

ACTA

ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL

PROYECTO PIEDRA ROJA

En Santiago de Chile a 7 de agosto del año 2014, siendo las 18:40 horas, en las oficinas del Proyecto Piedra Roja, ubicadas en Av. Santa María N° 6350 Piso 5º, Comuna de Vitacura, 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 84,152% por ciento del total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja:

- 1.- Don Cristian Cominetti Zarate en representación de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., representando el 68,86% 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.
- 5.- Doña Paula Morales en representación de don Fernando Pulido, Presidente del Comité de Los Portones, representando el 1,97% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 6.- Doña Cecilia Saldías, Presidente del Comité del Refugio, representando el 0,96% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 7.- Don Rafael Tenajo, Presidente del Comité de Candiles, representando el 1,56% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 8.- Don Hugo Tilly, quien comparece en representación del Presidente del Comité de La Fuente representando el 1,45% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.
- 9.- Doña Marcela Punti, quien comparece en representación del Presidente del Comité de Los Ríos y Los Ríos II, representando el 1,80% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

10.- Don Cristian Cominetti Zarate quien comparece en representación de Inmobiliaria Montepiedra SpA, representando el 0,42% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

10.- Don Cristian Cominetti Zarate quien comparece en representación de Inmobiliaria Los Maderos SpA, representando el 0,75% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja

11. Don Cristian Cominetti Zarate quien comparece en representación de Inmobiliaria Aguas Claras SpA, representando el 1,88% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja

12.- 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.

13.- Jorge Daccarett quien comparece en representación de Inm. e Inversiones Laguna Piedra Roja Ltda.(Centro de Eventos Sofia Jottar) representando el 0,03% de los derechos de los Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

14.- Rodrigo Paiva quien comparece en representación de Federal Seguridad Móvil S.A. representando el 0,022% 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, Ricardo Valdivia y Cecilia Saldias. También asistió Rodrigo Rosello gerente general de la empresa de seguridad Federal Seguridad Móvil S.A. y la sociedad administradora de los gastos comunes, Administradora San Cristóbal Limitada, quien comparece representada por doña 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.

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 4 de junio de 2013, 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 84,152 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.

Después de esta declaración se inició el análisis y aprobación de las materias propias de la Asamblea, que son las siguientes.

1. Aprobar el Balance y Estado de Resultados del año 2013 presentado por el Administrador.
 - Aprobar Propuesta de presupuesto 2014
 - Aprobar Remuneración Administrador
2. Elección de integrantes del Comité de Administración.
3. Reporte de servicio de seguridad: expone Federal
4. Otras materias de interés.

1.- Aprobación del Balance, Estado de Resultados del año 2013 presentado por la Sociedad Administradora San Cristóbal Limitada. Aprobación del Presupuesto para el año 2014 y remuneración del administrador.-

El Presidente antes de dar la palabra a Rodrigo Bruna, quien expondrá en representación de Administradora San Cristóbal Limitada, precisa que el señor Bruna ya no presta servicios a San Cristóbal, pero que considerando que de lo que se trata es de dar cuenta del balance del año 2013, será él, quien exponga la rendición de cuentas por la gestión realizada.

Toma la palabra el señor Bruna, quien explica detalladamente las cuentas del balance, tanto de sus activos como los pasivos y específicamente a la deuda de los Condominios por gastos comunes devengados y no pagados al 30 de diciembre del año 2013. Asimismo, se refiere a la deuda con Piedra Roja, la cual se ha rebajado de manera concordante con el acuerdo del año 2011 en un plazo de 5 años.

Se detallan los costos de explotación, particularmente el referido a la mantención de la laguna y se explican los aumentos en gastos en materia de seguridad por la incorporación de dos móviles a la operación. Se explican los ingresos y específicamente el incremento de los mismo,s debido a la gestión que Piedra Roja hizo con las constructoras de la zona, lo que va a significar un aporte anual de 3.600 UF. Asimismo informa que se han hecho gestiones para disminuir los atrasos en los pagos de gastos comunes que promediaba en el 2013 en los 4 a 5 meses a un promedio de dos a tres meses.

Luego de responder las consultas relativas a la propuesta, los asistentes aprueban por unanimidad el estado de cuentas, balance y estado de resultados del año 2013.



1.1 Balance Clasificado a Diciembre 2013.

Administradora San Cristóbal Ltda.

Estado de Situación Financiera Clasificado

Activos	31-12-2013 \$	31-12-2012 \$
Activos corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	70.629.188	38.660.205
Otros activos financieros, corrientes	-	-
Otros activos no financieros, corrientes	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	132.802.755	145.753.119
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	3.139.918	17.715.827
Inventarios	-	-
Activos biológicos, corrientes	-	-
Activos por impuestos, corrientes	-	-
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	206.571.861	202.129.151
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	-
Activos corrientes totales	206.571.861	202.129.151
Activos no corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	-	-
Otros activos no financieros, no corrientes	-	-
Derechos por cobrar, no corrientes	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes	-	-
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	-	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía	-	-
Plusvalía	-	-
Propiedades, Planta y Equipo	4.136.858	4.172.462
Activos biológicos, no corrientes	-	-
Propiedad de inversión	-	-
Activos por impuestos diferidos	354.408	11.271.286
Total de activos no corrientes	4.491.266	15.443.748
Total de activos	211.063.127	217.572.899



1.1 Balance Clasificado a Diciembre 2013.

Patrimonio y pasivos		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros, corrientes	-	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	6.949.572	8.590.546
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	160.996.642	220.966.182
Otras provisiones, corrientes	-	-
Pasivos por Impuestos, corrientes	1.858.485	17.800
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	-	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	-	-
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	169.804.699	229.574.528
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	-	-
Pasivos corrientes totales	169.804.699	229.574.528
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	-
Otras cuentas por pagar, no corrientes	-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes	-	-
Otras provisiones, no corrientes	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	-	-
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes	-	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	-
Total de pasivos no corrientes	-	-
Total pasivos	169.804.699	229.574.528
Patrimonio		
Capital emitido	1.269.871	1.269.871
Ganancias (pérdidas) acumuladas	32.935.767	(20.324.290)
Primas de emisión	-	-
Acciones propias en cartera	-	-
Otras participaciones en el patrimonio	-	-
Otras reservas	7.052.790	7.052.790
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	-	-
Participaciones no controladoras	-	-
Patrimonio total	41.258.428	(12.001.629)
Total de patrimonio y pasivos	211.063.127	217.572.899

Luego de responder algunas consultas de los propietarios, el señor Bruna presenta el presupuesto para el año 2014, destacando que se prevee que los ingresos sean de unos 27.102 UF y los egresos por unas 25.000 UF

En el presente presupuesto se destaca el incremento de gastos viene dado por el ítem mantención de áreas verdes públicas debido a que ésta no se ha mantenido con estándares deseables para la zona, en limpieza y retiro de escombros y en mantención de bombas de circulación de la laguna, y ello sin contar con la necesidad de recursos para mejoras en el área de seguridad.

Los asistentes hacen una serie de consultas acerca del detalle de estos costos las que son respondidas por Rodrigo Bruna a satisfacción de los consultantes.

Hugo Tilly, propone que se considere dentro del presupuesto ítem en señalética destinada a educar a los vecinos, de manera de que se mantenga la limpieza del barrio. Asimismo, los propietarios solicitan considerar como un tema de interés de todos los vecinos, participar con observaciones al proceso de aumento en la tarifa del agua, para lo cual

parece recomendable contratar un experto en la materia de manera que asesore a los vecinos en las acciones que se pueden seguir dentro del proceso de fijación de la tarifa del agua.

Asimismo aprueban por unanimidad el presupuesto para el año 2014 y la remuneración del administrador en 52 Unidades de Fomento mensuales.



2.1 Presupuesto 2014.

EGRESOS MANTENCIONES	
	2.014
Mantención Áreas Verdes	2.340
Mantención General	500
Mantención Electricidad (Luminarias laguna y bombas recirculación)	120
Mantención Teléfonos	24
Mantención Aseo existencias (Mantenciones varias)	10
Mantención Laguna (Agua y químicos)	1.817
Otros Insumos	90
Mantención y reposición Maquinaria	204
Mantención Riego	420
Total Mantención	5.525

-Se aumentan 750 UF en mejoramientos áreas verdes vialidad.

-Se ocupan 250 UF en movimientos de escombros.

-Mantención de bombas de recirculación por 200 UF.

SEGURIDAD	
	2.014
Gastos internet camaras	276
3 Moviles Federal (Camionetas)	7223
2 Motos Federal (1 es por cuenta de Federal)	1758
2 puestos de guardias	2830
Arriendo equipos de radio	78
Gerente Seguridad	1300
Mantención y compra cámaras	451
Monitoreo (24 horas)	857
Movil tipo furgon (Constructoras)	2044
Movil Seguridad Colina	168
TOTAL SEGURIDAD	16.983

EGRESOS ADMINISTRACIÓN Y ASESORIAS	
	2.014
Otros Oper. Oficina	34
Gastos Depto Legal	25
Remuneraciones	1.118
Total	1.177
Estudios y Asesorias	2.014
Asesorias	263
Total	263
Honorarios Administración	2.014
Honorarios Administrador	600
Total	600

2.- Elección del Comité de Administración: El Presidente explica que de acuerdo al Reglamento corresponde elegir a los miembros del Comité de Administración, destacando la labor realizada especialmente por doña Cecilia Salidas, quien además es Presidenta del Comité de El Refugio y por don Ricardo Valdivia, actual Presidente del Comité de Las Flores, quienes han realizado un valioso aporte.

Los miembros aludidos toman la palabra y se refieren brevemente al trabajo realizado durante el año 2013, en materias tales como seguridad, y la administración y el buen uso de la laguna y del parque privado de la laguna. Dicho lo anterior, se da la palabra a los asistentes para proceder a la votación. 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**, como miembros designados por Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y a don **Ricardo Valdivia Pacheco** y a doña **Cecilia Salidas Ayal**, como miembros electos por la Asamblea de Propietarios con exclusión de la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

3.- Reporte de servicio de seguridad perimetral del Proyecto. El Presidente da la palabra a don Rodrigo Paiva, quien expone detalladamente el servicio que presta Federal Chile para la seguridad perimetral de Piedra Roja, y hace un análisis comparativo respecto de los hechos delictuales entre el año 2010 y la fecha. Luego se refiere detalladamente a los hechos delictuales ocurridos durante el 2014, sus características y metodología. Los asistentes hacen una serie de consultas las que son respondidas por el señor Paiva, quien recalca la importancia de coordinación en materia de seguridad entre los vecinos a través de sus comités y administradores y con Carabineros en la zona y la necesidad de hacer las denuncias correspondientes cuando se es víctima de un delito. Destaca en su ponencia las acciones realizadas por Federal ante cada evento y la comunicación permanente con los condominios a través de sus administraciones. Luego se refiere a la instalación de cámaras en la zona y a la pronta implementación del sistema Sosafe que es una herramienta más de prevención de delitos y de asistencia en caso de emergencia para los habitantes de Piedra Roja.

4.- Otras materias de interés. El Presidente da la palabra a los asistentes. Don Hugo Tilly expone su preocupación por la pretensión de Las Brisas de Chicureo de conectarse a Avenida del Valle, ya que indica ello aumentará la congestión en la rotonda de Piedra Roja, a lo que el señor Cominetti le expone que comparte la preocupación, y que espera que la apertura de ese camino vaya de la mano con recursos para financiar obras de mejoramiento de la rotonda.

Ante las consultas de algunos asistentes respecto al monto de los gastos comunes, se deja constancia, que el valor de los gastos comunes, actualmente vigente, rige hasta el 31 de diciembre de 2015.

5.- Acuerdos para implementar las modificaciones. 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, o las partes que estimen pertinentes, aún antes de esperar su aprobación por la Asamblea.

6.- Firma del Acta.

La Asamblea acordó que el acta de la presente reunión sea firmada por los miembros del Comité de Administración, y por doña Paula Morales Contreras y por don Rafael Tenajos Sepúlveda y por el secretario de actas y el representante del Administrador.

No habiendo otras materias que tratar, se levantó la sesión siendo las 21:05 horas.




Cristián Cominetti Zárate



Cecilia Saldias Ayal



Ricardo Valdivia Pacheco



Rodrigo Bruna Bastidas



Claudia Anwandter Rodríguez

pp.Administradora San Cristóbal Ltda



Paula Morales Contreras



Rafael Tenajos Sepúlveda



Silvia Torres Giagnoni