

Estimadas y estimados vecinas/os y copropietarias/os

Junto con saludar, nos comunicamos con ustedes en relación a la última comunicación referida a la reorganización de la estructura administrativa de la Comunidad Hacienda Casablanca. Como es de su conocimiento, este tipo de reestructuración forma parte de las facultades de todo comité de copropietarios.

Sin embargo, con el ánimo de velar por la transparencia de nuestras decisiones, y en virtud de la reacción suscitada por algunos copropietarios en relación a la desvinculación del administrador en terreno, quisiéramos señalar lo siguiente:

1. Como les fue comunicado el 10 de junio 2024, tras seis meses de evaluación del estado financiero y necesidades de la comunidad, la decisión de desvincular al Sr. Cueto fue estricta y exclusivamente por razones de índole económica, referida al balance negativo entre ingresos y egresos sostenido en el tiempo, producto de la deuda acumulada por GGCC impagos (ver Tabla 1, ingresos y egresos últimos 3 meses).

Tabla 1. balance de ingresos y egresos durante los meses

Gastos comunes						
Concepto/Mes	noviembre - 2023	diciembre - 2023	enero - 2024	febrero - 2024	marzo - 2024	abril - 2024
Pagos Adelantados	\$215.822	\$378.612	\$47.010	\$260.266	\$80.832	\$181.802
Recaudado	\$7.813.649	\$6.368.337	\$9.528.570	\$5.105.377	\$7.813.722	\$ en curso
Egresos	\$6.254.113	\$8.051.137	\$8.100.491	\$7.752.547	\$8.826.144	\$7.337.288
Balance mensual	\$1.775.358	-\$1.304.188	\$1.475.089	-\$2.386.904	-\$931.590	-\$ en curso

2. No hay razones personales o cuestionamientos respecto al trabajo del Sr. Cueto. No obstante, este comité se planteó la pregunta, si la totalidad de las funciones que realizaba el administrador en terreno son necesarias e imprescindibles para una comunidad que "no llega a fin de mes" con el balance actual de GGC de 1,5 UF mensual por parcela y con un nivel de morosos crónicos considerable - cabe recordar que a marzo 2024 la morosidad acumulada alcanzó la suma de \$52.347.382.

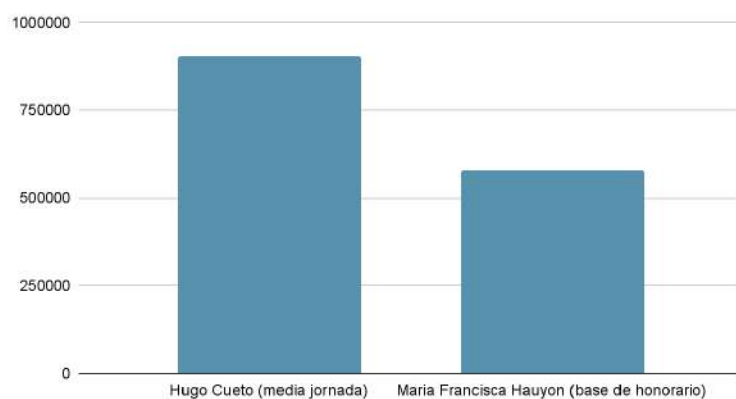
Está claro que siempre existirán situaciones excepcionales de riesgo para los habitantes del CHC como incendios forestales o temporales fuertes. Pero de igual forma está claro, que sería imposible mantener un propio cuerpo de bomberos o un parque de maquinaria para atender todas las urgencias de todos los vecinos, y que tampoco un solo empleado del CHC será capaz de atender a todas ellas - en este momento existen 170 parcelas formadas. Además, cabe recordar que la administración es responsable de "Cuidar y vigilar los bienes y servicios de uso común[...]" (reglamento vigente Art 15/1). No es su función atender los

déficits estructurales de las propiedades privadas de los vecinos y sus entornos. También hay recordar que, especialmente para evitar inundaciones por aguas de lluvias, el reglamento vigente establece “Cada adquirente o usuario estará obligado a construir y mantener a lo largo del deslinde por el que se tenga acceso a la parcela, un acueducto de evacuación de aguas” Art 4/8.

Sin embargo el comité buscará formas adecuadas de atender esto emergencias puntuales y expandir sucesivamente las herramientas técnicas de la comunidad. Esto ya se hizo con la compra de la pala niveladora, que además está disponible para el uso de todos los vecinos a través del formulario en la página web haciendacasablanca.community.

3. En relación a las dudas y cuestionamientos respecto de por qué, por motivos financieros, el Comité decidió desvincular al Sr. Cueto y no a la administradora Sra. Hauyon, la respuesta es doble: a) porque la Sra. Hauyon reemplaza las labores de Blanco, que resultan imprescindibles para el correcto funcionamiento del Condominio Hacienda Casablanca: pago de remuneraciones incluido aportes patronales a los trabajadores con contrato, gestión y pago de previsiones, comunicación y coordinación con el abogado de la CHC que vela por la gestión de los juicios por GGCC adeudados y otros; b) porque la remuneración mensual del Sr. Cueto en el cargo de Administrador en Terreno durante el primer semestre 2024 fue 905.000 CLP aprox.bruto por media jornada laboral (este fue el gasto total, es decir, liquidación de sueldo + imposiciones), mientras que la de la Sra. Hauyon fue de 579.710 CLP bruto por vía de contrato de honorarios. Esta información está disponible en el detalle de los gastos comunes enviados mensualmente vía Comunidad Feliz.

Costos CLP



4. Respecto del pago de indemnizaciones, confirmamos que todos los pagos previsionales del Sr. Cueto se encuentran al día, y que la suma de indemnización por término de la relación laboral en total asciende a \$7.961.657 CLP lo que es menor al valor de mantenerlo en sus funciones durante un año más (10.806.000 CLP).

5. En relación a las dudas y cuestionamientos respecto de la redistribución de las tareas del cargo de Administrador en Terreno, a continuación indicamos las tareas que el Sr. Cueto realizaba, y el personal que quedará a cargo de dichas tareas (ver Tabla 2).

Tabla 2. Reasignación de tareas en función de la reestructuración administrativa.

Acción/ tarea	Nuevo responsable
Organizar turnos de conserjes	María Francisca Hauyon
Compra de insumos (lucos, cámaras, etc)	María Francisca Hauyon
Mantenión de caminos con pala niveladora	Carlos Salinas
Mantenión conserjería	María Francisca Hauyon + proveedores externos
Mantenión tractor / carro lanza agua	Carlos salinas + proveedores externos
Desplazamiento del tractor carro lanza aguas para funciones diversas (por ejemplo deslindes de agua)	Carlos Salinas
Transporte reciclaje papel	Por municipalidad Casablanca
Alimentar patos de tranque	Carlos Salinas

6. En relación a las acciones y funciones que algunos copropietarios y vecinos han señalado haber recibido apoyo del Sr. Cueto - a saber, colaboración en situaciones de problemas de vehículos en los caminos; apoyos en situaciones de emergencia de seguridad; y auxilio en situaciones de emergencia sanitaria - este Comité considera que dichas funciones exceden las funciones propias de una Administración de un condominio con las características actuales. Contar con un apoyo en terreno de auxilio personal y directo corresponde a funciones de mayordomo y exceden con creces las posibilidades de un condominio con un gasto común de 1,5 UF por parcela.

7. En contraposición, este Comité sí considera que es urgente atender a las razones de fondo que han hecho que un administrador en terreno cumpla funciones de mayordomo en terreno: caminos en mal estado que requieren mantención permanente y, algunos de ellos, huellas de cementos; falta de luminarias, mantención de luminarias y otros elementos de seguridad; necesidad de reforzar los elementos de prevención contra incendios, fuertes lluvias y otros eventos climáticos y socioambientales. Estos elementos fueron priorizados en la última asamblea que votó a este Comité (ver Tabla).

Tabla 3. Arreglos urgentes de la Comunidad Hacienda Casablanca, priorizados en la asamblea de diciembre 2023.

Arreglar caminos (5 puntos críticos)	\$18.000.000
Cámaras seguridad adicionales en puntos extremos del condominio	\$663.000
Complementar cercos (malla acma) límite F-850, parte viña (aprox. 400m)	\$3.900.000
Complementar luminarias	\$2.800.000
Compra carro lanza aguas	\$2.000.000
Llaves storz adicionales a la red de agua para el uso de bomberos	\$642.000
Reestructurar espacio conserjería y basureros (reparación de cámaras defectuosas, reparación luces)	\$3.000.000
Uniformes conserjes	\$400.000
Suma	\$31.405.000

Estas son nuestras prioridades como Comité, además de mejorar la disponibilidad, acceso y uso de espacios comunitarios respetuosos con el medio ambiente.

Naturalmente, estas prioridades requieren de presupuesto para poder llevarse a cabo. Por ello, y cumpliendo nuestro compromiso con el bienestar social, ambiental y económico de nuestra comunidad, es que hemos querido aclarar y especificar los puntos anteriores.

Quedamos disponibles para responder otras dudas y sugerencias. Recuerden por favor canalizarlas a través del correo: comite.hacienda.casablanca@gmail.com

Saludos cordiales,

El Comité
Hacienda Casablanca