente manera

Existen 4 oficinas que se encuentran sin moradores y no cancelan sus gastos comunes.

- Oficina 205 14.907.901
- Oficina 213 1.776.874
- Oficina 406 1.101.477
- Oficina 1101 5.252.302

Total de deuda 4 oficinas \$22.925.554

Al cierre de Mayo 2013 5.537.888, y tenemos 5.092.909 por cobrar, sin considerar estas oficinas que no pagan sus gastos comunes.

Exhibe las oficinas con corte de luz, marcadas con sus deudas.

Gastos de Ascensores

- Ascensor 1 se reparo a finales del año pasado, por un valor de 5.961.900
- Ascensor 2 le falta el cambio de cables, que esta considerando en la cuota extraordinaria
- Ascensor 3 se reparo a finales del año pasado.
- Ascensor 4 se modernizo, el 2 de septiembre 2013.

Se pidió a la nueva empresa un informe técnico respecto de las salas de maquinas y ascensores, y se hizo una recuperación de la sala de maquinas, la cual mas adelante la mostrara con fotografías. Con un gasto total de \$22.428.190.-

El administrador ahonda en el problema del ascensor numero 4, el cual señala que pasó 6 meses detenido. Este ascensor se reparo en 3 oportunidades y las 3 veces se quemaron sus componentes y se le trabaron sus rodamientos y la polea. Agrega que este ascensor finalmente fue modernizado, toda vez que la empresa de reparaciones ya no otorgaba

garantía, ya que la tecnología de este ascensor es vieja. Exhibe fotos de antes y después de las reparaciones.

A su vez, explica que esta modernización tuvo un valor de 8.865.500, de los cuales el seguro Liberty cubrió un total de 6.725.047, por lo cual la Comunidad tuvo que absolver solamente un saldo de 2.144.453, y le agregamos un plus al ascensor, que es un sintetizador de voces, con un valor de 1.059.000.-

En cuanto a la sala de ascensores de la azotea, se reparo pisos, muros, mejor iluminaria, etc. La empresa dio la facilidad de pagar en 3 cuotas (SHB ascensores ltda) el valor total de 2.364.530.

El administrador exhibe fotos del antes y después de la reparación de la sala reparada.

Reparación del chiller

Chiller numero 1, el administrador agrega que la reparación e instalación del compresor b-1 marca Caryle Carrier, tuvo los siguientes valores:

- Costo asociado a la cuota extraordinaria \$5.236.024
- Asesoría de inspección Sr Prado \$
- Recarga tarjeta software..... \$

Lo que exhibe en amarillo, falta realizarlo, razón que se explico al inicio de esta presentación.

En el proyector se muestra fotos del antes y después de las reparaciones del chiller (compresor). Solamente falta la puesta en marcha, una vez que lleguen las tarjetas, que son 2, que por la edad del edificio cuesta mucho encontrar estas tarjetas.

En cuanto a la base de la torre de enfriamiento, el Administrador muestra fotos respecto al estado anterior, y ya una vez reparado. La torre de enfriamiento apoya al aire acondicionado. Finalmente ahora esta pintada, sus bases reforzadas, y sin corrosión.

El administrador agrega que a través de una invención suya, con supervisión de don, instalo un artefacto que permite que no ingrese basura a la piscina, pero no puede impedir el ingreso de polvo.

En cuanto a las salas de motobombas de agua potable y sus mejoras. Recuerda que al iniciar su administración se encontraban 2 bombas malas, y que en esta Administración las

reparó. Exhibe las fotos de la sala de motobombas de agua potable, la cual estaba inundada por falla de motor setina, y fotos con esta sala ya reparada. Finalmente ahora estan operativas las 4 motobombas sin inundacion

En cuanto la mantención de tableros eléctricos de espacios comunes, señala que la administración anterior no le hizo la correcta mantención, que debe ser en forma anual, y que en su gestión las mantuvo como corresponde y ahora están mejorados. Exhibe fotos de las mejoras.

En cuanto al informe de medición de variables en tablero eléctrico 500 Amperes Y exhibe fotos respecto. El 29 febrero 2013 tuvimos un corte de luz, y después de esto, producto de los numerosos reclamos que tuvimos en la administración, nosotros reclamamos a Chilectra, se llevaron varias reuniones con ellos. Les señalamos que teníamos quemaduras de componentes de equipos en nuestra comunidad, y ellos nos señalaron que nos recomendaban un estudio e informe de medición de variables respecto de este problema, informe que tuvo un valor de 810.127 que se pago en 3 cuotas en la cuenta de la luz. Finalmente este informe concluyo que nosotros tenemos que hacer un equipo de bases condensadores con bobinas, ya que hay una contaminación de armonicos en el sistema, con niveles no permitidos por norma.

Debemos realizar esta inversión, ya que esto impedirá que se sigan quemando las tarjetas de los ascensores de nuestra comunidad.

El administrador da por finalizada el informe de gestión.

Una residente señala que quiere felicitar al administrador por su presentación y respecto de que ahora si se ve la plata, que es primera vez en 15 años que ve un informe de gestión así.

3.- Informe financiero contable, por contador Jorge Ugalde por periodo Mayo 2012 a Mayo 2013.

El pdte del Comité de administración presenta al contador don Jorge Ugalde, y explica que se contrató para su control y normalización en forma externa, a modo de control.

Empieza señalando que en su gestión contable, en cuanto a las gestiones anormales, encontró las siguientes:

- 2 Préstamos al personal sin cobrar. Al trabajador Carlos Mondaca el cual se cobra desde junio 2013 por el administrador, y al señor Jose Lara (1 cuota que adeuda) que ya se le cobró
- Pago de gastos común de un residente, que decía el banco “por autorizar”
- Desglose de valores.
- Se encontró un comprobante en blanco, que para no caer en errores de interpretación, se hablo con el administrador quien señalo que este fue el primer comprobante bajo el sistema admedif, el cual NO se había utilizado. Se soluciono dejándolo NULO, exhibiéndolo.
- Comprobante de pago y de egreso que no corresponden a fechas, con un desfase de 2 días. El administrador explico que antes se daba unos días de gracias, cuando el ultimo día de pago caía en fin de semana o festivos.

En cuanto al saldo a Mayo del 2013

Saldo a 23.319.070 este es un saldo contable, no quiere decir que es lo que haya en la cuenta. La diferencia está en cheques girados y no cobrados 6.549.932, esto da un total 29.869.002. Existe una diferencia de 1.000.000 a 1.500.000, y explica el porque. La razón es porque cuando se tomo la contabilidad desde mayo 2012, NO existía registro contable anterior, razón por la cual no se contaba con una base por lo cual empezar a realizar dicha gestión.

En cuanto a la morosidad del periodo comprendido

- 1.747.046 deudores fondo reserva
- 40.406.725 gasto común
- 0 bodegas y estacionamientos
- 747.006 seguros
- 7395721 cuenta extraordinaria
- 3.383.476 intereses
- 5.809.918 cheques por cobrar.

Total morosidad 59.489.302 lo cual se ve reflejado en la morosidad de la parte superior de 60.643.045. esta variación entre los 59 a 60 millones, se esta intentado regularizar de a poco, por las razones expuestas anteriormente.

La morosidad de arrastre 33.556.351, de las 3 oficinas mas relevantes mas el total del resto de las oficinas.

En cuanto a las remuneraciones del periodo comprendido,

- Alzas en Junio correspondiente a nuevos sueldos de Administrador y sr Lepillan
- Alzas en septiembre se dio bono por termino conflicto, aguinaldo, nuevos valores para empleados
- Alzas en Noviembre 2012, por alza remuneraciones por derecho tacito

A su vez exhibe graficos de torta respecto de lo anteriormente señalado.

En cuanto al mantenimientos de los ascensores

- En octubre 2012, el ítem esta en cero, ya que se cambia la empresa de mantención.
- En abril 2013, se pidió la rebaja de mantención por NO estar operativo el ascensor numero 4.

A su vez exhibe gráficos respecto de que ascensor se llevo la mayor cantidad de recursos, ya sea por reparación y/o por mantención.

En cuanto a los honorarios que gasta la comunidad,

- Conserjería
- Administración
- Reparación y mantenciones
- Limpieza vidrios

- Jardinería

Se ve reflejado variaciones, ya que existen cambios en estos ítem, por cambios y/o modificaciones en sus roles.

En cuanto a los gastos relevantes de este periodo,

- Agua
- Chilectra
- Seguros
- Telefónica
- Mantención de equipos
- Reparación.

En cuanto a gastos por reparación, el señor garay tiene un informe detallado respecto de todas las reparaciones que se han hecho en la Comunidad, ya sea pequeño o grande.

Comparativa entre administración antigua y nueva.

A su vez, se comparo entre cuentas de

- Agua año 2011 31.690.000 / Año 2012 25.774.000 / Ahorro 5916000

Finalmente, muestra un comparativo de gastos respecto de la administración anterior y la actual.

Agrega el Pdte del Comité de Administración que la finalidad del tener una contabilidad externa es que los valores expresados de la administración sean concordantes con esta, y así tener un mayor control y transparencia con la comunidad.

4.- Aprobación cuotas extraordinarias para instalar 48 cámaras de grabación CCTV en pasillos comunes.

El Pdte del Comité de Administración explica que se presenta este proyecto, toda vez que no existen cámaras de seguridad en pasillos, y que a su vez producto de un robo que sufrió un medico de la comunidad, es ideal saber quienes son las personas que andan por los pasillos de la comunidad.

Pasa a exponer el administrador para dar a conocer las siguientes cotizaciones:

- Hans Castro Abarzúa: \$7.728.060. Materiales y mano de obra 48 camaras con 3 monitores (50% al inicio del trabajo y 50% finalizado el trabajo)
- Leadro Oñate Gaete \$7.506.276 1.770.000 Mano de obra (Facilidades de 12 cuotas para comprar equipos directamente al proveedor)

Un residente señala que en este ítem es súper importante aportar en seguridad al edificio.

Se vota y la asamblea aprueba en forma unánime la segunda opción.

5.- Aprobación cuotas extraordinarias para pintar todos los espacios comunes de los pisos 2° al 25° piso.

El administrador empieza haciendo hincapié que este espacio no se pinta hace 8 años aproximadamente.

Ahora bien, pasa a exponer las cotizaciones para la aprobación o rechazo de la asamblea. Las cotizaciones consisten en pintura espacios comunes en muros, cielos, puertas de shaff, zocalo, guardapolvos, marcos puertas, puertas cara exterior

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| - Empresa PMG | \$28.399.350.- |
| - Constructora icalma S.A | \$27.205.732.- |
| - Ingeniería y construcción M3 Ltda | \$35.602.420 |
| - Contratista sr Israel albornoz | \$36.580.600 |

El Pdte del Comité señala que hay que ver, con la empresa que se contrate, algún trabajo que haya realizado.

Un residente señala que se puede pedir una boleta de garantía para respaldar el trabajo que efectúe la empresa que se escoja finalmente.

El administrador señala que este trabajo idealmente debiese realizarse de noche, para no molestar a los residentes.

La asamblea vota en forma unánime el presupuesto de menor valor y, a su vez, mayor calidad.-

El administrador agrega que el valor a cobrar aproximadamente entre las 2 inversiones, es de \$36.000.000.-, que es un valor a prorratear, con un valor mensual a recaudar de \$3.000.000, con un aumento del gasto común del 12%.- Valor que empieza a cobrarse desde el gasto común de Octubre 2013.-

Una residente pregunta respecto de las personas que se han ampliado a espacios comunes, y el Pdte del Comité le señala que ese punto no esta en tabla, razón por la cual no se puede tratar.

6.- Cobrar fondos de indemnización laboral.

El Pdte del Comité de Administrador explica que producto de los robos, y de querer subir a los trabajadores a la superficie, y no estar en el -2.

Expone que una vez el iba saliendo un día a las 22:00 hrs, y le pidió al conserje de noche que entrara los contenedores de basura, a lo cual estos responden que el sindicato les dijo que no., que si no hay un bono de por medio, no lo harían.

A su vez comenta que la Comunidad despidió al ex presidente del Sindicato, quien es una persona conflictiva para con los trabajadores.

Comenta también, que una vez le pidió a los guardias de noche entrar los contenedores de basura, estos se negaron aludiendo que deben darles un bono por realizar esta gestión.

La asamblea en votación unánime aprueba el fondo de indemnización laboral correspondiente al 5% del gasto común.

7.- Varios

- Una residente pregunta si existe algún problema en el ascensor 4. Agrega que esta descoordinado, toda vez que sube y baja sin seguir la orden. Explica el administrador que con la nueva tecnología que se adopto para este ascensor, este tiene su botonera independiente, y que las personas presionan ambas botoneras.

Se corregirá las observaciones de la residente. Y agrega que la idea es modernizar todos los ascensores de a poco.

- Una residente pregunta respecto al DICOM de la Comunidad, el Pdte del Comité señala que contrataron una asesoría legal que no le dio resultado, razón por la cual cambiaron de asesoría legal, contratando al Abogado Fabián Contreras Díaz.

El abogado se presenta frente a la asamblea, y responde la pregunta de la residente, señalando que Otis inicio una gestión judicial a fin de cobrar esta deuda, el tribunal dio no ha lugar a su petición, y después de esto Otis procedió a informar esta deuda al boletín comercial. La solución que da el abogado es solicitar la prescripción de la deuda, a través de un procedimiento ante los Juzgados Civiles de Santiago. Procedimiento que dura alrededor de 1 año y medio, y luego de obtener la sentencia que acoge nuestra petición, inscribirla en el Boletín Comercial.

- En cuanto a la deudas de las oficinas, el Pdte del Comité señala que esta oficina a salido a remate en 2 oportunidades, sin postores, toda vez que sus precio de remate es muy alto, producto de las deudas que tiene con el banco e impuestos. A su vez informa que solamente se puede cobrar la deuda de gastos comunes de una antigüedad de 3 años, no más allá, toda vez que esa deuda esta prescrita.
- Finalmente una residente agrega respecto de oficinas que se ampliaron a espacios comunes. El Pdte del Comité agrega que actualmente se cobra por el metraje inscrito de la oficina en particular, y que este tema será tratado en primera instancia en reuniones de Comité de Administración, para que en las próximas asambleas sea tratado como tema en tabla de los espacios comunes de estacionamientos que están mal utilizando y de espacios comunes de oficinas mal utilizados.

Siendo las 20:20 horas, y con una asistencia de 5,36% de copropietarios hábiles, 13,78% de copropietarios inhábiles, dando un total de 19,1433%, se da por terminada la asamblea ordinaria de copropietarios.