

ACTA COMITÉ ADMINISTRACIÓN PIEDRA ROJA
(jueves 4 diciembre 2025 - Hora de inicio: 17:00 horas)

Asistentes:

Alejandro Dlugoszewski

Hugo Tilly

Marcelo Consolo

Cristián Cominetti

Claudia Anwandter

1.- Asamblea extraordinaria 2025

El lunes 4 de noviembre pasado se realizó la **Asamblea Extraordinaria de Propietarios de Piedra Roja**, convocada por el Comité de Administración. A dicha reunión asistieron los representantes legales de los condominios, equipamientos y servicios del Proyecto. También estuvo presente la Gilda Miranda Córdova, Notario Titular de la Segunda Notaría de Colina y la señorita Antonia Parada, abogada y representante la firma legal de Fontaine & CIA.

La Asamblea tenía por objeto tratar la modificación del Reglamento General del Proyecto Piedra Roja, en las materias que se detallan a continuación y que son el resultado del trabajo realizado por un comité cuyos miembros son Miriam Riveros, Jorge Barías y Paulina Moline quienes presiden los Comités de Administración de los Condominios Las Flores, Los Montes y Terrazas respectivamente. y los miembros del comité de administración de Comunidad Piedra Roja, los señores Marcelo Consolo, Alejandro Dlugoszewski, Hugo Tilly, Italo Celle y los representantes de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., doña Silvia Torres y don Cristian Cominetti Zárate, quienes luego de cuatro sesiones de trabajo acordaron proponer una serie de mejoras a la actual regulación del Reglamento de Piedra Roja, dentro de las que se encuentran las que se señalan a continuación:

A.- Modificaciones a artículos permanentes del Reglamento

Tema	Situación Actual	Propuesta de Cambio
Convocatoria a Asamblea Extraordinaria	Solo puede convocarla la administración	Podrán convocar copropietarios que representen al menos 10% de los derechos y se podrá hacer consultas por escrito a los propietarios.
Aumento de miembros comité administración	5 miembros.	7 miembros.
Registro de copropietarios	No exige información digital actualizada.	Se incorpora la obligación de registrar correos electrónicos de presidentes condominios y administradores.
Referencia legal actualizada	Se menciona la antigua Ley 19.537.	Todas las referencias se actualizan a la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria .

B.- Modificaciones a artículos transitorios que regirán desde 1.1.2026 al 31.12.2028

Tema	Situación Actual	Propuesta de Cambio
Designación de Administrador	Designada por PRDI.	Será nombrado o removido por el comité de administración con voto favorable de 5 de sus miembros.
Composición del Comité de Administración	5 miembros: 3 elegidos por los condominios y 2 por PRDI.	7 miembros: 4 elegidos por los condominios, 2 por PRDI y 1 por los equipamientos.
Rebaja de la contribución a gastos comunes	Casas con Recepción Final: pagan 0,5 UF mensual. Casas nuevas: pagan 0,75 UF mensual.	Casas con Recepción Final: pagarán 0,45 UF mensual el año 2026 y 2027; 0,4 UF el año 2028. Las Casas nuevas: a partir del 1.1.2026 pagarán 0,8 UF mensual.
Aporte del Comercio, del Centro Comercial Espacio Urbano (CC) y Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. (PRDI)	Centro Comercial: 3.115 UF anuales. Comercio: valor que resulte de multiplicar 0,6 UF por la superficie (há) del lote y por el factor 15 o 30. PRDI: 2.400 UF anual, más aporte en servicios de administración (2.600 UF), más aporte constructoras.	Centro Comercial: 3.115 UF anuales; Comercio: el valor que resulte de multiplicar 0,6UF (2026), 0,7UF (2027) y 0,8UF (2028) por la superficie (há) del lote y por el factor 15 o 30. PRDI: 5.004 UF anual, más el aporte de las constructoras (2.880 UF).
Vigencia de quórum y reglas	Quórum reforzado de 3 de 5 miembros para decisiones clave.	Se mantienen los quórum reforzados (5 de 7 votos) para decisiones clave: presupuesto, adquisiciones, exenciones o aportes a gastos comunes.

La asamblea contó con la asistencia del 87,1% de los convocados. Las modificaciones al Reglamento de Propiedad fueron **aprobadas unánimemente**, con excepción del Artículo Tercero Transitorio, aprobándose por 97.11% de los asistentes, el cual fue rechazado por el presidente del condominio Los Portones,

Una vez firmada el acta de Asamblea Extraordinaria 2025, será reducida a escritura pública, junto con el texto refundido del reglamento para el período 2026-2028.

2.- Oficinas administración y equipo

Como se mencionó en la reunión anterior de Comité en noviembre, la oficina de administración se trasladará a partir del 1 de enero de 2026, a una nueva oficina que se encuentra a un costado del Centro Ecuéstre.

Según lo acordado entre Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios y Proyecto Piedra Roja, a contar del 1 de enero de 2026 y por un plazo de tres años, se suscribirá un contrato de arriendo del inmueble ubicado en Camino Juan Pablo II s/n, de propiedad de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios, por un valor anual de UF 216 (considerando 60 m² a 0,3 UF/m²), equivalente a un valor mensual de UF 18. Dicho monto deberá ser abonado por Proyecto Piedra Roja en la cuenta corriente de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios, RUT 96.844.470-0, del Banco BCI, dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Se deja constancia que después de una visita a terreno por parte de los integrantes del Comité, señores Alejandro Dlugoszewski y Marcelo Consolo, quienes sugirieron incorporar nuevas mejoras y modificaciones para optimizar su funcionamiento y adecuación al uso proyectado.

- Retiro de techo policarbonato dañado (exterior)
- Retiro solera para acceso y salida vehículos
- Rebaje de acceso (nivelación para gravilla) e instalación de soleras
- Retiro y puerta reja acceso
- Confección reja exterior de acceso y puerta con cerradura
- Pintura para piso
- Pintura oficina y bodega
- 2 puertas de madera ingreso
- Pintura marcos puerta fachada
- Confección nuevo tabique en bodega vulcanita
- Refuerzo de tabiques con otra placa e instalación de medios polines sulfatados (ídem existentes)
- Nuevos muros y tabique bodega

Nueva cotización que incluyen mejoras

Presupuesto anterior: \$ 4.740.305

Presupuesto final: \$ 7.138.513



Presupuesto

		Presupuesto anterior	2013
		Presupuesto	Final
		Costo Cliente	
Nombre: Claudia Aranzador		Fecha Estimada: 09-10-2013	
Dirección: Casa Branda, Manquehue en Club Ecuestre		Comuna: Colina	
Uso: Remodelación Oficina en casa club ecuestre			

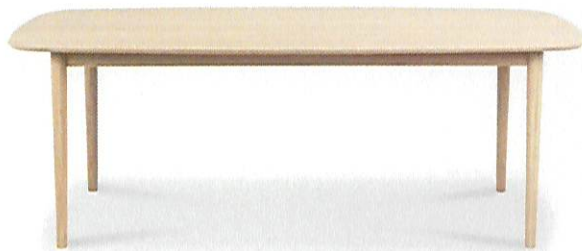
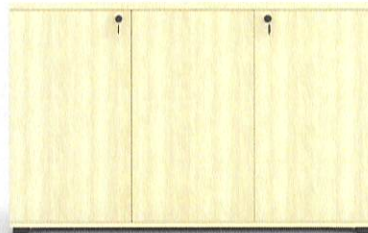
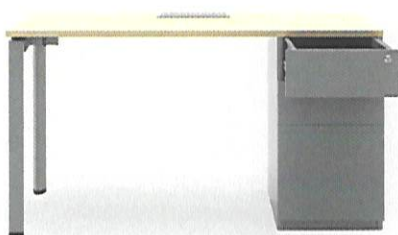
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	P. UNITARIO	P. TOTAL NETO
1	Mano de obra demoliciones y desarmes	UM	\$ 790.000	\$ 790.000
1.1	Abrir rasgo para puerta y ventana Acceso			\$ -
1.2	Abrir rasgo entre-dormitorio para estar conectado (necesario reforzo)			\$ -
1.3	Reparo Puerta metálica, apertura de rasgo a trav. puerta			\$ -
1.4	Reparo de Ventanas en nueva bóveda (para hacer tabiques)			\$ -
1.5	Reparo de soleras para acceso y salida vehiculos			\$ -
1.6	Reparo de techo por apertura rasgo y reforzo de estructura existente			\$ -
1.7	Reparo de ventana de TV			\$ -
1.8	Reparo de acceso (Inyección para gravilla) e instalación Soleras (retradas)			\$ -
1.9	Reparo de Puerta y rasgo acceso			\$ -
1.9	Inst. electricas, iluminación y equipo de clima			\$ -
2.1	Cableado para enchufes de escritorio (4 puntos)	1	\$ 990.000	\$ 990.000
2.2	Provisión y montaje de equipos de iluminación para oficinas (4 unidades)			\$ -
2.3	Provisión e instalación de equipo Aire Acond. Split 12.000 btu Rfa calor inverter (con Refuerzo de estructura)			\$ -
3	Piso	1	\$ 19.000	\$ 19.000
3.1	Cuarentena juntas de acceso casa			\$ -
3.2	Cuarentena juntas de acceso nueva oficina			\$ -
4	Puertas	3	\$ 1.220.000	\$ 1.220.000
4.1	Puertas de acceso (puerta de exterior) Nueva Oficina y reemplazo acceso principal			\$ -
4.2	Puerta interior oficina (de vuelta o cambiar sentido de apertura)			\$ -
4.3	Confección Reja acceso y puerta tipo resaca concentrada con llave + paño lateral (1.1m entre)			\$ -
5	Pinturas	1	\$ 1.600.000	\$ 1.600.000
5.1	Pintura de muros Oficina y antebalco Bodega (a lazar muebles y closet)			\$ -
5.2	Pintura para muebles y marco color Gris Ocre mate velado			\$ -
5.3	Pintura de Marcos de Puertas y Ventanas acceso (verde musgo o verde inglés)			\$ -
6	Muros y tabiques			\$ -
6.1	Confección nuevos tabique en Oficina en placas Interent (enquinchado y empuñe)			\$ -
6.2	Confección nuevos tabique en Bodega en Volcanta (enquinchado y empuñe)			\$ -
6.3	Reforzo de Tabique con otro Revo y otro. Costo de muros Puntos soportados (nuevo existente)			\$ -
7	Techo	1	\$ 180.000	\$ 180.000
7.1	Provisión e instalación de cubierta SV en zona terraza			\$ -

NOTAS:

EL PRESENTE PRESUPUESTO TIENE UNA VALIDEZ DE LA FOLIA A CONTAR DE SU EMISIÓN
 IDENTIFICAR TODOS LOS MATERIALES Y M.D.
 SE DEBE CONSULTAR EL PRECIO INDICADO EN EL PRESUPUESTO
 ANTES DE CONSIDERARLO A BARRER
 PAGO A OBREROS

Subtotal Neto	1	\$ 4.798.000
G. General		\$ 389.871
Impuesto		\$ 389.871
TOTAL NETO	1	\$ 5.577.742
IVA		\$ 1.560.771
TOTAL	1	\$ 7.138.513

* Compra muebles oficina



Item	Valor
2 escritorios, cajonera + faldón	1.010.000
Mesa directorio	255.000
Data y telón	551.537
Perchero	14.425
Total	1.830.962

Se informa que han comenzado a ejecutarse las modificaciones y mejoras necesarias para habilitarla como oficina administrativa, sala de reuniones y espacio de trabajo para el equipo de terreno

3.- Toldos Parque

- Se dio inicio a la instalación de los toldos en la zona de juegos infantiles. Actualmente, las fundaciones se encuentran ejecutadas y los toldos en proceso de fabricación. La fecha estimada de término de los trabajos es el 29 de diciembre.

-Nueva cotización toldos,

A solicitud de algunos propietarios de Piedra Roja respecto de la instalación de más toldos, la Administración está evaluando incorporar nuevos elementos de sombra en el sector de juegos infantiles, específicamente en el área de columpios para niños de hasta 3 años y en la estructura de la "araña interactiva". A continuación, se detalla el presupuesto adicional requerido:

Productos	Precio unit	cant	Total
Equipamiento básico			
Toldo sombreador 8 x 8 mts - 64mts (juego de cuerdas)	2.586.990	1	2.586.990
Toldo sombreador 6 x 6 mts - 36mts (columpio bebés)	1.885.990	1	1.885.990
Traslado estructuras SECTOR	70.000	4	280.000
Instalación Juegos y Mobiliario	1.450.000	2	2.900.000
*Incluye pilares		Subtotal	7.652.980
		Iva	1.454.066
		Total	9.107.046

El comité analiza los valores presentados para los nuevos toldos, y solicita conseguir otros presupuestos, para cotejar precios, dado que los encuentra elevados

4. Bono fin de año equipo

Al igual que el año pasado, el comité de administración define otorgar un bono de fin de año, al equipo de terreno de Piedra Roja equivalente al 50% de su sueldo bruto, en reconocimiento a su cumplimiento y desempeño durante el período.

NOMBRES	CARGO	SUELDO BASE	COLACIÓN	MOVILIZACIÓN	TOTAL HABERES	PREVIS	SALUD	CESANTÍA	IMPUESTO	CREDITO PERSONAL CAJA LOS ANDES	TOTAL DESCUENTOS	SUELDO LÍQUIDO	CÁLCULO 50% SUELDO IMPONIBLE POR BONO	CÁLCULO 50% TOTAL HABERES POR BONO
Marcela Alejandra	Maestro Mantención	828.003	60.000	24.000	912.003	93.316	57.960	4.968	0		156.244	755.759	414.002	456.002
Jose Emilio	Maestro Mantención	851.471	60.000	24.000	935.471	97.493	59.603	0	0		157.096	778.375	354.780	389.780
Ramón Antonio	Maestro Mantención	851.471	60.000	24.000	935.471	95.961	59.603	5.109	0		160.673	774.798	425.736	467.736
Simón Marcelo	Supervisor de Servicios Ger	1.635.494	60.000	24.000	1.719.494	173.035	114.485	9.813	16.123	44.467	357.923	1.361.571	817.747	859.747

5.- Designación del administrador

Después de una breve discusión los miembros del comité, considerando la evaluación de la labor desarrollada por la actual administradora y los acuerdos de modificación del Reglamento recientemente comentados y que empezarán a regir a contar del próximo 1 de enero de 2026, acuerdan por unanimidad designar como administrador a Claudia Anwandter Rodríguez, Rut 9.920.724-8 quien será contratada, por Proyecto Piedra Roja, RUT 65.190.566-4 a través de un contrato de trabajo a contar del 1 de enero del 2026, y que tendrá entre otras la función velar por el buen funcionamiento del Parque Laguna, la supervisión del correcto cumplimiento de todos los contratos de los proveedores, en especial contrato de servicios de seguridad y en general la supervisión del correcto cumplimiento la supervisión del equipo humano a cargo de la implementación de los señalado precedentemente. Asimismo, será responsable por la ejecución presupuestaria anual de Proyecto Piedra Roja, la cobranza y administración de estos fondo, así como la recepción, gestión de reclamos de los comités de administración de los condominios de Piedra Roja y las demás funciones, atribuciones y responsabilidades contempladas en el Reglamento General del Proyecto Piedra Roja, especialmente las señaladas en los artículos décimo quinto y siguientes y con las facultades señaladas en el artículo vigésimo cuarto del citado Reglamento.

Asimismo, quedará facultada como Administrador para que actuando conjuntamente con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración, con carácter meramente enunciativo y no taxativo, para: Uno.- abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias y girar en ellas, así como también para girar, suscribir, aceptar, reaceptar, renovar, prorrogar, revalidar, endosar en dominio, cobro y garantía, depositar, protestar, descontar, cancelar, cobrar, transferir, extender y disponer en cualquier forma de cheques, letras de cambio, pagarés y demás documentos mercantiles o bancarios, sean nominativos, a la orden o al portador en moneda nacional o extranjera y ejercitar respecto de ellos todas las acciones civiles y penales que correspondan con tales documentos; retirar talonarios de cheques o cheques sueltos, y cerrar unas y otras; todo ello en moneda nacional o extranjera; aprobar u objetar los saldos de las cuentas corrientes bancarias o de cualquier otra operación celebrada con los Bancos. Dos.- Pagar y en general, extinguir, por cualquier medio, las obligaciones de la mandante, cobrar y percibir extrajudicialmente todo cuanto se adeude a ella a cualquier título que sea, por cualquiera persona natural o jurídica de derecho público o de derecho privado, incluso al Fisco, Servicios o Instituciones Fiscales, semifiscales o de administración autónoma, etcétera, ya sea en dinero o en otra clase de bienes, corporales o incorporales, raíces o muebles, valores mobiliarios, etcétera. Tres.- Firmar recibos, finiquitos y cancelaciones y, en general, suscribir, otorgar, firmar, extender, modificar y refrendar toda clase de contratos y de documentos públicos o privados, pudiendo formular en ellos todas las declaraciones que estimen necesarias o convenientes.- Cuatro.- Representar al mandante con las más amplias facultades ante toda clase de autoridades, políticas, administrativas, de orden tributario, ante las Municipalidades, y demás autoridades comunales, ante toda clase de Servicios Públicos, Servicios de Impuestos Internos, Tesorería General de la República, o servicios privados, especialmente ante empresas de servicios básicos de luz, agua, gas y telecomunicaciones, como Entel, Movistar Wuom o cualquier otra. Cinco.- Representar al mandante en todos los juicios y gestiones judiciales en que ésta tenga interés o pueda llegar a tenerlo, ante cualquier Tribunal ordinario, especial, arbitral,

administrativo, o de cualquiera naturaleza así intervenga como demandante, demandada o tercero de cualquier especie, pudiendo ejercer toda clase de acciones, sean ellas ordinarias, ejecutivas, especiales, de jurisdicción no contenciosa o de cualquier otra naturaleza. En el ejercicio de este poder judicial, queda facultada para representar al mandante con todas las facultades ordinarias y extraordinarias del mandato judicial, pudiendo desistirse en primera instancia de la acción entablada, contestar demandas, aceptar la demanda contraria, renunciar los recursos y los términos legales, absolver posiciones, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitadores, prorrogar jurisdicción, intervenir en gestiones de conciliación o avenimiento, cobrar y percibir Conferir mandatos especiales y revocarlos; delegar y reasumir en todo o en parte el presente poder, cuantas veces lo estime necesario.

6.- Solicitud información presidente y comité administración Los Portones

La Administración informa que, a raíz del correo enviado por don Carlos Cortés, presidente del Condominio Los Portones, a la Administración (correo que obra en poder de los miembros del Comité), corresponde elaborar una respuesta formal que incluya los antecedentes solicitados, los que se resumen en los siguientes puntos:

- Título habilitante del aporte o cobro efectuado al Condominio Los Portones.
- Acreditación de propiedad o administración de los bienes incluidos en el presupuesto territorial.
- Presupuesto territorial: documentación de respaldo.
 - Antecedentes jurídicos de la sociedad administradora.
 - Autorizaciones o convenios municipales vigentes.

Se ofrece la palabra y se analizan los puntos precedentes. Luego de la deliberación, el Comité acuerda estudiar la respuesta con profundidad y detalle, a fin de responder con exactitud, fijando un plazo para recopilar los antecedentes necesarios.

En forma preliminar, se acuerda realizar las siguientes acciones:

- Invitar al Sr. Cortés a concurrir a las oficinas para revisar el contrato con Federal, atendida la existencia de una cláusula de confidencialidad.
- Enviar, como parte de la respuesta y en conjunto con el resto de la información solicitada, los siguientes documentos:

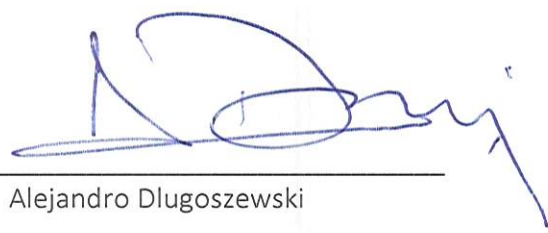
- *Anexos del contrato de Federal donde se describen los servicios comprometidos.
- *Último balance auditado por KPMG.
- *Cálculo de ingresos y egresos.

Se deja constancia que lo anterior será remitido, junto con los demás antecedentes recopilados, mediante un correo electrónico formal.

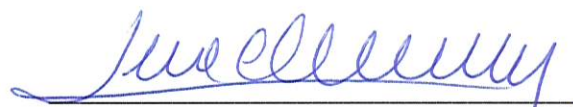
Cristián Cominetti



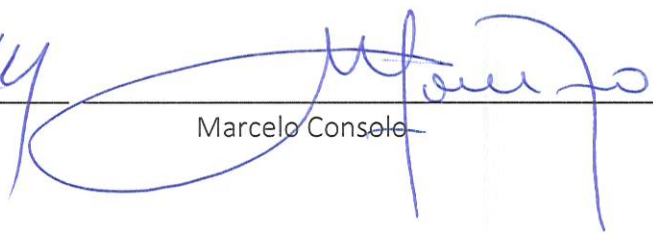
Alejandro Dlugoszewski



Hugo Tilly



Marcelo Console



Claudia Anwandter

