



OCTUBRE 2016, N° 2

InforMallén

Editorial

En nuestro primer InforMallén invitábamos a “trabajar unidos por un fin común”, porque tenemos la convicción que ésta es la forma de fortalecer nuestro Condominio, consolidándonos como comunidad, es decir, como grupo de personas que construye espacios de interacción y convivencia.

El primer intento fue celebrando a nuestros niños y niñas en su día, actividad que tuvo éxito gracias al aporte de muchas personas, que con su entrega y dedicación permitieron disfrutar de una bella tarde a quienes asistieron.

Pero para tener la tranquilidad y la motivación de compartir también es necesario tener la certeza que nuestro Condominio Mallén está siendo bien administrado. Lamentablemente, la experiencia con la antigua administradora, quien fuera elegida por la Asamblea de mayo pasado, no fue lo que esperábamos. La grave situación en la que nos encontrábamos requería de un esfuerzo inmenso y de múltiples capacidades que ella no poseía. Así, múltiples falencias marcaron su gestión.

Por otra parte, hace unos días, la Empresa Grupo Facility nos hizo llegar su informe de Auditoría al período que va de enero de 2014 a abril de 2016. Como intuíamos, los resultados son preocupantes, pues evidencian errores y horrores de quienes llevaban la administración y de quienes, desde el Comité, debían realizar el control de dicha gestión.

Como Comité “nuevo”, es decir, sin tener ninguno de sus miembros experiencia en este rol, creemos que hemos cumplido con estar alertas y vigilantes al quehacer de quien ejerce las tareas de Administración, actitud que nos permitió detectar a tiempo el deficiente trabajo de la señora Coello y así no proceder a la renovación de su contrato.

Creemos que un valor y una condición fundamental para ser mejor comunidad es la confianza. Por ello, les agradecemos la confianza y paciencia, pues estamos haciendo nuestro mejor esfuerzo para poder, al fin, contar con una administración a la altura de las características de nuestro condominio.

Hemos procurado estar atentos a todos los problemas que nos han planteado, respondiendo a sus emails e invitando al diálogo cuando ha sido necesario. Asimismo, nos esforzamos en mantenerlos informados e informadas de la manera más oportuna y completa posible. Sigue siendo necesaria la participación del máximo de personas en todo este proceso, haciendo llegar sus opiniones, sugerencias y aportes. Saliendo de esta etapa, aún de “emergencia”, esperamos poder empezar a construir las bases para proyectar nuestro condominio a una situación de mayor bienestar y progreso.



Contenidos

• EDITORIAL	1
• ASÍ CELEBRAMOS EL DÍA DEL NIÑO	2
• RESUMEN AUDITORÍA MALLÉN	4
• SALUDO DE LA ADMINISTRACIÓN INTERINA	5
• VISIONES MALLÉN: NUESTRO MINIMARKET	7
• NEGOCIACIÓN COLECTIVA: EN LA SENDA DE UN CONSENSO	8
• EN VÍAS A MEJORAR NUESTROS ESPACIOS COMUNES	9
• BUENAS CONDUCTAS EN COMUNIDAD	10
• DATOS Y AVISOS	11
• HUMOR MALLÉN	12

Así celebramos el Día del Niño en Mallén

Uno de los principales objetivos de este comité es rescatar los valores de la vida en comunidad y, como una muestra de ello, se realizó el día domingo 7 de agosto pasado, la Celebración del Día del Niño.

Por primera vez se utilizó la cancha de tenis como una zona de juegos y entretenimiento para nuestros niños, lugar donde tuvimos juegos inflables, un centro de dibujo, pesca milagrosa, gatos porfiados, canchas de mini tenis y otras entretenciones. Todo lo anterior fue amenizado por un lindo payaso (residente voluntario), quien motivó a los niños a participar en las diversas competencias y juegos.

En total participaron 60 familias de nuestro condominio, cuyos niños disfrutaron de una entretenida tarde, donde además recibieron de

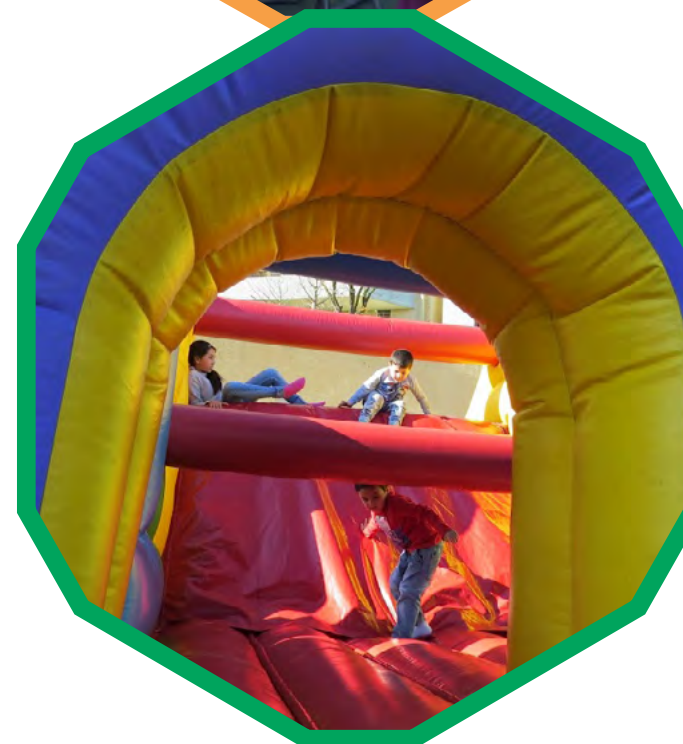
regalo un jugo y bolsa de dulces al ingreso y se les tomó una foto.

Cabe destacar que los gastos incurridos en la realización de esta actividad fue mínimo (\$135.000), lo que fue posible por el aporte en tiempo, juguetes, dulces, colaciones y buena disposición de varios residentes. Queremos agradecer a Pilar, Andrea, Luis, Hernán, Patty, Adrián Pablo, Francisco, Pablo Gustavo, Lorenzo, Yanet, Corina, Isabella y Gloria por su invaluable ayuda y generosidad para sumarse y llevar a cabo esta iniciativa.

Si quieres revivir esta tarde, revisa el link:
<https://goo.gl/photos/GV9rjbtiaxtT2KPh7>



“Nuestros niños y sus familias disfrutaron de una divertida tarde de juegos”



“Juntos podemos hacer esto y muchas más actividades para beneficio de nuestra comunidad”

Resumen de Auditoría en Mallén

Tal como lo mandató la última asamblea del 28 de mayo pasado, se contrató a la Empresa Grupo Facility para realizar una auditoría de los procesos contables y administrativos ocurridos en el condominio, desde el año 2014.

Este estudio ha concluido, recibiendo de parte de la empresa un extenso informe, cuyos resultados se resumen en el siguiente esquema:

DATOS BASE

REALIZADA POR: GONZALO JIMÉNEZ (AUDITOR SENIOR)
BÁRBARA MUÑOZ (AUDITOR JUNIOR)
GRUPO FACILITY

PERÍODO AUDITADO: ENERO 2014 - ABRIL 2016

FECHA DE ENTREGA: SEPTIEMBRE DE 2016

PRINCIPALES HALLAZGOS

ASPECTOS FINANCIEROS

- Hay \$ 208.279.359 en ingresos registrados en la cuenta bancaria que no tienen respaldo.
- Hay \$ 36.101.242 en cheques emitidos y no cobrados.
- Existen pagos efectuados sin explicación ni respaldo por \$129.443.126.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

- Documentación de respaldo de gestión administrativa con serias deficiencias, en materias tales como: RRHH, Mantención de equipos, Pagos de Gastos Comunes, Cobranzas de Gastos Comunes, Seguros, etc.
- No existe protocolo de cobranza de morosos.

INFRAESTRUCTURA

- Serios problemas de mantención de ascensores.
- Falta de mantención de equipos e instalaciones en general.

¿EN QUÉ ESTÁ EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN?

- Definición de criterios y cumplimiento procedimental en materia de registro de egresos e ingresos con los respaldos correspondientes.
- Regularizando registros administrativos en materia de RRHH.
Cumplimiento de normativa vigente en Seguridad Laboral, Seguros de Espacios comunes.
- Seguimiento de procesos legales de demandas.
- Estableciendo Plan de Gestión con indicación de funciones de 4 Comisiones: Finanzas - Recursos Humanos - Mantención y Proveedores - Comunicaciones.



“Debemos aprender de la experiencia, para que esto no nos vuelva a ocurrir....”

Saludo de la administración interina



HVG nace como parte de un Comité de Administración del edificio Alto Placeres, y al poco tiempo fija como su gestión principal el desarrollar la comunidad priorizando a las personas, convivencia responsable e infraestructura. Este modelo, con el paso de los años se profesionalizó y hoy lo aplicamos en diversas comunidades, adaptándonos a las características y necesidades de cada una.

Nuestra organización está compuesta por profesionales en el área del Derecho, Informática y la Gestión de Empresas. Juntos reunimos 35 años de experiencia en el desarrollo de proyectos, formación de equipos y cumplimiento de objetivos. Las Comunidades con las que trabajamos avalan la calidad de nuestro servicio.

Dado el estado en que recibimos la administración del Condominio, estas primeras semanas hemos estado trabajando en:

- Gestión para el cumplimiento de la normativa legal laboral.
- Negociación de contrato colectivo (en conjunto con el Comité de Administración)
- Normalización de procesos contables y operacionales
- Normalización de la tenencia de pólizas de seguros por cada departamento
- Disminución morosidad de gastos comunes

Metas a Corto Plazo.

- Definir en conjunto con el Comité las políticas de gestión y control
- Renovar luminarias por sistemas LED: Etapa 1, cambio de una luz fija en pasillos de cada torre.
- Iniciar un plan de trabajo para revertir fallencias detectadas por los delegados en sus edificios y por la administración.
- Iniciar la normalización de ascensores para obtener la certificación respectiva.

Para una comunicación expedita, ponemos a su disposición los siguientes correos y teléfono:

Envío de comprobantes de pago
gastoscomunes@condominiomallen.cl
Envío de pólizas de seguro
seguros@condominiomallen.cl
Reserva de áreas comunes
secretaria@condominiomallen.cl
Administración
administracion@condominiomallen.cl
Emergencias +569 8158 6475



Jonathan Hidalgo
Director Ejecutivo

Scarlet Vergara
Finanzas y Normativa Laboral



Iván Guajardo
Operaciones

Visiones del Mallén: Nuestro Minimarket

Inauguramos esta sección llamada Visiones del Mallén, cuyo objetivo es mostrar las distintas actividades realizadas en nuestro condominio, así como conocer un poco más a las personas que están en permanente contacto con nuestra comunidad.

Entrevistamos a Christian Jensen Revello, actual concesionario del Minimarket Mallén. Compartimos con ustedes lo que nos comentó:

¿Cómo llegaste a ser el actual concesionario del Minimarket?

- He trabajado siempre en minería, en grandes mineras, como también administrando contratos para empresas colaboradoras mineras. A raíz de la crisis del cobre quedé cesante y después de otras opciones tomé esta bonita y desafiante alternativa del Minimarket con los recursos de mi finiquito. También soy propietario, viví por algunos años aquí, mis hijas comparten y alternan la residencia en este condominio. Esto me ha llevado y motivado a entregar un servicio que sea útil y valioso para la comunidad y, a la vez, servir como sustento familiar.

¿Cuál es tu diferencia respecto de otros concesionarios que han pasado por este minimarket?

- Soy un convencido que para progresar y tener resultados en lo que sea que se emprenda es necesario hacer cosas diferentes, actualizarse constantemente y crear el mejor ambiente, aunque no sea fácil. En un futuro cercano pretendo ampliar la atención entregando servicios complementarios como por ejemplo cafetería. Además

tenemos una política de entregar continuas y convenientes ofertas de productos para así hacerlo más atractivo al público al comprar en el "Minimarket Mallén".

¿Qué proyectos se vienen pronto?

- Tengo varias ideas para ir proyectando a futuro, pero puedo comentar que, por ejemplo para el período de verano, pretendemos instalar un servicio de atención cercano al sector de la piscina para facilitar el acceso de los vecinos a productos como bebidas, helados y golosinas, para que la gente disfrute como corresponde y no tengan que recorrer hasta el Minimarket para adquirirlos; para eso contaremos con toldos, sillas de marcas que estamos negociando, espero que todo nos resulte bien. También estamos evaluando el prestar servicio de pedidos y reparto a domicilio, un delivery, siempre motivados por el mismo público que nos manifiesta estas ideas y necesidades.

En resumen, siempre está la idea de mejorar y modernizar el lugar para facilitar la atención, hacerla atrayente y considerando siempre la retroalimentación de

los residentes, para que esto sea permanente y no algo provisorio.



Minimarket Mallén :	Edificio Patagua, nivel menos 1, al lado de Club House.
Contacto :	Christian E. Jensen Revello
E-mail :	minimarketmallen@gmail.com
Teléfonos :	32 3353380 - 9 9837 6022
Facebook :	www.facebook.com/minimarketmallen.minimarketmallen
Horarios :	Lunes a Sábado de 9:15 a 21:15 / Domingo de 9:15 a 14:00

Negociación colectiva: En la senda de un consenso.

En estos días el Comité, con el apoyo y asesoría del Administrador interino, nos encontramos trabajando arduamente en el proceso de negociación colectiva con nuestros trabajadores y trabajadoras, representados por el sindicato del Condominio.

Esta renovación se hace cada vez que termina el período pactado, el que puede ser de dos o cuatro años. En esta oportunidad, hace unas semanas recibimos el petitorio del personal, compuesto de 32 puntos, y el miércoles 5 de octubre se les hizo entrega de nuestras respuestas ante cada una de las necesidades planteadas.

Ahora viene la fase de negociación propiamente tal. Frente a esta etapa, queremos recalcar que la principal motivación de este Comité es que nuestros trabajadores mantengan condiciones de trabajo digno, evitando poner en riesgo nuestra estabilidad financiera, considerando que el mayor porcentaje de nuestros recursos financieros se destina a temas de recursos humanos.

Todos sabemos que nuestra comunidad no es una empresa, y por lo tanto, no cuenta con más ingresos que el aporte en gastos comunes que pagamos cada uno de los residentes, lo que impide acceder al 100% de los requerimientos de nuestros trabajadores, en consecuencia, buscaremos alcanzar la alternativa más conveniente para ambas partes y finalmente llegar a un feliz acuerdo. Afortunadamente, el clima que ha existido en cada reunión ha sido de diálogo y con altura de miras, teniendo presente que el bienestar de unos es bienestar para el otro y en definitiva el de todos, donde las relaciones cordiales y respetuosas son la base del éxito.

Esperamos seguir en esta senda, y junto a nuestros trabajadores llegar a buen puerto en esta negociación, que proponemos esté vigente hasta el año 2020.



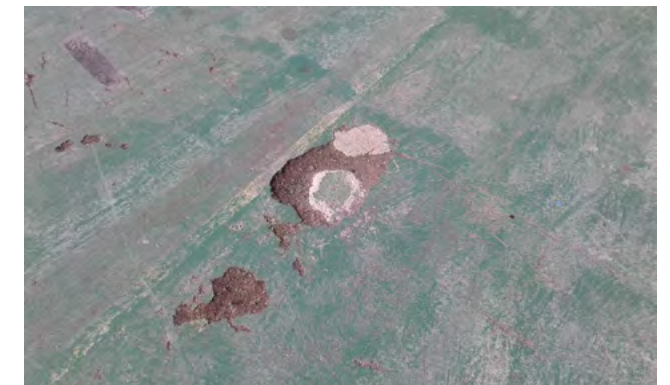
En vías a mejorar nuestros espacios comunes.

Debido al visible deterioro de la infraestructura y equipamiento de los espacios comunes es que este Comité ha tomado la decisión de invertir el dinero que se ha recaudado por concepto de arriendo de los club house y canchas deportivas, en mejorar las condiciones de estas áreas, renovando gradualmente el mobiliario, equipamiento y condiciones existentes.

Para estos efectos, consideraremos los ingresos generados por esta vía desde el 1° de junio, para contribuir a rescatar aquellos espacios que se han ido deteriorando, lo que permite además mejorar la imagen de nuestro condominio, sin generar gastos adicionales a los residentes.



Rejas perimetrales de multicancha en mal estado



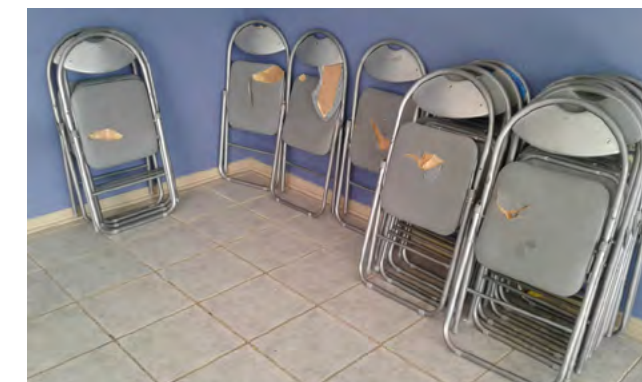
Baches en el piso



Pintado de muros con grafitis



Aros de basketball destruidos



Renovación de sillas y mesas para club house

Velando por un tránsito más seguro y protegido

Se entiende como señales del tránsito todos aquellos signos, demarcaciones viales y dispositivos instalados en la faja adyacente a las calzadas de las vías o sobre éstas. Su objetivo es indicar a los usuarios de las vías la forma correcta y segura de transitar por ellas, con el fin de evitar riesgos y disminuir demoras innecesarias.

La vía pública no es de uso exclusivo de cada uno, por lo que tenemos derechos pero también responsabilidades en cuanto a su uso. Cada usuario es responsable de una parte del tránsito al interior del condominio.

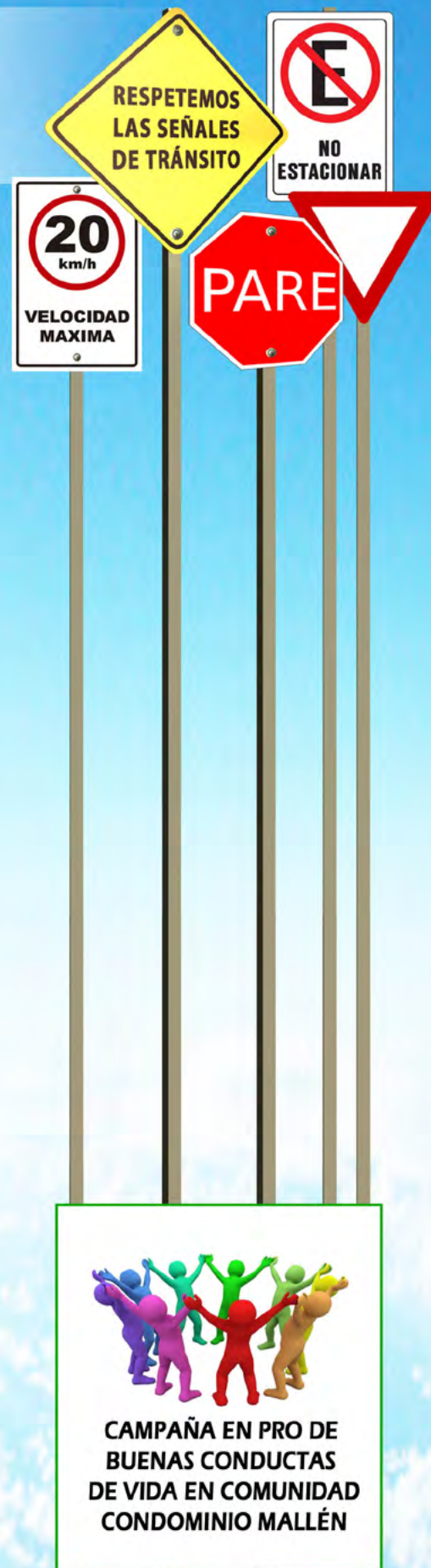
Las señales más utilizadas al interior del condominio son:

- Señales de color amarillo: Señales de Advertencia
- Señales de color blanco con círculo rojo: señales de límite de velocidad.

Tenga siempre presente lo siguiente:

- La velocidad máxima para circular al interior de nuestro Condominio es de 20 km/hr, velocidad que permite reaccionar ante situaciones como niños jugando o un cruce vehicular.
- Si bien actualmente los fines de semana se permite estacionar vehículos en las calles interiores del condominio, por ningún motivo éstos deben estacionarse bloqueando el acceso de los edificios ni menos frente a las tomas de agua en caso de incendios.
- La infracción a estas normas internas serán sancionadas al residente dueño del vehículo y si es visita, a aquel que sea responsable de su ingreso.

¡¡Respete las señalización vial, es por su seguridad y las de todos nosotros!!



Gestión con departamentos en mora de gastos comunes

En la actualidad, la suma por dineros no ingresados a las arcas del condominio debido al no pago de gastos comunes de algunos residentes asciende a \$45.612.244, por lo que este Comité ha encomendado al administrador interino recaudar el máximo de dinero posible proveniente de estas deudas. Ello permitiría contar con recursos para invertir en mejoras y avances a favor de nuestro condominio e incrementar nuestro fondo operacional.

Estamos conscientes que no se podrán integrar la totalidad de los dineros adeudados ya que, según lo explicado por nuestro asesor legal, aunque la ley n° 19.537, artículo 6°, de Copropiedad Inmobiliaria, nos faculta para iniciar trámites judiciales en contra de los deudores, por una parte, algunas deudas podrían estar prescritas y por otra, no contamos con la suficiente

documentación histórica de respaldo necesaria para judicializar los casos.

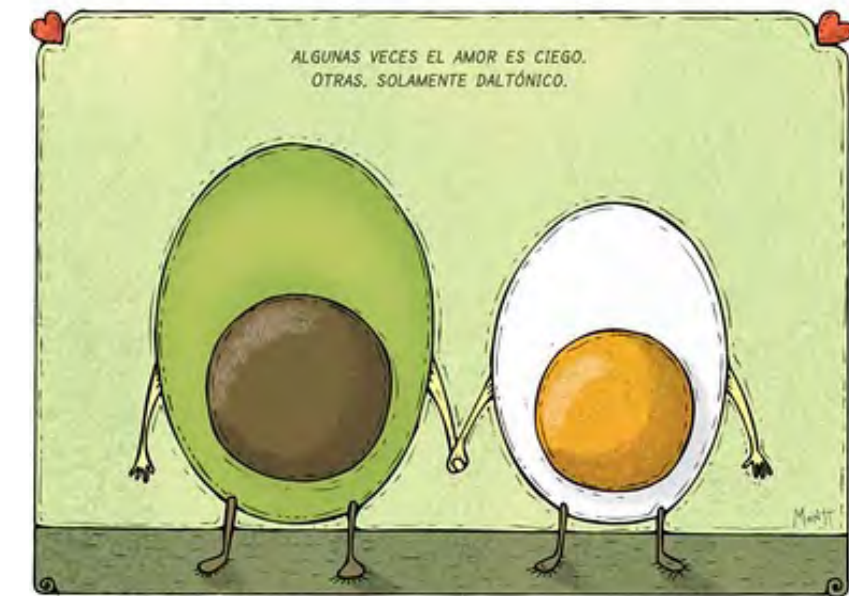
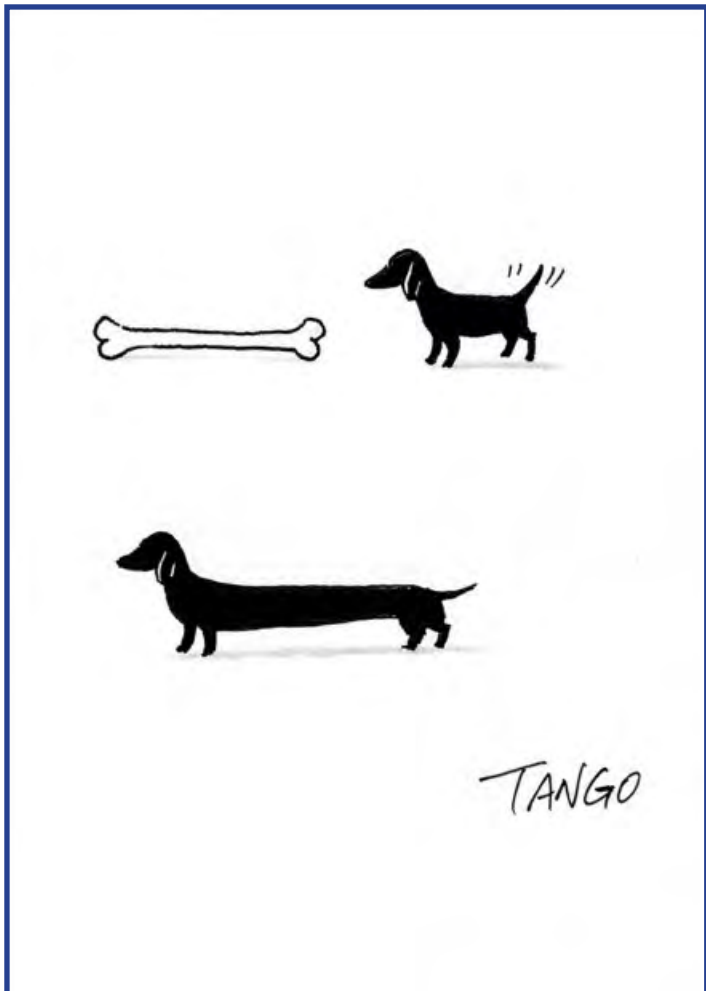
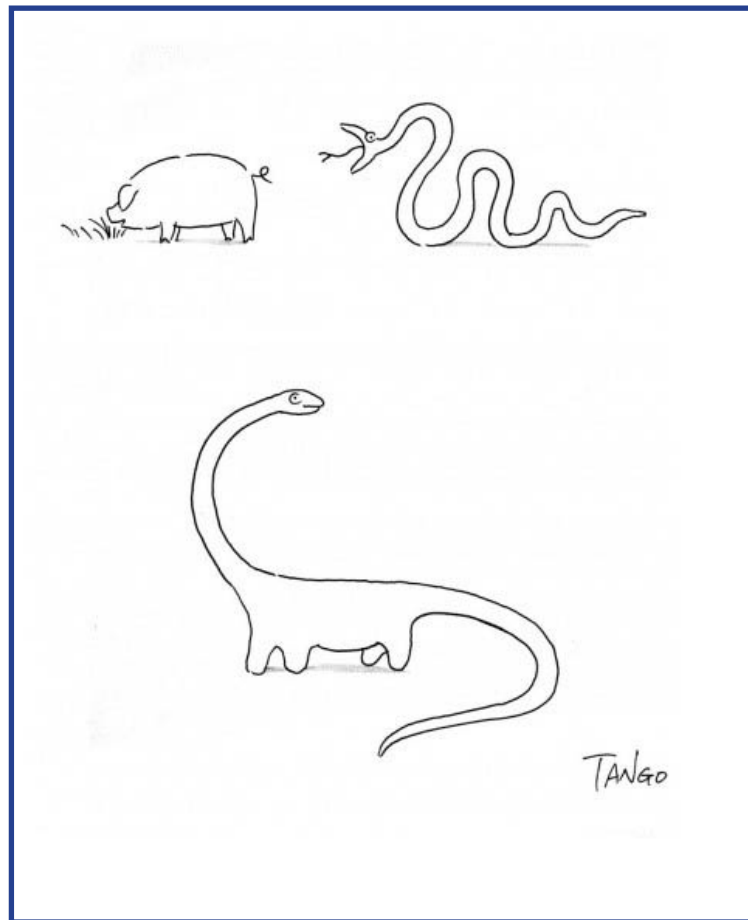
No obstante lo anterior, para lograr el objetivo planteado, el administrador interino comenzará a aplicar lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad, artículo 11°, que lo faculta para efectuar el corte de luz eléctrica a aquellos departamentos que se encuentren con una mora de tres o más meses consecutivos, de pago de gastos comunes.

Asimismo, el administrador ha iniciado la gestión de cobranza de gastos comunes a los morosos de uno a tres meses, mediante el envío de notificaciones y recordatorios.

Convocatoria a feria "HECHO EN MALLÉN"

Como una forma de seguir compartiendo y estimulando a los residentes a cultivar la vida en comunidad y, a la vez, apoyar a todos nuestros vecinos que desarrollan alguna actividad económica de emprendimiento, queremos llevar a cabo nuestra primera Feria Navideña que hemos llamado "Hecho en Mallén", con el fin de dar la oportunidad a estos pequeños empresarios de compartir con los vecinos sus creaciones. Si desea participar como expositor y en la organización, comuníquese a comunicacionesmallen@gmail.com, para recibir más información e inscribirse.







InforMallén

Nº2 , Octubre de 2016

InforMallén es un medio de comunicación que busca informar y difundir a la comunidad de residentes los planes y acciones realizadas por los órganos internos de nuestro Condominio.

Si usted desea comunicarse con alguno de ellos, puede hacerlo a través de:

En relación con problemas concretos de administración que lo afecten:

E-mail Administrador: administracion@condominiomallen.cl

En caso de querer plantear ideas o comentarios:

E-mail Comité de Administración: comiteadm.mallen@gmail.com

En situaciones que afecten a su edificio en particular:

E-mail Agrupación de Delegados: delegadosmallen@gmail.com

En caso de sugerencias respecto de la seguridad del Condominio:

E-mail COVES: covesmallen@gmail.com

**PARA APORTES Y/O SUGERENCIAS A LA COMISIÓN DE COMUNICACIONES Y
EVENTOS, ESCRÍBANOS A: COMUNICACIONESMALLEN@GMAIL.COM**