

ASAMBLEA DE PRESIDENTES

CONVENIO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTA DE MARBELLA

Fecha: 3 de diciembre de 2020

Hora: 18:00 horas

Directorio

- | | |
|----------------------------|----------------|
| • Nicolás Balmaceda Jimeno | Presidente |
| • Jorge Marín Munizaga | Vicepresidente |
| • Claudio Bravo González | Secretario |
| • Rodrigo Solari Sayago | Tesorero |
| • Julio Schultz Alvarado | Director |
| • Marcelo Achondo Larenas | Director |
| • Roberto Schneider Vega | Director |

Asistencia

De un total de 38 presidentes de condominios que representan a 1.274 unidades de Marbella, invitados a participar de la asamblea, se encuentran presentes 34 presidentes de condominios representando a 1.178 unidades equivalente a una asistencia del 92,46%, encontrándose ausentes solamente Condominio Vista Golf casas, Solanas, Green View y Flores.

De un total de 31 presidentes de sectores adheridos al Convenio de Administración Conjunta (“CAC”), que representan a 1.019 unidades de Marbella, se encuentran presentes 29 presidentes, representando condominios integrados por 986 unidades equivalente a una asistencia del 96,76%, encontrándose ausentes solamente Condominio Vista Golf casas y Solanas.

Participaron de la Asamblea especialmente invitados representantes de Marbella Country Club, Sesamar, Marbella Chile S.A. y de proyectos inmobiliarios dentro de Marbella.

Desarrollo

1. Apertura

El Sr. Nicolás Balmaceda, Presidente de la Administración Conjunta de Marbella, da inicio a la Asamblea dando la bienvenida y agradecimientos a todos los presentes, posteriormente nombra a cada uno de los miembros que forman parte del Convenio, y a la administración del CAC, quienes se encuentra a cargo de la plataforma Zoom para desarrollar la reunión. A continuación, se expone la tabla de los temas a tratar y los protocolos para las preguntas y votaciones.

2. Aprobación Acta Anterior

Se solicita a los presentes aprobación del Acta anterior de fecha 22 de julio de 2020, acta que fue remitirá junto con la citación y tabla de la actual asamblea. Sin haber objeción, por unanimidad se aprueba acta anterior.

3. Información Estado de Administración Conjunta

3.1. Presentación nuevo Administrador y Ratificación

A continuación, se da la palabra al Sr. Jorge Marin, Vicepresidente del CAC, quien saluda a los presentes, e informa sobre la nueva contratación del Administrador Sr. Ignacio Peña Drago, quien tiene una vasta trayectoria laboral en diferentes Condominios de alto nivel.

Esta contratación se debió a la renuncia voluntaria del anterior Administrador Sr. José Pablo Hurtado, de Central de Procesos y Asesorías S.A., quien con fecha 31 de octubre de 2020 terminó su relación con la administración general de Marbella.

El Sr. Jorge Marín da la bienvenida al Sr. Ignacio Peña, como nuevo Administrador, previa ratificación por votaciones al final de la reunión. Se da la palabra al Sr. Ignacio Peña, quien agradece la oportunidad brindada y el apoyo por parte de los miembros del CAC, para ir desarrollando los proyectos encomendados, dando una nueva visión a Marbella.

3.2. Actualización Convenio de Administración Conjunta

El Sr. Balmaceda recordó a la Asamblea que el Convenio de Administración Conjunta se redactó en julio del año 2019 y con el tiempo se ha visto la necesidad de actualizar y ajustar algunos aspectos relativos al directorio, la asamblea y el administrador, entre otros. Las modificaciones fueron enviadas a todos los Presidentes de Condominio para su estudio previo, texto que se llevará a votación al término de la presente asamblea.

3.3. Adhesiones a la fecha

El Sr. Julio Schultz informa que a la fecha las adhesiones alcanzan un 79,8% de las viviendas de Marbella, mientras que buena parte del resto se encuentran en proceso de adhesión. Esto representa 1.019 de un total de 1.274 viviendas de Marbella.

3.4. Determinación eje central Marbella

El Sr. Julio Schultz, informa que se realizó un análisis de los ejes centrales de todo Marbella, los cuales constituyen servidumbres de paso, usados por toda la comunidad. Con el transcurso del tiempo, éstos han sufrido deterioros considerables en sus estructuras y formas. Para ello, se ha propuesto que su mantención y conservación sean de cargo de toda la Comunidad, incluyendo colocación de veredas, soleras, iluminación, señaléticas, lomos toros, entre otros, manteniendo un estándar y seguridad para todos. Se presentan dos alternativas, denominados troncales, los que deberán ir a votación al final de la reunión.

El Sr. Alejandro Cristi, representante de condominio Bosques, pregunta ¿cuándo entra una inmobiliaria en todo este desarrollo, cual es la obligación de ellos, frente al desarrollo inmobiliario? Refiriéndose puntualmente al proyecto de Solanas.

El Sr. Julio Schultz comenta que por orden municipal las inmobiliarias se hacen cargo de la mantención y paisajismo hasta vender el último departamento/casa, de momento existe un comité inmobiliario que está trabajando en la reglamentación para estos desarrollos.

El Sr. Bruno Lería, representante de Marbella Chile, felicita las gestiones que ha realizado el CAC. Con respecto a la obra de Solanas, comenta que la inmobiliaria tiene considerado la pavimentación de calles, incluyendo el acceso Sur, Puerta C, la que será modificada en forma momentánea mientras se ejecuten las obras. Realiza una invitación a pasar por su oficina en Marbella, a quien quiera conocer en detalle el proyecto a ejecutar. Con respecto a las obligaciones de los nuevos proyectos inmobiliarios el Sr. Bruno Lería señala que, en reunión con miembros del CAC, se acordó que, en los contratos de compraventa de las propiedades de Marbella Chile, se estipule una cláusula que obligan a participar en el pago de los gastos comunes al CAC, como sitio y una vez entregada la obra, como Condominio adherido al CAC.

3.5. Buses de acercamiento a la playa en verano

El Sr. Rodrigo Solari, informa que durante el año 2020 se ha recaudado casi la totalidad del costo de los buses de acercamiento hacia la playa, cuyo monto es cercano a los \$22.000.000.- Señala que este verano se contrató a una empresa diferente al año pasado, la que ha participado en años anteriores, otorgando un servicio con buenos resultados.

Por motivos de pandemia, este año los servicios estarán sujetos a los protocolos y exigencias que imparte el Ministerio de Salud. Señala además que, dentro del presupuesto, este servicio es el único que se paga por adelantado, esto quiere decir que los fondos recaudados durante el año 2020 financian los buses de acercamiento de enero y febrero del año 2021.

4. Informe Comisión CAC

4.1. Comisión Finanzas e Inversiones

Estado de Resultado a octubre 2020

Comparativo presupuesto versus real al 30 octubre en términos pasado.

Las partidas fueron: Administración General, Seguridad General, Seguridad Interna, Buses y Fondos.

Presupuesto	\$481.500.220.-
Gastos reales	\$376.227.532.-
Superávit	\$105.272.696.-

Se excluyen los ítems de aseo, basura y ramas con un promedio anual de MM\$ 162.

El Sr. Rodrigo Solari, agradece el compromiso y cumplimiento en los pagos de los gastos comunes y gestiones de los Presidentes de todos los Condominio.

Presentación del presupuesto para el año 2021

Presupuesto 2021

<i>Presupuesto mensual ene- dic. 2021</i>	
<i>Administración general Marbella</i>	\$ 8.730.000
<i>Seguridad general</i>	\$23.800.000
<i>Seguridad interna</i>	\$ 5.000.000
<i>Buses</i>	\$ 1.950.000
<i>Aseo, basura y retiro de ramas.</i>	\$12.500.000
<i>Total Presupuesto Gastos Corrientes</i>	\$51.980.000
<i>Fondo Reserva</i>	\$ 800.000
<i>Fondo Operativo</i>	\$ 1.750.000
<i>Fondo Contingencia Laboral (2 años por 50%)</i>	\$ 250.000
<i>Fondos para inversiones</i>	\$ 1.000.000
PRESUPUESTOS TOTAL	\$55.780.000
<i>Presupuestos 2020 (-9,0%)</i>	\$60.825.019
<i>Presupuesto Primer Semestre 2020</i>	\$64.950.038
<i>Presupuesto Segundo Semestre 2020</i>	\$56.700.000
<i>Promedio Anual</i>	\$60.825.019

Presupuesto Desagregado

<i>Apertura de Partida Presupuesto 2020</i>	
<i>Administración General Marbella</i>	\$ 8.730.000
<i>Administración Ignacio Peña D.</i>	\$ 2.100.000
<i>Remuneraciones SS.GG.(4 personas)</i>	\$ 3.500.000
<i>Sueldo líquido</i>	\$2.550.000
<i>Leyes sociales</i>	\$ 950.000
<i>Administración SS.GG</i>	\$ 3.130.000
<i>Aseo y Mantenición</i>	\$ 300.000
<i>Servicios Básicos</i>	\$ 750.000
<i>Arriendo Oficina Administración</i>	\$ 650.000
<i>Útiles de Oficina</i>	\$ 80.000
<i>Vehículos</i>	\$ 240.000
<i>Mantenición Porterías</i>	\$ 160.000
<i>Scharfstein</i>	\$ 950.000
<i>Seguridad General</i>	\$23.800.000
<i>Federal Corp (Portería, Rondas, Supervisión, Vigilancia y 1,8 móviles que pagan todos)</i>	\$21.000.000
<i>Cenco (Remuneraciones 4 monitoras)</i>	\$ 2.800.000
<i>Sueldo liquido</i>	\$2.200.000
<i>Leyes Sociales</i>	\$ 600.000
<i>Seguridad Interna</i>	
<i>Federal Corp (Vigilancia 1,2 móviles que pagan casas)</i>	\$ 5.000.000

Buses	\$ 1.950.000
Aseo (Sectores específicos)	\$ 4.000.000
Basura y retiro de ramas	\$ 8.500.000
Total Presupuesto Gastos Corrientes	\$51.980.000
Fondos de Reserva	\$ 800.000
Fondo Operacional	\$ 1.750.000
Fondo Contingencias Laborales (2 años para 50%)	\$ 250.000
Fondos para inversiones	\$ 1.000.000
TOTAL PRESUPUESTO 2021	\$55.780.000

Informe de cobranza noviembre 2020

Condominio	Deuda acumulada COP	Deuda acumulada CAC	Total deuda acumulada
Flores	\$11.895.275.-	\$14.890.431.-	\$26.785.706.-
Sector B		\$ 8.464.958.-	\$ 8.464.958.-
VG casa	\$ 1.287.849.-	\$ 22.202.-	\$ 1.310.051.-
Sector E		\$ 98.238.-	\$ 98.238.-
Total	\$13.183.124.-	\$23.475.829.-	\$36.658.953.-

4 de 38 comunidades representan más del 90% de la deuda morosa total.

Pagos a través de convenios

Condominio	Saldo deuda COP	Saldo deuda CAC	Saldo deuda total
Cond.C1 acuerdo N°2	\$ 6.000.000.-		\$ 6.000.000.-
Cond.C1 acuerdo N°3	\$ 2.000.000.-		\$ 2.000.000.-
Sector G acuerdo N°1			
Sector P acuerdo N°1	\$ 8.000.000.-		\$ 8.000.000.-
Total deuda	\$16.000.000.-		\$16.000.000.-

Excedentes de caja a diciembre 2020

Ingresos VNC	\$31.500.000
Recaudación Morosidad Cop Neto hasta Oct.20	\$42.700.000
Recaudación Morosidad CAC (Nov.Dic./2019)	\$ 3.800.000
Caja por Otros	\$78.000.000

Cuadro resumen de excedente de caja y propuesta de reservas

Fondos cobrados	\$110.560.248
Fondos recaudados	\$ 99.000.000 Sin Flores y Sector B \$11.560.248
Fondos gastados	\$ 17.848.617 4 indemnizaciones pagas
Caja disponible por fondos	\$ 81.151.383
Fondo de reserva 2020	\$ 42.614.184
Saldo fondo de indemnización 2020	\$ 7.631.157

Potenciales inversiones 2021

Posibles usos de fondos para inversiones en los próximos 3 años (Seguridad, Comunicaciones, Aseo e Infraestructura). Se informo que los montos percibidos y cotizados no son menores, pero se deben negociar con alguno de ellos, sobre todo

con la fibra óptica de manera de llegar a la conectividad y mejorar los sistemas de seguridad, entre otros.

<i>Seguridad</i>	<i>Mejoramiento Urbano</i>	<i>Infraestructura</i>
<i>Cámaras de Seguridad</i>	<i>Iluminación</i>	<i>Veredas</i>
<i>Red de fibra óptica</i>	<i>Señalética</i>	<i>Repavimentación</i>
<i>Cerco Perimetral</i>	<i>Limpieza entorno cerco perimetral</i>	<i>Otros</i>
<i>Otros</i>	<i>Zonas de esparcimiento</i>	
	<i>Otros</i>	

Estudio alícuotas

- Situación actual en función del total de las unidades (lotes, casas-dptos.)
- Evaluación en función del valor comercial de las propiedades
- Evaluación en función de los m2 totales de cada sector o condominio

Conclusiones (auditorías, cobranza, recaudación, administración, orden, cercanía, administraciones internas y otros)

Cierre y preguntas comisión de Finanzas e Inversiones

El Sr. Alejandro Espina, representante de condominio Parador del Mar, consulta si ahora se tomará alguna decisión con respecto a las alícuotas o se trabajará en alguna fórmula. El Sr. Rodrigo Solari, comenta que se continuará estudiando y buscado otras fórmulas para el cálculo de las alícuotas, tarea con muchas complejidades, debido a que todos los resultados obtenidos hasta ahora han sido muy disimiles. El CAC hace la invitación a quienes quieran participar en esta búsqueda y posible solución.

El Sr. Bruno Lería pregunta por los sitios que vendió la inmobiliaria, y que en su momento aportaban a los gastos comunes, pero luego dejaron de llegar los cobros, situación que le preocupa ya que son montos importantes, los que dejó de recaudar la antigua administración, situación que se debería revertir. El Sr. Rodrigo Solari informa que las gestiones de cobro se hicieron y se seguirán haciendo, en este último tiempo se han visto buenos resultados en las cobranzas de sitios no condominios.

4.2. Comisión Seguridad

Presentación nuevo sistema Smartki (video)

Para el nuevo sistema de acceso contratado a la empresa Scharfstein, el Sr. Julio Schutz comenta que se debe bajar esta aplicación en el celular, habilitado el acceso a través de un código QR, y cuenta con botonera digital, lector de cédulas de identidad, lector de patentes, entre otros, posteriormente en las porterías se habilitarán torniquetes para el paso peatonal de quien ingrese a Marbella.

Este sistema permitirá llevar un registro y control digital de todos los ingresos en Marbella, tanto por propietarios como de visitas.

Actualmente el sistema se encuentra en una etapa de marcha blanca, con nuevas barreras de accesos, que permite solo el ingreso de un vehículo por activación, ya que cuenta con un sistema de bajada rápida.

Función y modernización Cenco

En Cenco trabajan 4 monitoras, funcionan por sistema de turnos y cubren las 24 hrs. durante todo el año, las cuales dentro de sus funciones y de acuerdo a la evidencia de hechos, revisan las cámaras ubicadas en los diferentes puntos de los Condominios de Marbella, y accesos principales, hacen reportes de las activaciones de las alarmas de las viviendas contratadas y coordinan los procedimientos que correspondan ante un siniestro o alguna situación ilícita en conjunto con los móviles de seguridad y supervisores. Se pretende reforzar optimizando la seguridad con la instalación de cámaras globales dirigidas en los troncales y cercos perimetrales de Marbella.

Proyecto cerco perimetral

Marbella aún mantiene parte de su perímetro abierto, en tramos que se han analizado, estimado y presupuestados. Para estos trabajos se ha considerado iniciar en primera instancia el cierre en el primer tramo por el lado sur, desde el Jumbo hacia la Puerta C.

Infraestructura tecnológica conectividad

Se encuentra en estudio las mejoras y contratación de la fibra óptica dentro de Marbella, para lograr una buena recepción que permita la optimización en los registros y controles de las cámaras de seguridad, mejorando las comunicaciones internas y otras que se requieran. (alarmas, cámaras, comunicaciones internas, internet en todos Marbella, optimizando los accesos, etc.)

Situación perros sin hogar Marbella

Se han estudiado posibles soluciones, pero todas ellas son muy complejas. Una de las opciones es tener un canil y un cuidador, pero esta solución tendría un cargo mensual de aproximadamente 35 UF. Luego de efectuar averiguaciones, se encontraron entidades que reciben estos animales pero cobran valores elevados.

El Sr. Rafael Valdivieso, representante de condominio Sebastian, felicita las gestiones que ha realizado el CAC, las que desconocía. Con respecto al cierre perimetral, comenta y solicita que el cierre de los predios que colindan con el borde costero se decida internamente y que no sea decisión de la administración del CAC.

El Sr. Rodrigo Alvarez pregunta si el cierre perimetral del primer tramo ya está decidido para hacerlo, o se va a votación, o es de responsabilidad de los dueños colindantes. El Sr. Julio Schultz responde que el cierre se realizará, es un tramo muy vulnerable, se conversará con los dueños para logra el cierre y además se solicitará apoyo a los dueños del Jumbo para ejecutar el cierre del primer tramo.

El Sr. Carlos Nuñez, representante de Jardines de Marbella, aprecia pocas propiedades conectadas a Cenco, pregunta si enviarán algún comunicado para promover servicio y obtener mayor cantidad de abonados a la Central. El Sr. Julio

Schultz responde que se están haciendo algunas pruebas con nuevas cámara y sistemas para mejorar el servicio, posteriormente se emitirá un comunicado, con la finalidad que se conecten la mayor cantidad de viviendas a Cenco.

4.3. Comisión Aseo

Estudio retiro basura domiciliaria

El Sr. Claudio Bravo presenta como funciona actualmente el prorrateo: las casas pagan por una unidad equivalente y los departamentos por media unidad equivalente.

Propuesta 1: propone que tanto casas como departamentos paguen igual, sin tomar en cuenta el tamaño, ni ubicación.

Propuesta 2: propone hacer un mix, entre la totalidad de las unidades, ya sean casas o departamentos, considerando la cantidad de unidades, la superficie construida, el tiempo de uso y recorrido de la recolección.

A continuación, se presenta cuadro comparativo con el cálculo actual y los cálculos con las dos alternativas antes señaladas. Quedan sujetos a votación al final de la reunión.

Aseadores y camión barredor

Actualmente el servicio de aseo se otorga solo a algunos condominios que lo han requerido, quienes pagan por éste. Se está analizando la reducción de este servicio. En paralelo se está estudiando la factibilidad de adquirir un camión barredor para su uso en el eje central con cargo al gasto común o que un contratista preste el servicio.

Recolección ramas

Si bien este ítem no es de tanta relevancia económica, el CAC se encuentra en conversaciones con el Club de Golf para ver un posible tratamiento y disposición en sus terrenos de material vegetal para convertirlo en chips usando maquinaria.

Reciclaje

Actualmente el Sector P está implementando un sistema de reciclaje de desechos orgánicos, luego de ver sus resultados se analizará la viabilidad de implementarlo en Marbella lo que podría reducir el costo del retiro de basura, el cual es un costo importante.

El Sr. Rodrigo Alvarez, representante del Sector E, comenta no tener claro el polinomio, porque se hace referencia al valor kilo/volumen o al valor recorrido. El Sr. Claudio Bravo responde que existen tres variables, volumen según metros cuadrados de viviendas, uso y tiempo de recolección y disposición final en vertedero. El Sr. Rodrigo Alvarez dice que hay que considerar otros puntos, por ejemplo, los propietarios no está todo el año en Marbella, además hoy se construyen más condominio de departamentos que de casas.

El Sr. Leonardo Yañez efectúa una profundización en relación a los cobros de la opción 1, indicando que ésta considera y recoge la temporalidad. Comenta que el

hábito de consumo no tiene nada que ver con la cantidad de metros cuadrados construidos, dado que el contrato es por uso del viaje del camión de basura en Marbella, además considera la componente del botadero de basura.

4.4. Comisión Inmobiliaria

El Sr. Nicolas Balmaceda presenta al Sr. Fernando Araya, representante del Sector G, quien encabezará la comisión Inmobiliaria, quien comenta que cuenta con acciones en las distintas inmobiliarias y proyectos que se están realizando en Marbella, para que quede en acta, por si alguien tiene algún inconveniente con ello. No se efectuaron comentarios por parte de los asistentes, no habiendo inconvenientes el Sr. Fernando Araya acepta la invitación a participar en la comisión.

5. Votaciones

- Se aprueba y ratifica unánimemente la contratación del Sr. Ignacio Peña Drago como Administrador General de Marbella.
- Se aprueba unánimemente el texto refundido del Convenio de Administración Conjunta de Marbella y se faculta a don Nicolás Balmaceda Jimeno para reducirlo a escritura pública.
- Se aprueba por un 80,95% de los votos la Alternativa N°2, denominada troncal largo, como eje central de Marbella.
- Se aprueba unánimemente el presupuesto para 2021.
- Se aprueba por un 95,24% de los votos la propuesta de Uso de Fondos.
- Se aprueba por un 53,13% de los votos la Propuesta N°2 para el retiro basura domiciliaria.

6. Varios

- El Sr. Rodrigo Solari, agradece el apoyo del Sr. Jorge Marín y del Sr. Marcelo Achondo en el desarrollo de tesorería del CAC, mientras que el Sr. Nicolás Balmaceda agradece todo el trabajo que han desarrollado durante este periodo los restantes directores del CAC.
- La Sra. Deborah Neumann, representante de Casonas, solicita que se proyecte una escala con barandas en la huella que existen en la bajada de la puerta B, ya que fue testigo de la caída de una persona.
Se responde que ya existe un proyecto que contempla una escala con baranda y un paradero para los buses de verano.
- El Sr. Fernando Araya, representante del Sector G, invita a todos los Presidentes de los diferentes sectores tomen medidas sobre la buenas convivencia con vecinos de los diferentes sectores, de manera que se respeten los horarios de descanso, esta debido a fiestas que se han realizado hasta la madrugada.
- El Sr. Francisco Henríquez, representante del condominio C2, primero que todo desea felicitar a los miembros del CAC por todos los avances comentados y señala que, ahora que este condominio es parte del CAC, una vez se tengan estudiados los nuevos prorrates de las alcúotas, lo hagan participe de las votaciones.
- El Sr. Rodrigo Alvarez, representante del Sector E, agradece todas las gestiones realizadas por el CAC, fundamenta y explica su voto negativo respecto la inversión de los dineros remanentes.

Se da por finalizada la asamblea.