

ACTA

ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL

PROYECTO PIEDRA ROJA

En Santiago de Chile a 2 de Junio del año 2016, siendo las 19:35 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 76,39 % por ciento del total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja:

- 1.- Don Rodrigo Bruna, representando al Comité de Administración de Aguas Claras, representando el 0,73% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 2.- Don Hugo Tilly, Presidente del Comité de La Fuente, representando el 1,93% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 3.- Don Marcelo Consolo, Presidente del Comité de Las Bandadas, representando el 2,75% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 4.- Don Nelson Gonzalez, Presidente del Comité de Los Maderos, representando el 2,37% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 5.- Don Cristián Cominetti representando al Comité de Administración de Montepiedra, representando el 1,64% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 6.- Don Patricio Pi quien comparece en representación de Compañía de Seguros Confuturo representando el 2,44% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja
- 7.- Don Carlos Felip quien comparece en representación de Servicios de salud Integrados (CLC), representando el 0,38% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 8.- Don Rodrigo Rosello quien comparece en representación de Federal Seguridad Móvil S.A. representando el 0,06% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 9.- Don Cristian Cominetti Zarate en representación de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., representando el 63,6% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 10.- Don Cristian Cominetti Zarate en representación de Club Nautico y Cocoa, representando el 0,53% 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, Claudia Anwandter, Rodrigo Bruna y Hugo Tilly. Asiste la

sociedad administradora de los gastos comunes, Administradora San Cristóbal Limitada, representada por Claudia Anwandter R.

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 Claudia Anwandter R

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 15 de Mayo de 2016, 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 76,39 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 expone el orden de temas indicados en la tabla. 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. Don Cristian Cominetti expone a la Asamblea acerca de los principales hitos ocurridos durante el año 2015-2016, y el desarrollo del barrio de lo que lleva a la fecha, destaca el crecimiento en viviendas y el aumento en servicios, comercio, colegios y entretención. Los hitos relevantes en vialidad corresponden a la apertura de calle San Anselmo, la ejecución de una nueva parte de la Avenida Jose Rabat y la próxima conexión entre Av. José Rabat y Avenida del Valle hasta la intersección con Guay Guay. Adicionalmente informa sobre la instalación del primer semáforo en Piedra Roja en Avenida Padre Correa con Guay Guay. Por otra parte, muestra las reparaciones de veredas, calles y alumbrado por parte de la Municipalidad y el MOP.

Indica la incorporación de un nuevo horario en el transporte público que ofrece a los usuarios mayor frecuencia y horarios entre Piedra Roja y Escuela Militar.

Destaca el índice de crecimiento de usuarios del Punto Limpio y el buen comportamiento respecto al volumen de materiales reciclados de este mismo.

En materia de seguridad, destaca los bajos índices de incidentes, robos y accidentes y el servicio en general que presta Federal en la comunidad.

Se informa sobre los resultados de la inversión en áreas verdes del parque laguna.

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 en Piedra Roja, y sobre todo 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. Menciona los equipamientos en desarrollo como Minibodegas y la Clínica Dental, como también los nuevos proyectos inmobiliarios.

2.- Rendición de cuenta. Balance, Estado de Resultados del año 2015 y Presupuesto 2016, presentado por la Sociedad Administradora San Cristóbal Limitada. El Presidente da la palabra a Claudia Anwandter R., 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.

Se revisa el estado de morosidad en el pago de Gastos Comunes, 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.- Estados Financieros a Diciembre 2015

Estado de Situación Financiera Clasificado		
Activos	31-12-2015	31-12-2014
Activos corrientes	\$	\$
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	163.250.299	100.065.463
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	81.426.506	136.898.136
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	21.414.793	9.712.218
Activos por impuestos, corrientes	9.438.505	10.014.793
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición	275.530.103	256.690.610
Activos corrientes totales	275.530.103	256.690.610
Activos no corrientes		
Propiedades, Planta y Equipo	2.121.381	2.818.468
Activos por impuestos diferidos	1.016.316	1.160.582
Total de activos no corrientes	3.137.697	3.979.050
Total de activos	278.667.800	260.669.660

CLIENTE	DEUDAS 3ER TRIMESTRE	DEUDAS 4° TRIMESTRE
CONDOMINIOS		
LA FUENTE	0	3.243.751
LOS CANDILES	0	3.458.806
CASAS DE HACIENDA	0	1.620.595
EL SENDERO	0	3.699.463
LAS FLORES	0	4.531.522
LOS PORTONES	0	7.541.766
LOS RIOS	0	3.440.885
CANQUEN	0	6.920.750
LAS BANDADAS	0	3.947.801
LOS BOSQUES	0	5.811.613
LOS RIOS DOS	0	1.819.480
MONTEPIEDRA	0	5.097.313
LOS MADEROS	0	6.700.543
EL REFUGIO	0	3.648.252
CANQUEN NORTE	0	1.111.119
AGUAS CLARAS	1.283.115	1.895.661
CONDOMINIO TERRAZAS		2.002.962
EQUIPAMIENTOS		
CENTRO COMERCIAL VIVO	0	2.925.008
CENTRO EVENTOS SOFIA JOTTAR	0	0
CLC	0	1.376.078
COCOA	0	1.277.400
COPEC	0	458.591
FEDERAL SEGURIDAD MOVIL S.A.	0	165.551
CONSTRUCTORAS		
INMOBILIARIA SOCOVESA SANTIAGO S.A.	0	3.065.758
INMOBILIARIA CANQUEN NORTE S.A.	1.556.543	1.536.109
INMOBILIARIA LAS NIPAS	0	1.639.304
PRESTAMOS		
PRESTAMOS PERSONALES		650.768
S/ TOTAL		81.426.507
CUENTAS POR COBRAR ENTIDADES RELACIONADAS		
INMOBILIARIA MONTEPIEDRA (Constructora)		4.586.925
INMOBILIARIA LOS MADEROS (constructora)		1.499.077
PIEDRA ROJA		15.328.791
S/ TOTAL		21.414.793

Patrimonio y pasivos	31-12-2015	31-12-2014
Pasivos	\$	\$
Pasivos corrientes		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.262.933	15.678.573
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	59.294.181	129.233.095
Pasivos por Impuestos, corrientes	23.996.304	16.493.949
Total pasivos corrientes	92.553.418	161.405.617
Pasivos no corrientes		
Pasivo por impuestos diferidos	509.131	
Total de pasivos no corrientes	509.131	613.017
Total pasivos	93.062.549	162.018.634
Patrimonio		
Capital emitido	1.269.871	1.269.871
Ganancias (pérdidas) acumuladas	177.282.590	90.328.365
Otras reservas	7.052.790	7.052.790
Total Patrimonio	185.605.251	98.651.026
Total de patrimonio y pasivos	278.667.800	260.669.660

CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS		
	\$	UF
ADMINISTRADORA SAN ISIDRO (consumo agua dic 2015)	-1.100.000	-42,92
DEUDA HISTÓRICA PIEDRA ROJA	-211.390.528	8.248,07
ABONOS		
2013		1.777,28
2014		1.485,47
2015		2.744,30
TOTAL ABONOS		6.007,05
DEUDA PIEDRAR ROJA A DIC 2015	-58.194.181	-2.241,02
CUENTAS POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS	-59.294.181	-2.313,55

Estado de Resultados Por Función	31-12-2015	31-12-2014
Ganancia (pérdida)	\$	\$
Ingresos de actividades ordinarias	723.425.964	656.327.938
Costo de ventas	-576.279.247	- 545.347.169
Ganancia bruta	147.146.717	110.980.769
Gasto de administración	- 31.908.035	- 30.666.808
Otras ganancias (pérdidas)	44.411	- 50.715
Costos financieros	- 635.314	- 602.668
Resultados por unidades de reajuste	- 3.668.273	- 7.642.551
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	110.979.506	72.018.027
Gasto por impuestos a las ganancias	- 24.025.281	- 14.626.317
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	86.954.225	57.391.710
Total Ganancia (pérdida)	86.954.225	57.391.710

CLIENTE	TOTAL
CONDOMINIOS	
LAS BANDADAS	46.220.499
LAS FLORES	53.054.658
LOS BOSQUES	59.345.513
LOS PORTONES	44.242.190
LA FUENTE	37.977.543
CASAS DE HACIENDA	18.370.532
EL SENDERO	42.831.010
LOS MADEROS	33.975.672
EL REFUGIO	21.401.710
LOS CANDILES	40.495.391
CANQUEN	32.449.248
CANQUEN NORTE	9.890.160
LOS RIOS	38.998.349
LOS RIOS DOS	7.133.904
MONTEPIEDRA	21.630.786
AGUAS CLARAS	3.764.425
ALKURA	
TERRAZAS	2.002.962
SUB TOTAL	513.784.551
EQUIPAMIENTOS	
COPEC S.A.	2.697.694
CENTRO COMERCIAL VIVO	34.245.733
CENTRO EVENTOS SOFIA JOTTAR	5.460.638
SERVICIOS DE SALUD (CLC)	5.395.390
COCOA	7.493.599
FEDERAL	971.170
SUB TOTAL	56.264.223
CONSTRUCTORAS	
CONSTRUCTORA SIENA	17.983.679
CONSTRUCTORA ACONCAGUA	17.974.304
CONSTRUCTORA SOCOVESA	17.983.679
IM MONTEPIEDRA SPA	17.983.679
IM LOS MADEROS SPA	17.983.679
PIEDRA ROJA	63.468.170
SUB TOTAL	153.377.190
TOTAL GENERAL	723.425.964

Se detallan los costos de explotación, los que son inferiores al presupuesto aprobado el año 2015.

MANTENCION	\$
Mantenición general	9.656.720
Mantenición maquinarias y vehículos	1.486.851
Mantenición electricidad	2.118.823
Señalética vial	324.870
Otros Insumos mantención	777.464
	14.364.728

SEGURIDAD	\$
Contrato Federal	400.787.302
Camioneta Municipal	5.312.679
Enlace cámaras seguridad	10.465.739
Habilitación sala guardias	240.900
Arreglos varios	1.370.465
	418.177.085

LAGUNA	\$
Gastos Equipamiento	1.591.030
Mantenición Áreas Verdes	56.364.980
Mejoramiento areas verdes (inversión)	19.987.696
Mantenición Riego	4.430.076
Mantenición Laguna	50.694.251
	133.068.033

ADMINISTRATIVOS - OFICINA	\$
Beneficios Personal	116.111
Operación oficina e insumos	297.678
Oficina Teléfonos	36.983
	450.772

GASTOS VARIOS	\$
Arriendos de vehículos	4.071.120
Combustible, Kerosene y locomoción	4.753.365
Transporte, Matención vehic, peajes	238.213
Seguros vehículos	1.155.931
	10.218.629

Total costos explotación	\$ 576.279.247	UF 23.065,4
---------------------------------	-----------------------	--------------------

DESGLOSE LAGUNA

MANTENCION LAGUNA	\$
Conto. mosquito (fumigación)	7.036.667
Desratizaciones laguna, canaes	1.475.370
Mantenición sist riego y bombas	6.446.243
Aguasde, químicos	15.761.074
Agua laguna (San Isidro)	18.729.250
Materiales varios	1.245.647
	50.694.251

MANTENCION AREAS VERDES	\$
Nuevos contrato areas verdes (mayo)	45.452.965
Areas verdes Enero a Mayo	10.912.015
	56.364.980

Costos administrativos

ADMINISTRACION	\$
Patentes Comerciales	463.286
Remuneraciones	28.815.367
Gastos operacionales fijo	1.932.295
Depreciación activo fijo	697.087
	31.908.035

Luego de responder las consultas relativas a la propuesta, los asistentes aprueban la rendición de cuentas, balance y estado de resultados del año 2015.

3.- Presupuesto 2016:

Luego de responder algunas consultas de los propietarios referida a los contratos suscritos con Federal y Mantenición de las Areas Verdes, la señora Anwandter presenta el presupuesto para el año 2016, destacando que se estima que los ingresos deberían ser del orden de las 30.992 UF y por tanto propone un presupuesto con egresos por 27.937 UF, destinado a solventar gastos de mantención de la laguna, área verde laguna y de seguridad. Dentro del presupuesto se propone destinar inversiones en una segunda etapa al mejoramiento de aéreas verdes, nuevas cámaras de seguridad en sector Las Ñipas, reposición de 38 cámaras con tecnología antigua, financiamiento provisorio para la operación del Punto Limpio y un ítem destinado para otros.

INGRESOS / EGRESOS	TOTAL 2016		TOTAL 2015	
	VALORES \$	UF	VALORES \$	UF
INGRESOS				
Total ingresos GG CCC	807.613.245	30.992	723.424.675	28.955
EGRESOS				
LAGUNA	134.742.752	5.171	113.080.337	4.526
MANTENCIÓN	14.982.406	575	14.364.728	575
SEGURIDAD	438.350.444	16.821	418.177.085	16.737
GASTOS VARIOS	10.658.027	409	10.218.629	409
ADMINISTRACIÓN - OFICINA	470.155	18	450.772	18
ADMINISTRACIÓN	47.113.185	1.808	31.908.035	1.277
S/ TOTAL	646.316.970	24.802	588.199.586	23.542
INVERSIONES	81.702.696	3.135	19.987.696	800
TOTAL EGRESOS	728.019.666	27.937	608.187.282	24.342

	2015		2016	
	VALORES \$	UF	VALORES \$	UF
INVERSIONES				
Mejoramiento Areas verdes	19.987.696	800	23.583.420	905
Seguridad (año 2016)	26.058.950	1.000	45.089.801	1.730
Aporte Operación Punto Lmpio			2.501.659	96
Otros			10.527.836	404
S/ Total	46.046.646	1.800	81.702.696	3.135

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 2016 por un total de 27.937 UF que considera inversiones por 3.135 UF, las que podrán ser discutidas y aprobadas por el Comité de Administración.

4.- Elección del Comité de Administración:

El Presidente explica que de acuerdo al Reglamento corresponde elegir cada año a los miembros del Comité de Administración.

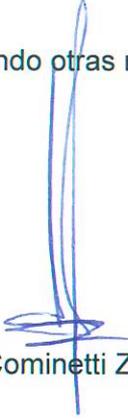
Se da la palabra a los representantes de los Condominios, para que manifiesten de entre sus miembros quienes quieren postularse para el cargo de miembro del Comité de Administración que eligen la Asamblea de Propietarios con exclusión de la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. Se da la palabra a los asistentes para proceder a la votación. Luego de practicar la votación entre los representantes de los Comités de los Condominios, se reelige a don **Hugo Tilly Ebersperger** y a don **Nelson Gonzalez Moya**. 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 Zárate**, a don **Rodrigo Bruna Bastidas** y a doña **Claudia Anwandter Rodríguez**, como miembros designados por Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y a don **Hugo Tilly Ebersperger** y a don **Nelson Gonzalez Moya** como miembros electos por la Asamblea de Propietarios con exclusión de la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

VII.- Reducción a escritura pública. La Asamblea acordó facultar a doña Claudia Anwandter Rodríguez, a don Cristián Cominetti Zárate y a don Alejandro Vicari Vicari,

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, y por el Administrador y secretario de actas.

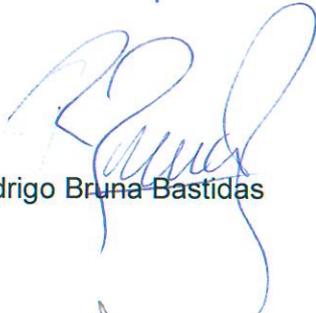
No habiendo otras materias que tratar, se levantó la sesión siendo las 22:45 horas.



Cristián Cominetti Zárate



Hugo Tilly Ebensperger



Rodrigo Bruna Bastidas



Nelson Gonzalez Moya



Claudia Anwandter Rodríguez