

## ACTA

### ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL PROYECTO PIEDRA ROJA

En Santiago de Chile a 8 de septiembre del año 2020, siendo las 18:40 horas, la que, atendida la pandemia originada por el brote de Covid-19 y con el fin de tomar todas las medidas de prevención de contagios necesarias, esta asamblea se realiza mediante el medio tecnológico de la plataforma "Teams" de Microsoft.

La reunión es grabada para efectos de respaldo de asistencia, aprobación de las cuentas, presupuesto e inversiones, así como para la votación para elegir miembros del comité de administración, vialidad y seguridad. La Asamblea Ordinaria de Propietarios del Proyecto Piedra Roja se lleva a efecto bajo la presidencia de don Cristian Cominetti Zárate y de Claudia Anwandter Rodríguez, como representante de la administración y secretario de actas.

I.- Asistencia. Los propietarios y/o sus representantes que asisten a la Asamblea online, se anotaron en el chat de la aplicación para firmar su asistencia lo que quedando una grabación de respaldo, que se entiende forma parte de la presente acta, conforme con la cual se encontraban presentes o representados propietarios que correspondían al **91,1%** por ciento del total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja:

1.- Don Cristian Cominetti, en representación del Comité de Administración del condominio Agua Piedra, representando el 0,84 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

2.- Don Cristian Cominetti, en representación del Comité de Administración del condominio Aguas Claras, representando el 1,79 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

3.- Don Federico Pirisi, en representación del Comité de Administración del condominio Alkura, representando el 1,13 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

4.- Don Alejandro Arias, en representación del Comité de Administración del condominio Canquén, representando el 1,71 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

5.- Don Marcelo Padilla, en representación del Comité de Administración del condominio Canquén Norte, representando el 1,37% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

6.- Don Alejandro Dlugoszewski, en representación del Comité de Administración del condominio Casas de Hacienda, representando el 1,03% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

7.- Don Cristian Cominetti Zarate, en representación del Comité de Administración del condominio Edificios de Hacienda, representando el 0,28% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

8.- Don Leonardo Osorio, en representación del Comité de Administración del condominio El Refugio, representando el 1,24% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

9.- Don Alejandro Pinto, en representación del Comité de Administración del condominio El Sendero, representando el 2,18 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

10.- Don Hugo Tilly E., en representación del Comité de Administración del condominio La Fuente, representando el 1,88 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

11.- Doña Ximena Cifuentes, en representación del Comité de Administración del condominio Las Bandadas, representando el 2,67 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

12.- Don Miguel Sanhueza, en representación del presidente del Comité del condominio Las Flores, representando el 3,07 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

13.- Don Adrian Calabuig, en representación del Comité de Administración del condominio Los Bosques, representando el 3,73 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

14.- Don Felipe Mac-Lean, en representación del Comité de Administración del condominio Los Candiles, representando el 2,0 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

15.- Don Ernesto Holzmann, en representación del Comité de Administración del condominio Los Maderos, representando el 2,28 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

16.- Don Cristian Cominetti, en representación del Comité de Administración del condominio Los Montes, representando el 1,04 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja

17.- Don Cristián Cominetti, en representación del Comité de Administración del condominio Los Robles, representando el 1,16 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

18.- Doña Andrea Callau, en representación del Comité de Administración del condominio Montepiedra, representando el 2,0% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

19.- Doña María Teresa Anguita, en representación del Comité de Administración del condominio San Anselmo, representando el 1,38 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

20.- Don Cristián Cominetti, en representación de la empresa Chicureo Comercial S.A, representando el 0,07 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

21.- Don Italo Celle, en representación del Centro Comercial Espacio Urbano, representando el 5,39 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

22.- Don Marcelo Romero, en representación de la empresa Federal Seguridad Móvil S.A. representando el 0,06 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

23.- Don Jaime Díaz, en representación de la empresa Patio Storage, representando el 0,2 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

24.- Don Cristian Cominetti, en representación de la empresa Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., representando el 53,98 % de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

Se encontraban presentes en la Asamblea, los integrantes del Comité de Administración Piedra Roja, Ximena Cifuentes, Cristián Cominetti Z., Adrian Calabuig O. y Hugo Tilly E. Asiste la sociedad administradora de los gastos comunes, Proyecto Piedra Roja representada por Claudia Anwandter R.

II.- Presidente. El presidente solicita a la Administración del Proyecto Piedra Roja, a cargo de doña Claudia Anwandter R. que presente la gestión del año 2019, Estados financieros del mismo año y el presupuesto y propuesta de inversiones para el período 2020.

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 número Dos) del artículo 19 del Reglamento, el presidente dejó constancia que todos los propietarios han sido citados a la presente Asamblea Ordinaria mediante comunicación escrita enviada vía mail o correo electrónico, con fecha 25 de agosto de 2020, se citó a la presente Asamblea indicándose en dicha citación las materias de la convocatoria. Asimismo, se envió recordatorio por email a los mismos el día 1 de septiembre del mismo año, adjuntando 2 presentaciones: estados financieros 2019, presupuesto 2020 y gestión del barrio Piedra Roja año 2019-2020. Posteriormente el día 7 de septiembre se envía por email citación por la plataforma "Teams" de Microsoft.

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 91,1% 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 con lo anterior, la administración inició el análisis y aprobación de las materias propias de la Asamblea, que son las siguientes:

- A) Cuenta anual del Administrador;
  - Estados financieros al 31 diciembre 2019 (balance).
  - Aprobación del balance al 31 de diciembre de 2019.
  - Ingresos - egresos versus presupuesto 2019.
  - Presupuesto e Inversiones para el período 2020.
- B) Elección de miembros del Comité de Administración.
- C) Elección de miembros del Comité de Seguridad.
- D) Elección de miembros del Comité Vialidad.
- E) Exposición sobre Futuros proyectos en Piedra Roja y otros temas de interés en Chicureo.
- F) Citación a Asamblea Extraordinaria.
- G) Consultas de los asistentes.

### A.- Cuenta Anual del Administrador.

Balance, ingresos y egresos versus presupuesto y Presupuesto en Inversiones del año 2020. El presidente da la palabra a Claudia Anwandter R., quien explica las cuentas de los estados financieros, tanto de sus activos como pasivos. Cabe destacar que los estados financieros del 2019 fueron auditados por la empresa Deloitte.

Activos	31-12-2019	31-12-2018
<b>Activos corrientes</b>	<b>\$</b>	<b>\$</b>
Equivalentes al Efectivo	103.994.964	120.745.149
Cuentas por cobrar	102.139.259	110.931.196
Activos por impuestos (PPM), corrientes	31.153.108	29.726.206
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>237.287.331</b>	<b>261.402.551</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Propiedades, Planta y Equipo	3.353.580	9.828.715
Activos por impuestos diferidos neto	-	1.722.393
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>3.353.580</b>	<b>11.551.108</b>
<b>Total de activos</b>	<b>240.640.911</b>	<b>272.953.659</b>

CUENTAS POR COBRAR	30-dic-19
CONDOMINIOS	92.377.479
EQUIPAMIENTOS	202.662
CONSTRUCTORAS	9.084.360
PRESTAMOS AL PERSONAL	474.758
<b>TOTAL</b>	<b>102.139.259</b>

Patrimonio y pasivos	31-12-2019	31-12-2018
<b>Pasivos</b>		
Cuentas comerciales y cuentas por pagar	35.426.955	8.358.699
Pasivos por Impuestos, corrientes	995.935	16.007.237
Provisiones beneficios a los empleados	0	3.595.275
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>36.422.890</b>	<b>27.961.211</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Pasivos por impuestos diferidos	36.422.890	27.961.211
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>72.845.780</b>	<b>55.922.422</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital emitido	1.269.871	1.269.871
Fondo de reserva	7.052.790	7.052.790
<b>Patrimonio total</b>	<b>204.218.021</b>	<b>244.992.448</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>240.640.911</b>	<b>272.953.659</b>

CUENTAS POR PAGAR	\$
PROVEEDORES	21.299.403
AGUA SAN ISIDRO	12.057.424
HONORARIOS	838.430
LEYES SOCIALES	1.231.698
<b>TOTAL</b>	<b>35.426.955</b>

Estado de Resultados	31-12-2019	31-12-2018
Ingresos actividades ordinarias	933.899.741	876.801.888
Egresos actividades ordinarias	- 858.245.257	- 751.032.668
<b>Superávit bruto</b>	<b>75.654.484</b>	<b>125.769.220</b>
Gasto de administración	- 66.180.196	- 61.402.946
Intereses	138.332	179.999
Costos financieros	- 193.318	- 175.515
Resultados por unidades de reajuste	147.904	79.386
<b>Superávit antes del impuesto</b>	<b>9.567.206</b>	<b>64.450.144</b>
Impuestos	- 1.826.490	- 15.935.001
<b>Superávit</b>	<b>7.740.716</b>	<b>48.515.143</b>

#### Ingresos /Egresos 2019 versus Presupuesto 2019

PRESUPUESTO INGRESOS 2019		INGRESOS A DICIEMBRE 2019		\$	%
CONDOMINIOS	23.618	CONDOMINIOS	24.031	667.182.954	1,7%
EQUIPAMIENTOS	3.159	EQUIPAMIENTOS	3.165	87.859.669	0,2%
CONSTRUCTORAS / INMOBILIARIAS	6.720	CONSTRUCTORAS	6.303	174.990.811	-6,2%
BUSES COLINA	139	BUSES COLINA	139	3.866.307	0,0%
<b>TOTAL</b>	<b>33.637</b>	<b>TOTAL</b>	<b>33.637</b>	<b>933.899.741</b>	

PRESUPUESTO EGRESOS 2019		EGRESOS A DICIEMBRE 2019		\$	%
EGRESOS	UF	EGRESOS	UF	\$	%
LAGUNA	7.385	LAGUNA	8.381	232.690.530	13,5%
MANTENCIÓN	1.233	MANTENCIÓN GENERAL	1.367	37.956.458	10,9%
SEGURIDAD	18.556	SEGURIDAD	18.913	525.094.176	1,9%
ADMINISTRATIVO, OFICINA	580	OFICINA - VARIOS	499	13.862.627	-13,9%
INVERSIONES	3.314	INVERSIONES	1.752	48.641.465	-47,1%
ADMINISTRACIÓN - PERSONAL	2.635	ADMINISTRACIÓN - PERSONAL	2.384	66.180.196	-9,5%
<b>TOTAL</b>	<b>33.704</b>	<b>TOTAL</b>	<b>33.296</b>	<b>924.425.452</b>	

La asamblea acordó, por unanimidad de los propietarios presentes y representados, aprobar el Balance y los Estados Financieros del año 2019 presentados.

#### Presupuesto e Inversiones Período 2020.

A continuación, la señora Anwandter presenta el presupuesto para el año 2020, destacando que se estima que los ingresos deberían ser del orden de UF 34.003.

INGRESOS 2019			PRESUPUESTO INGRESOS 2020
ENTIDAD	\$	UF	UF
CONDOMINIO	667.182.954	24.031	23.746
CONDOMINIO DIC 2019			803
EQUIPAMIENTOS-SERVICIOS	91.725.976	3.165	3.454
CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS	174.990.811	6.442	6.000
<b>TOTAL</b>	<b>933.899.741</b>	<b>33.637</b>	<b>34.003</b>

Se propone un presupuesto de egresos por UF 33.804, destinado a solventar gastos de mantención de la laguna, mantención áreas verdes del parque laguna, seguridad perimetral, vialidad y mantención general del barrio.

El presupuesto incluye inversiones para contratar asesoría externa para auditar contrato Federal, para la adquisición de 2 cámaras lectoras de patentes (Avda. Jose Rabat con Avda. del Valle), para instalar cámaras en los 5 móviles de vigilancia perimetral, para asesoría legal proyecto fotovoltaico y para inversión una sola vez Punto Limpio. Luego de estudiar las recomendaciones y conclusiones de la auditoría a los servicios de seguridad actualmente contratados con Federal y lo que ésta recomiende en materia de mejoras e inversiones, se analizará si es necesario realizar otras inversiones en seguridad.

EGRESOS 2019			PRESUPUESTO EGRESOS 2020
ITEM	\$	UF	UF
LAGUNA	232.690.530	8.381	8.188
MANTENCIÓN GENERAL	37.956.458	1.367	734
SEGURIDAD	525.094.176	18.913	18.878
OFICINA - VARIOS	13.862.627	499	499
INVERSIONES	48.641.465	1.752	3.063
ADMINISTRACIÓN - PERSONAL	66.180.196	2.384	2.443
<b>TOTAL</b>	<b>924.425.452</b>	<b>33.296</b>	<b>33.804</b>

MANTENCIÓN GENERAL		UF	LAGUNA		UF
FUMIGACION Y DESRATIZACION		155	MANTENCION PAISAJISMO		4.309
LIMPIEZA CANALES Y ESCOMBROS		106	REPARACIONES VARIAS		325
REPARACIÓN MAQUINARIAS Y VEHÍCULOS		97	AGUA DE RIEGO		1.886
REPARACIONES VARIAS		288	SAFECARD		126
CONTAINER Y BAÑO PERSONAL		0	CONSUMO ELECTRICO LAGUNA		602
MATERIALES		87	AQUASHADE - QUIMICOS LAGUNA		719
<b>SUBTOTAL</b>		<b>734</b>	ARRIENDO BAÑO QUIMICO		221
<b>SEGURIDAD</b>		<b>UF</b>	<b>SUBTOTAL</b>		<b>8.188</b>
ENLACES CAMARAS		263	<b>GASTOS VARIOS</b>		<b>UF</b>
LECTORES DE PATENTE		711	ARRIENDO CAMIONETA		235
CONTRATO MOVILES Y GUARDIAS		18.298	COMBUSTIBLE Y KEROSENE		120
BANDA ANCHA CARABINEROS		14	PEAJES-VIÁTICOS-BENEFICIOS PERSONAL		51
DESCUENTOS		-408	CUENTAS BASICOS (LUZ, AGUA)		24
<b>SUBTOTAL</b>		<b>18.878</b>	REUNIONES, Y MATERIALES E INSUMOS		70
<b>INVERSIONES - APORTES</b>		<b>UF</b>	<b>SUBTOTAL</b>		<b>499</b>
DONACION JUNTA DE VECINOS P. ROJA		325	<b>ADMINISTRACIÓN</b>		<b>UF</b>
DONACION BOMBEROS		200	REMUNERACIONES		1.888
DONACIÓN CARABINEROS		200	PATENTES COMERCIALES		42
CAMARAS LECTORAS PATENTES		586	AUDITORIA FINANCIERA		56
ASESORÍA AUDITORÍA CONTRATO FEDERAL		357	CONTROL GESTIÓN FEDERAL		430
ASESORIA PROYECTO FOTOVOLTAICO		70	<b>SUBTOTAL</b>		<b>2.443</b>
INSTALACIÓN CÁMARAS MOVILES PR		125			
MEJORAS PUNTO LIMPIO		1.200			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>3.063</b>			
<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>33.804</b>			

Se propone hacer un aporte a la Junta de Vecinos de Piedra Roja, Carabineros de la Subcomisaría y a los Bomberos de Chicureo.

Acuerdos:

Después de algunas consultas de los presentes. Se somete a aprobación el presupuesto e inversiones para el período 2020 el que es aprobado por los asistentes en forma unánime. Se deja constancia que el aporte acordado para la Junta de Vecinos, Carabineros y Bomberos se realizará según el cumplimiento de la normativa vigente. Respecto al aporte a Carabineros se acuerda desde ya aumentar su monto en caso de que se requiera contribuir para que se concrete el aumento de dotación de Carabineros en la Sub-Comisaría de Chicureo.

#### **B- Elección del Comité de Administración:**

El presidente explica que de acuerdo con el 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 elige la Asamblea de Propietarios con exclusión de la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. Antes de dar la palabra, el Presidente agradece la gestión realizada por los actuales miembros del Comité, especialmente por la dedicación y empeño que han puesto en desarrollar esta tarea. Se da la palabra a los asistentes para que puedan manifestar quienes tienen interés en ser candidatos para integrar el Comité. Tanto Ximena Cifuentes como Hugo Tilly y Adrian Calabuig manifiestan su intención de seguir en el cargo. Luego de dejar la palabra a los asistentes de la Asamblea y de practicar la votación entre los representantes de los Comités de los Condominios, se acuerda por unanimidad reelegir como miembros del comité de administración a la señora **Ximena Andrea Cifuentes Martínez**, a don **Hugo Tilly Ebensperger** y a don **Adrian Calabuig Orsi**.

Don Cristian Cominetti en representación de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A propone un nuevo integrante para este comité promoviendo a **don Italo Giacomo Celle Crichton**, del mall Espacio Urbano. Los miembros de la Asamblea conforme a lo dispuesto en el artículo tercero transitorio del Reglamento General de Piedra Roja aprueban por unanimidad el nuevo comité de Administración de Piedra Roja conformado por **Cristian Cominetti Zárate** y **Italo Giacomo Celle Crichton**, como miembros designados por Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y a doña **Ximena Andrea Cifuentes Martínez**, **Hugo Tilly Ebensperger**, y **Adrian Calabuig Orsi**, como miembros electos por la Asamblea de Propietarios.

### **C.- Elección del Comité de seguridad ampliado:**

Se recuerda a los presentes, que existe un comité de seguridad ampliado, que se reúne periódicamente para tratar temas de seguridad del barrio, en el que participan el Capitán de Carabineros de la Subcomisaría de Chicureo, la Municipalidad de Colina, los representantes de los condominios, del Mall Espacio Urbano y de la Junta de Vecinos junto a Federal. Se da la palabra para que los vecinos ofrezcan voluntariamente su participación. Todos los actuales integrantes manifiestan su intención de permanecer en el comité, por tanto, los miembros que se reeligen son los que se detallan a continuación:

- Como representantes vecinos: Adrian Calabuig - Hugo Tilly - Federico Pirisi - Pedro Jarpa - Ricardo Barrenechea
- Como representante Inmobiliaria: Cristián Cominetti y Silvia Torres
- Como Representante Espacio Urbano: - Italo Celle
- y la representante de la Administración: Claudia Anwandter

### **D.- Elección del Comité de Vialidad:**

Todos los actuales integrantes manifiestan su intención de permanecer en el comité. Se da la palabra a los asistentes. Julia Cottar, del condominio Los Montes, señala su intención de integrar este comité. Los asistentes reeligen a cada uno de los miembros que actualmente integran este comité, Alejandro Dlugoszewski, Alejandro Pinto, Hugo Tilly, Jose Tomás Henríquez, Cristián Cominetti, y Silvia Torres a la que se suma Julia Cottar.

### **E.- Exposición sobre Futuros proyectos en Piedra Roja y otros temas de interés en Chicureo.**

Cristián Cominetti gerente general de Piedra Roja Desarrollos inmobiliarios, toma la palabra y expone a los asistentes temas referentes a las modificaciones del Plan Regulador Comunal, medidas que se realizarán en la vialidad, específicamente en avenida del Valle y en la rotonda Piedra Roja.

Posteriormente se refiere al máster plan de Piedra Roja de los próximos años (2021 y 2025), mencionándose especialmente los desarrollos a futuro en el sector de La Ñipa y la laguna. Los asistentes hacen algunas consultas, las que son respondidas por el señor Cominetti.

### **F.- Citación a Asamblea Extraordinaria.**

El Presidente del comité de administración de Piedra Roja informa a la asamblea que se convocará en el mes de noviembre a una asamblea extraordinaria con el fin de presentar la definición de los gastos comunes para el período 2021-2025, el que será propuesto por el Comité de Administración.

**G.- Consultas de los asistentes:**

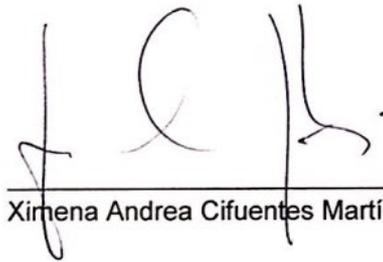
Finalmente, se da la palabra a los asistentes para las últimas consultas y posterior término de la reunión. Los representantes de los condominios solicitan que, atendida la importancia del cuidado del medio ambiente, considerar un grupo de trabajo o comité ambiental para que revise temas tan importantes como el reciclaje, cuidado del agua, la gestión para reconvertir 1 camión del servicio de retiro de basura para retiro de reciclaje domiciliario, entre otros temas. Se acuerda revisar estos temas y ver si en la próxima asamblea se constituye un comité ambiental.

En relación con el Parque Laguna, se informa que su apertura está prevista para una vez que la comuna pase a la etapa 3 de transición, junto a medidas de seguridad respectivas.

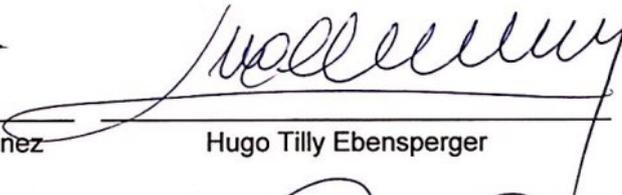
VII.- Reducción a escritura pública. La Asamblea acordó facultar a doña Claudia Anwandter Rodríguez, a don Cristián Cominetti Zárate y a doña Valentina Rosenthal Adriasola para que cualquiera de ellos pueda reducir a escritura pública toda o las partes pertinentes del acta de la presente reunión.

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, los representantes de los condominios Las Bandadas, La Fuente y Los Bosques, por los representantes de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios, Espacio Urbano y por el Secretario de actas.

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



Ximena Andrea Cifuentes Martínez



Hugo Tilly Ebensperger



Adrian Calabuig Orsi



Italo Giacomo Celle Cruichton



Cristián Cominetti Zárate



Claudia Arwandter Rodríguez