

## ACTA

### ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

#### PROYECTO PIEDRA ROJA

En Santiago de Chile a 14 de Mayo del año 2015, siendo las 19:10 horas, en el salón de reuniones del segundo piso del Club de Hacienda Chicureo, ubicado en el Proyecto Piedra Roja, Av. Chicureo sin N°, de la Comuna de Colina, bajo la presidencia de don Cristian Cominetti Zárate, se llevó a efecto la Asamblea Ordinaria de Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

**I.- Asistencia.** Los propietarios y/o su representantes asistentes a la Asamblea firmaron una lista u hoja de asistencia que se entiende formar parte integrante de la presente acta, conforme con la cual se encontraban presentes o representados propietarios que correspondían al 91,19% por ciento del total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja:

1. Don Alejandro Dlugoszewski, Presidente del Comité de Casas de Hacienda, representando el 0,74% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
2. Don Marcelo Consolo, Presidente del Comité de Las Bandadas, representando el 2,06% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
3. Don Ricardo Valdivia, Presidente del Comité de Las Flores, representando el 2,37% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
4. Don Luis Díaz Guzmán, Presidente del Comité de Los Portones, representando el 1,97% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
5. Don Nelson González Moya, Presidente del Comité de Los Maderos, representando el 1,19% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
6. Doña Cecilia Saldías, Presidente del Comité del Refugio, representando el 0,95% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
7. Don Martín Phillips, Presidente del Comité de Canquén, representando el 1,28% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
8. Don Rafael Tenajo, Presidente del Comité de Candiles, representando el 1,55% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
9. Don Hugo Tilly, Presidente del Comité de La Fuente representando el 1,45% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

10. Don Claudio Vyhmeisteir quien comparece en representación del Presidente del Comité de Los Ríos, representando el 1,80% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
11. Don Rodrigo Bruna Bastidas quien comparece en representación de Inmobiliaria Montepiedra SpA, representando el 0,87% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
12. Don Rodrigo Bruna Bastidas quien comparece en representación de Inmobiliaria Aguas Claras SpA, representando el 1,96% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
13. Don Rodrigo Bruna Bastidas quien comparece en representación de Inmobiliaria Canquén Norte SpA, representando el 1,60% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
14. Don Rodrigo Bruna Bastidas quien comparece en representación de Compañía de Seguros CorpVida, representando el 0,65% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
15. Don Cristian Cominetti Zarate quien comparece en representación de Cocoa y Club Náutico, representando el 0,02% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
16. Rodrigo Rosello quien comparece en representación de Federal Seguridad Móvil S.A. representando el 0,022% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
17. Don Cristian Cominetti Zarate en representación de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., representando el 69,71% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
18. Don Carlos Felip en representación de Clinica Las Condes, representando el 0,24% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

También se encontraban presentes en la Asamblea, los integrantes del Comité de Administración Piedra Roja, Cristian Cominetti, Claudia Anwandter, Rodrigo Bruna, Ricardo Valdivia y Cecilia Saldías. Asiste Daniel Espinosa, miembro del comité de administración de Los Bosques y la sociedad Administradora San Cristóbal Limitada, representada por Claudia Anwandter.

**II.- Presidente y Secretario.** Presidió la reunión don Cristian Cominetti Zárate en su carácter de Presidente del Comité de Administración del Proyecto Piedra Roja, quién designó como Secretario de la Asamblea a doña Silvia Torres Giagnoni. Se designan para la firma del acta a los miembros del comité de administración, a Cecilia Saldías y a Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

**III.- Formalidades previas.** Se dejó constancia que de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento General del Proyecto Piedra Roja, que los propietarios presentes o representados, se encontraban habilitados para concurrir a la presente Asamblea.

Asimismo y conforme lo dispuesto en el artículo 19 dos) del Reglamento, el Presidente dejó constancia que todos los propietarios han sido citados a la presente Asamblea Ordinaria mediante comunicación escrita enviada en la forma indicada en dicho Reglamento.

Al efecto, se deja constancia que mediante carta certificada de fecha 29 de abril de 2014, se citó a la presente Asamblea indicándose en dicha citación, las materias de la convocatoria.

**IV.- Poderes.** Se dejó constancia de los poderes de aquellos propietarios que concurren representados, fueron aprobados sin observaciones.

**V- Apertura y Quórum.** Luego, el Presidente manifestó que estando presentes o representados en la sala, propietarios que correspondían al 91,19 por ciento del total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja, y en conformidad a lo dispuesto en el Reglamento, declaraba formal y legalmente constituida la Asamblea Ordinaria de Propietarios.

**VI.- Materias a Tratar en la Asamblea.** El Presidente propone alterar el orden de temas indicados en la tabla y referirse en primer lugar al estado general del Barrio dejando las preguntas relativas a este tema para el final, para luego pasar a la rendición de cuenta de San Cristóbal y a la elección de los integrantes del Comité. De acuerdo a lo anterior, se inició el análisis y aprobación de las materias propias de la Asamblea, que son las siguientes:

#### **1. Estado del Proyecto Piedra Roja**

Cristian Cominetti expone a la Asamblea acerca de los principales hitos ocurridos durante el año 2014-2015, y que han contribuido favorablemente al desarrollo y calidad de vida del barrio, en la que destaca especialmente el inicio de la operación de la Subcomisaría de Carabineros ubicada en terrenos donados por Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.; la operación de un transporte público que opera con mayor frecuencia y horarios entre Piedra Roja a Escuela Militar; el trabajo realizado por la comunidad y Piedra Roja por el exceso de letreros y paletas publicitarias en la zona, que ha significado después de notificaciones de multa y órdenes de retiro cursadas por la Dirección de Vialidad del MOP, la disminución de algunos letreros y de la mayoría de las paletas publicitarias en la Av. Chicureo. Destaca la llegada de nuevos locatarios al Centro Comercial y las inversiones realizadas por Aguas Andinas y la construcción de la subestación de Chilectra, todos los cuales contribuyen a una mejora en los servicios.

Finalmente expone los desafíos para el futuro, en los que destaca el buen funcionamiento del sistema y aporte a través del pago de gastos comunes generales, que rige en el proyecto, por ser una herramienta muy potente para satisfacer los requerimientos de todos los que vivimos y desarrollamos negocios o proyectos en Piedra Roja, y sobre todo para mantener el estándar y sello del barrio. Hace especial hincapié en la importancia del pago de manera oportuna, ya que la falta de flujo puede significar el corte de los servicios contratados con financiamiento de los supracomunes.

Asimismo, el señor Cominetti en respuesta a la preocupación por el proyecto de conexión de Las Brisas con Avenida del Valle, manifestada en la Asamblea del año 2014 y en reuniones sostenidas con vecinos, informa que considerando que para los residentes de Piedra Roja, la ejecución del camino en los términos planteados no reporta beneficios equivalentes a sus externalidades, se ha rechazado dicha solicitud, ya que se trata de un camino privado de acceso controlado, solo para los residentes de Las Brisas, que transfiere flujo desde el norte hasta esta zona, sin un aporte de vialidad atractivo ni acorde al estándar que se requiere por ejemplo para la Av. del Valle, concebida en 2 pistas por sentido.

Miembros de la Asamblea plantean su preocupación en torno al escaso desarrollo de vialidad y a las obras de mitigación del proyecto, dudas que el Sr. Cominetti responde basado en las medidas de mitigación que han señalado los EISTU que ha realizado cada uno de los proyectos en Piedra Roja.

## 2. Rendición de Cuenta. Balance, Estado de Resultados del Año 2014 y Presupuesto 2015

El Presidente da la palabra a Claudia Anwandter (Sociedad Administradora San Cristóbal Limitada), quien explica detalladamente las cuentas del balance, tanto de sus activos como los pasivos.

Se explica la deuda con empresas relacionadas y como se ha ido pagando desde el año 2012, quedando un saldo pendiente de 4.782 UF.

Se revisan y se refiere al estado de morosidad en el pago de dos Condominios y un equipamiento, así como los ingresos de los condominios y equipamientos y los que ha realizado Piedra Roja y los que ésta entidad ha gestionado para que aporten las Constructoras por un total de 3.600 UF anuales.

2.1 Balance Clasificado a Diciembre 2014.			2.2 Balance Clasificado a Diciembre 2014.		
<b>Estado de Situación Financiera Clasificado</b>			<b>Patrimonio y pasivos</b>		
<b>Activos</b>	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>			
<b>Activos corrientes</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>			
Efectivos y Equivalentes al Efectivo	100.065.463	70.629.188			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	136.898.136	132.802.755			
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	9.712.218	3.139.918			
Activos por impuestos, corrientes	10.014.793	-			
<b>Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición</b>	<b>256.689.610</b>	<b>206.571.861</b>			
<b>Activos corrientes totales</b>	<b>256.689.610</b>	<b>206.571.861</b>			
<b>Activos no corrientes</b>					
Propiedades, Maquinaria y Equipo	2.818.468	4.136.858			
Activos por impuestos diferidos	1.160.582	354.408			
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>3.979.050</b>	<b>4.491.266</b>			
<b>Total de activos</b>	<b>260.668.660</b>	<b>211.063.127</b>			
			<b>Pasivos corrientes</b>		
			15.678.573	6.949.572	
			129.233.095	160.956.642	
			16.493.949	1.858.485	
			-	-	
			<b>161.405.617</b>	<b>169.804.689</b>	
			-	-	
			<b>161.405.617</b>	<b>169.804.689</b>	
			-	-	
			<b>613.017</b>	-	
			<b>613.017</b>	-	
			<b>162.018.634</b>	<b>169.804.689</b>	
			-	-	
			<b>1.269.871</b>	<b>1.269.871</b>	
			<b>90.328.365</b>	<b>32.915.767</b>	
			<b>2.052.790</b>	<b>2.052.790</b>	
			<b>38.651.026</b>	<b>41.238.428</b>	
			<b>260.668.660</b>	<b>211.063.127</b>	

Se detallan los costos de explotación, los que son inferiores al presupuesto aprobado el año 2014. Luego de responder las consultas relativas a la propuesta, los asistentes aprueban por unanimidad la rendición de cuentas, balance y estado de resultados del año 2014.

### 2.3 FERR a Diciembre 2014 egresos o costos explotación

MANTENCIÓN		SEGURIDAD	
Total Mantenimiento General	22.936.270		
Total Mantenimiento Maquinarias y Vehículos	1.130.519		
Total Mantenimiento Electricidad	856.466		
Total fabricación Caseta bombas	2.975.000		
Total Otros Insumos	2.114.483		
<b>Total</b>	<b>UF 1.249</b>	<b>30.012.738</b>	
GASTOS		CONTRATO FEDERAL	
Total Combustible y Kerosene	4.116.310		
Total Equipos Computación valor factura menor	1.194.373		
Total Mantenimiento Teléfonos	222.314		
Total Otros Oper. Oficina	457.522		
Total Reemplazos y Temporales personal	722.333		
<b>Total</b>	<b>UF 279,4</b>	<b>6.712.852</b>	
LAGUNA		ASESORIAS LEGALES	
Total Mantenimiento Áreas Verdes	31.227.013		
Total Mantenimiento Laguna	56.608.623		
Total Mantenimiento Riego	8.934.367		
<b>Total</b>	<b>UF 4.028</b>	<b>96.770.003</b>	
<b>TOTAL EGRESOS DE EXPLOTACION</b>		<b>UF 22.698</b>	<b>545.347.169</b>

**Presupuesto 2015:** Luego de responder algunas consultas de los propietarios referida a los contratos suscritos con Federal, la Sra. Anwandter presenta el presupuesto para el año 2015, destacando que se estima que los ingresos deberían ser del orden de las 29.610 UF y por tanto propone un presupuesto con egresos por 27.610 UF, destinado a solventar gastos de mantenimiento de la laguna, área verde laguna y de seguridad, los que de acuerdo a los contratos vigentes son por un valor menor que el del año 2014, ya que se eliminó a partir de Mayo del 2015 el contrato por servicios de Gerente de Seguridad. Los asistentes hacen preguntas respecto a la vigencia de los contratos con Federal y se acuerda crear una Comisión Especial para la revisión de los servicios de seguridad contratados, comisión que debe estar conformada por miembros de los comité de administración de los condominios, de manera que lo que allí se resuelva sea propuesto al Comité de Administración de Piedra Roja.

### 3.2 Presupuesto 2015 – Egresos

ADMINISTRACION		SEGURIDAD					
Patentes comerciales	8	MANTENCIÓN		Ene a abril	Mayo a Dic	2015	
Remuneraciones	1.180	Gastos Internet	92	184	276		
Caja Chica	60	Repuestos cámaras	60	60	120		
Depreciación activo fijo	58	<b>S/Total</b>			<b>396</b>		
<b>Total</b>	<b>\$ 32.382.415</b>	<b>1.306</b>	CONTRATO FEDERAL		Ene a abril	Mayo a Dic	2015
MANTENCIÓN		4 móviles	3.085	6.170	9.255		
Mantenimiento General (materiales, escombros, insecticidas)	1.190	1 Moto	586	1.172	1.758		
Mantenimiento y reposición Maquinaria - vehículos	260	2 puestos de guardia	943	1.886	2.829		
Mantenimiento Electricidad (Luminarias laguna y bombas)	133	Arriendo equipos de seguridad	31	62	93		
Otros Insumos (imprevisto)	62	Gerente Seguridad	433	433			
<b>Total</b>	<b>\$ 40.976.210</b>	<b>1.645</b>	Monitoreo (24 horas)	286	857	1.143	
LAGUNA		Técnico cámaras	0	286	286		
Mantenimiento Áreas Verdes parque laguna	2.601	<b>S/Total</b>			<b>15.797</b>		
Mantenimiento Laguna (Agua y químicos)	2.294	<b>Total</b>	<b>\$ 409.360.343</b>		<b>16.193</b>		
Mantenimiento Riego parque laguna	360	AESORIA LEGAL		Estudios y asesoría	120		
<b>Total</b>	<b>\$ 130.899.685</b>	<b>5.255</b>	Asesorías e Informes seguridad	300			
GASTOS		<b>Total</b>	<b>\$ 10.462.011</b>	<b>420</b>			
Combustible y Kerosene	182	INVERSIONES VARIAS		<b>Total</b>	<b>\$63.519.353</b>	<b>2.550</b>	
Oficina Teléfonos	11	<b>Total</b>	<b>\$ 687.752.676</b>	<b>27.610</b>			
Materiales de Oficina y computación	15						
Oper. Oficina (uniformes, zapatos, movilización)	33						
<b>Total</b>	<b>\$ 6.003.202</b>	<b>241</b>					

Dentro del presupuesto se propone destinar 2.550 UF a inversiones en seguridad, o en las mejoras al Parque Laguna. Se explican algunos proyectos que han sido solicitados por residentes y miembros del Comité de Administración, como instalar 4 o 6 cámaras de seguridad de alta resolución con lectura de patente en las cuatro salidas de Piedra Roja, el cofinanciamiento de iluminación de los condominios perimetrales, la construcción de un baño, mejora en las áreas verdes o en el acceso al Parque Laguna, entre otras. Los asistentes hacen una serie de consultas acerca del detalle de los proyectos y sus costos y deciden aprobar por unanimidad el presupuesto para el año 2015 por un total de **27.610 UF** que considera inversiones por 2.550 UF, las que podrán ser discutidas y aprobados por el Comité de Administración.

### **3. Elección del Comité de Administración**

El Presidente explica que de acuerdo al Reglamento corresponde elegir cada año a los miembros del Comité de Administración, destacando la labor realizada por doña Cecilia Salidas y por don Ricardo Valdivia, quienes han realizado un valioso aporte. Se da la palabra a los representantes de los Condominios, para que manifiesten de entre sus miembros quienes quieren postularse para el cargo de miembro del Comité de Administración que eligen la Asamblea de Propietarios con exclusión de la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. Se da la palabra a los asistentes para proceder a la votación entre los cuatro postulantes.

Luego de practicar la votación entre los representantes de los Comités de los Condominios, los elegidos con las dos más altas mayorías son don Luis Díaz y don Hugo Tilly. Los miembros de la Asamblea conforme a lo dispuesto en el artículo tercero transitorio del Reglamento General de Piedra Roja, aprueban por unanimidad elegir como miembros del comité de Administración a don Cristian Cominetti Zarate, a don Rodrigo Bruna Bastidas y a doña Claudia Anwandter Rodríguez, designados por Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y a don Luis Díaz Guzman y don Hugo Tilly Ebersperger electos por la Asamblea de Propietarios con exclusión de la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

### **4. Otras Materias de Interés**

1.- Se solicita se estudie la frecuencia de buses, para hacer aquellos cambios que sean requeridos, de manera de mejorar el servicio.

2.- Considerando el alto interés en participar en las temáticas que se abordan en el Comité de Administración, y para aumentar la representación de los intereses de los vecinos se acuerda mantener los tres comités temáticos en funcionamiento: Seguridad; Vialidad y Tránsito y Parque Laguna.

3.- Considerando que el valor de los gastos comunes vigente rige hasta el 31 de diciembre y la importancia del proceso de definición para el año 2016 y siguientes, se acuerda constituir el "Comité de Modificación Reglamento General del Proyecto", que trabajará en el análisis y estudio del Reglamento junto a Piedra Roja, para luego convenir una propuesta a más tardar en el mes de octubre de este año y presentarla a la Asamblea de Propietarios. Los asistentes acuerdan que este comité estará formado con representantes de Piedra Roja y por 5 personas que representen a los residentes de los condominios. Se acuerda que dichos miembros serán los siguientes Presidentes de Comités de Administración: Marcelo Consolo (Las Bandadas), Cecilia Saldías (El

Refugio), Hugo Tilly (La Fuente), Luis Díaz (Los Portones) y Daniel Espinosa en representación de Alberto Cruz, Presidente de Los Bosques.

**VII.- Reducción a Escritura Pública.** La Asamblea acordó facultar a doña Silvia Torres Giagnoni y a don Cristian Cominetti Zarate, para que cualquiera de ellos pueda reducir a escritura pública el acta de la presente reunión.

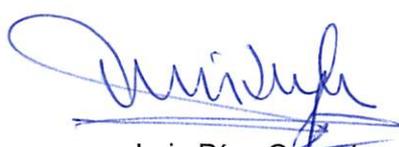
**VIII.- Firma del Acta.** La Asamblea acordó que el acta de la presente reunión sea firmada por los miembros del Comité de Administración elegidos en esta Asamblea, por el representante de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios, por Cecilia Saldías, por el Administrador y por el Secretario de Actas.

No habiendo otras materias que tratar, se levantó la sesión siendo las 21:25 horas.

  
Cristián Cominetti Zárate

  
Hugo Tilly Ebensperger

  
Rodrigo Bruna Bastidas

  
Luis Díaz Guzmán

  
Claudia Anwandter Rodríguez

  
pp. Administradora San Cristóbal Ltda

  
Silvia Torres Giagnoni

  
pp Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

  
Cecilia Saldías