

SI USTED VIVE O TRABAJA EN UN EDIFICIO; NO PUEDE DEJAR DE LEER ESTA REVISTA



CGAI

Colegio de gestión y Administración Inmobiliaria de Chile
Revista Especializada en Copropiedad / Febrero 2021 / CGAI N° 18

DEL EMPRENDIMIENTO A LA PROFESIONALIZACIÓN

PÁG 4

AUDITORÍAS A COMUNIDADES, LLEGARON PARA QUEDARSE

PÁG.10

ADMINISTRADORAS EN LA QUINTA REGIÓN, UN TRABAJO QUE HAY QUE DESTACAR

PÁG 18

TEMAS TRIBUTARIOS EN COMUNIDADES DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

PÁG.16



P Y
M E

Tú tienes la comunidad, nosotros la Cuenta.

Si eres Administrador, hazte cliente y accede a los beneficios y herramientas para administrar tus comunidades. En Scotiabank Empresas accedes a:

- **Cuenta Corriente.**
- **ScotiaWeb**, para gestionar y administrar pagos y recaudaciones.
- **Ejecutivos especialistas** en instituciones.

Hazte cliente escribiendo a maria.yanez@scotiabank.cl

 **Scotiabank**®

La solicitud de evaluación para ser cliente está condicionada a la verificación de antecedentes y requisitos establecidos en las políticas vigentes del Banco. Infórmese sobre la garantía estatal de los depósitos en su banco o en cmfchile.cl. ® Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia.



**Colegio de gestión y
Administración Inmobiliaria
de Chile**

**Asociación Gremial de
Administradores de
Coproiedad.**

Fundada el 15 de septiembre
de 1999.

Asociada Internacionalmente
a las más prestigiosas
organizaciones de
Administración de
Coproiedad Mundial.
Trabajamos día a día por la
profesionalización de los
Administradores de Edificios y
Condominios.

General Holley 2294,
tercer piso Providencia
info@cgai.cl
www.cgai.cl

Comité Editorial

Gerente Revista CGAI
Sebastián Ruiz Alsina

Diseño
Sergio Cruz

EDITORIAL N°18

Estimados Socios y Colegas:

Cada vez nuestra actividad, y por qué no decirlo, nuestra profesión nos obliga a estar atento a los distintos escenarios que a diario tenemos que enfrentar, por ejemplo y tomando las palabras de nuestro vicepresidente, don Joaquín Baranda quien señala en la editorial de la revista N° 17: "Un nuevo "habitante" que hemos tenido que incorporar y administrar en las comunidades",... efectivamente un nuevo habitante llamado Coronavirus se ha incorporado a nuestro diario vivir.

Si analizamos profunda y responsablemente este nuevo escenario, podemos aseverar que, no obstante, lo grave de esta pandemia hemos respondido eficientemente a exigencias nunca vistas, en donde nuestra gestión, actitud y determinación han puesto a prueba nuestras capacidades.

¿Qué podemos concluir de esta aseveración?

Sin lugar a duda y de acuerdo con las experiencias que cada uno de nosotros ha tenido y vivido en las comunidades, podemos evidenciar el fortalecimiento del "Administrador" como un ente coordinador, ejecutor y orientador de situaciones muchas veces impredecibles, que son el resultado de este nuevo escenario llamado Covid-19.

Pero no obstante lo señalado, este nuevo escenario también nos puede llevar a situaciones complejas, dada la reacción de los residentes que habitan en las comunidades. Es así, como en días pasados, un socio se vio afectado por este tipo de reacciones que lo expusieron públicamente... ¡y es precisamente aquí donde quiero poner el acento! Nuestra profesión tiene características especiales, que por ser tan variadas, nos puede llevar a cometer errores u omisiones, que afecten al buen desempeño que hayamos tenido en el tiempo; no podemos bajar la guardia ni menos permitirnos no estar atentos a los ambientes beligerantes que se generan al interior de las comunidades... ¡los se-

res humanos son impredecibles!, lo que nos obliga a estar aún más preparados y capacitados en el desarrollo de nuestra profesión.

No podemos permitir que nos vilipendien gratuitamente y menos cuando nuestra capacidades y gestiones son altamente confiables. Es por ello que debemos tener siempre presente valores que nos permitan diferenciarnos del resto de los actores (no colegiados), que deambulan en el mercado de administración de edificios y condominios como, por ejemplo: ÉTICA (estudio de la moral y del accionar humano para promover los comportamientos deseables); PROVIDAD (moralidad, integridad y honradez en las acciones); HONORABILIDAD (honor, respetabilidad) y TRANSPARENCIA (dar a conocer periódicamente los datos más relevantes de su actividad; facilitar a las personas el acceso a la información contenida en documentos y archivos). En la medida que cada uno de nosotros practique y ejecute cabalmente estos principios, nada, ni nadie, podrá descalificarnos soezmente, lo cual permitirá que nuestro Colegio accione legal y públicamente, de acuerdo con las circunstancias.

Para finalizar, sólo decirles y conminarlos a luchar permanentemente primero, por nuestro Colegio de Gestión de Administración Inmobiliaria, para ubicarlo en el lugar que se merece; segundo, para que cada uno de nosotros demostremos inequívocamente que somos diferentes y confiables en nuestro desempeño y; tercero, que nuestra permanente capacitación sea una acción constante en el ámbito profesional.

Un cordial y fraterno abrazo para todos ustedes.

Víctor Damele Mc Millan
Administrador
Director y Secretario de CGAI Chile

ENTREVISTA

DEL EMPRENDIMIENTO A LA PROFESIONALIZACIÓN

Álvaro Ricardi Mac-Evoy
Administrador de Copropiedades
Socio de CGAI Chile

Álvaro Ricardi lleva, en esta actividad, doce años administrando comunidades, al principio, para otras personas y después de independizarse creo SPM ADMINISTRACIÓN Y ASESORÍAS SPA, un emprendimiento que dice él ha ido mudando progresivamente a la visión que tiene sobre cómo llevar adelante una empresa de administración que sea distinguida por sobre las demás. Entrevistamos a Álvaro y esto fue lo que nos contestó:

Álvaro, cuéntales a nuestros lectores en qué momento tuviste contacto con el tema de la gestión y administración inmobiliaria y cómo fue ese inicio.

Comencé trabajando como Jefe de Operaciones para la administradora de edificios que tiene mi suegro (Administraciones Oyanguren). Aplicando los conocimientos que adquirí, sobre administración y gestión operativa en Estados Unidos, en tareas y servicios, en condominios de vacaciones, que en ese país lo denomi-

nan como el "Property Management". Estando allá entendí la importancia que se le da al servicio y cuando llegué a Chile y comencé a trabajar en esto, de inmediato apliqué lo aprendido. La experiencia en el extranjero y en la empresa de mi suegro, han sido verdaderas escuelas de administración. Con el paso del tiempo me independicé formando mi propia empresa y llevo más de una década en la actividad.

Hablemos de tu actual oficina. De lo aprendido en el exterior y después en tu primer trabajo en Chile, ¿Cómo fuiste internalizando o uniendo ambas experiencias?

Si bien, debo aclarar que no tengo estudios universitarios concluidos, podría decir que mi universidad, han sido estos doce años que llevo administrando. Siempre visualicé esta actividad como un atractivo y potencial negocio, donde uno podía desarrollar muchas habilidades. Habilidades que en mi caso las fui adquiriendo

más por la experiencia, que por cosas aprendidas en un aula. Lo anterior es lo que he ido introduciendo todos estos años en mi empresa de administración, el sentido del servicio y traspasar a mi equipo de trabajo, mis experiencias y conocimientos, que he recogido en el ejercicio de campo que brinda la administración de comunidades. Pero con el paso del tiempo vi la necesidad de hacer un curso de administración de edificios en Chile que amplió de mayor manera mi visión y desarrollo profesional del servicio.

¿Hablamos de profesionalización? ¿Qué nos puedes decir al respecto?

Al servicio de administración le hemos puesto toda la profesionalización que ha sido necesaria y seguimos diariamente buscando más opciones. Mi primera estructura organizacional, como todo emprendimiento, parte con una estructura más familiar con mi esposa encargada del área contabilidad y luego



ampliamos nuestra oficina, incorporando en la medida que íbamos creciendo el personal necesario y con las habilidades que yo he definido, el sello que le quiero dar a mi organización y que esta se vea hacia el exterior como una empresa de administración que hace bien las cosas, de manera profesional. Con la ayuda de personas cercanas fui formando una estructura empresarial y he ido avanzando en ese sentido. Es muy importante en la medida que la organización interna de una oficina va creciendo, los primeros trabajadores que uno incorpore deben ser de absoluta confianza, más allá de las competencias y conocimientos que traigan, siempre se pueden ir adquiriendo y puliendo en el camino. Siempre pensé en crear una marca y que ella fuera la imagen fundamental de mi empresa, estandarizando servicios, para que sea la empresa la solicitada y no mi persona.

¿En qué momento te das cuenta que pasas de un emprendimiento a ser un empresario de la administración?

Fue cuando comencé a crecer y observar que nos estaban recomendando muchísimo, sin nosotros tener alguna estrategia de expansión. La emisión de boletas de honorarios justificó el siguiente paso de armar la empresa y empezar a facturar los servicios y todas las ventajas tributarias que esto tiene y la presentación hacia el cliente más profesional del servicio. También estuvo presente el episodio cuando comienzo a relacionarme con las empresas inmobiliarias y el nivel que ellas tienen y buscan en una administradora. Y frente a los dos escenarios anteriores te das cuenta que debes incluso cambiar cosas tan sencillas como mudar de un correo Gmail a uno corporativo, con la búsqueda de una oficina más grande para atender mejor a tus clientes. Aprendí rápidamente que la imagen hacia el exterior es mucho más potente cuando no está ligada a ti, sino, que descansa en el buen nombre de tu empresa. Como nos empezó a ir bien, el desarrollo natural era mudar la antigua manera

de administrar a una con ribetes más profesionales.

¿Y cómo es dirigir una empresa que día a día busca ser vista de manera profesional?

Es complejo, ya que lo primordial es no perder de vista y tener siempre de manera cerca el contacto con tus clientes, pero tratando de que el servicio de tu empresa sea el que busquen y no a tu persona. Ya estoy en el nivel de buscar a otro tipo de profesional para que se integren al equipo y así avanzar en la perspectiva de servicio que queremos entregar con mi sello personal y único.

¿Las comunidades perciben la diferencia de un administrador que se ha profesionalizado?

Sí. Ellos notan la diferencia, y es más, puedo decir que modelos antiguos de comité de administración buscan hoy una manera más moderna y tecnologizada para sus adminis-



traciones. Me ha tocado administrar comunidades con comités de personas mayores, pero no ajenas a la alta exigencia, como también comunidades con comités de jóvenes profesionales y estos últimos, al tener una filosofía distinta en el manejo de una empresa facilitan más mi labor, que sobre todo por la pandemia a punta a un servicio más tecnológico y remoto usando las herramientas que hoy están a nuestra disposición.

¿Qué rol juega aquí la capacitación y ser parte del Colegio de Administradores?

Me ha costado conseguir capacitaciones para el siguiente nivel que estoy buscando para profesionalizar a mi empresa. No hay mucha oferta en el mercado, está más bien orientado a empresas de otros rubros. Lo bueno es que hoy tenemos plataformas para administrar y eso ayuda bastante, nos falta a los administradores tecnologizarnos más. Y sin duda que ser parte del Colegio de Administradores me ha entregado un sello distintivo por sobre otros administradores que no son parte de nuestro gremio.

Al postularme a un edificio, tanto una empresa, como un particular, con el solo hecho de ser colegiado y trabajar con un software, parte en igualdad de condiciones en la propuesta, el resto dependerá de cada uno, pero esas cosas nivelan el piso.

¿Es más caro los servicios de una empresa de administración y que está evolucionando hacia la profesionalización total?

Todos los servicios que tienen cierta calidad obviamente van a tener un valor más alto que uno que aún está recién partiendo. Las comunidades debieran elegir administradoras que tengan ciertos estándares de servicios y profesionalización, como también tener claro que es lo que esperan y buscan en el servicio, entender que el Administrador es un proveedor más que presta un servicio, el cual dependerá de sus logros y no medirlo por cuantas veces va el edificio. Por ejemplo el mantenedor de calderas va una vez al mes y el objetivo es tener un servicio constante y óptimo, conoce su trabajo y no requiere ir más veces en el mes. Y si esos servicios se dan y se cumplen no veo en ello dificultad para que una comunidad pague por ellos, es más como yo lo veo, esto será demandado en los próximos dos años 2021-2023.

Para ir finalizando ¿Qué mensaje le enviarías a los socios de CGAI, sobre lo que hemos venido conversando?

Primero que sigan siendo parte de nuestro gremio, es fundamental por todo lo que representa CGAI Chile y la excelencia que les exigen a sus administradores colegiados, como también la fuente de información que es para cada uno de nosotros y eso lo noté particularmente durante los inicios de la pandemia, donde nadie tenía claro muchas cosas y fueron de gran ayuda en gestión y orientación para nuestra empresa. El mensaje sería, que sus mayores activos son: la transparencia, la comunicación, mantenerse actualizados en

los conocimientos, ser administradores presentes, pero no uno que viva en la comunidad, sino, uno que haga notar, a través de su servicio profesional, la presencia de su empresa de administración. También educar a sus colaboradores, a los trabajadores de las comunidades, trabajar de manera coordinada con los proveedores y mantener en alto la imagen del administrador.

Las comunidades debieran elegir administradoras que tengan ciertos estándares de servicios y profesionalización, como también tener claro que es lo que esperan y buscan en el servicio, entender que el Administrador es un proveedor más que presta un servicio,

Alvaro Ricardi

COLUMNA DE OPINIÓN

APLICACIÓN DE REGLAMENTOS INTERNOS

MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL, Y RELACIÓN CON EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Por Fermín Oyarzún Antúnez
Asesor Legal de CGAI en temas de copropiedad

Desde la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria (en adelante indistintamente la “**Ley de Copropiedad**”), y particularmente en esta época debido a la crisis sanitaria que nos afecta, la correcta relación entre los reglamentos internos y el Reglamento de Copropiedad – principalmente en lo referido a la imposición de multas – ha sido materia de diversos análisis, discusiones y controversias.

En efecto, son muchas las comunidades que establecen multas y sanciones a través de los reglamentos internos, en ocasiones a completa discreción del Comité de Administración, y sin necesariamente cumplir con los requisitos constitucionales y legales que rigen a este tipo de normas.

En este artículo analizaremos los siguientes puntos: 1) requisitos constitucionales comunes a la imposición de cualquier sanción; 2) requisitos

establecidos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria; y 3) subordinación de los reglamentos internos al reglamento de copropiedad.

1. Requisitos establecidos constitucionalmente

La primera consideración que debemos hacer se contempla en la propia Constitución Política de la República. En efecto, el artículo 19 N° 3 de nuestra carta fundamental establece que “Ningún delito se castigará con otra pena que la que señale una ley promulgada con anterioridad a su perpetración, a menos que una nueva ley favorezca al afectado” (prohibición de retroactividad de la ley penal). Por otra parte, señala que “Ninguna ley podrá establecer penas sin que la conducta que se sanciona esté expresamente descrita en ella.” Esta última disposición consagra el llamado “principio de tipicidad.”

A pesar que los reglamentos que una comunidad se otorga por cierto no tienen el carácter de ley, ni las infracciones cometidas por residentes tienen generalmente la calidad de delitos, debemos necesariamente reconducir estas reglas generales a los requisitos de otorgamiento tanto del reglamento de copropiedad como de los reglamentos internos que cada comunidad considere darse.

Por lo mismo, debemos tener presente que: i) las conductas o infracciones que se sancionan deben estar claramente descritas tanto en el reglamento de copropiedad como en los reglamentos internos que se dicten en conformidad a éste; y ii) las multas que se impongan siempre deben estar claramente fijadas, y con anterioridad a la comisión de las infracciones.

Así, un reglamento interno jamás podrá sancionar arbitrariamente la rea-

lización de alguna actividad, es decir, sin tener una justificación relacionada con la sana convivencia de la comunidad. Y, por otra parte, no puede sancionarse una conducta ejecutada con anterioridad a la dictación del Reglamento de Copropiedad o de las normas de sana convivencia.

Por último, un reglamento interno – al igual que un reglamento de copropiedad – jamás podrá limitar alguna de las garantías fundamentales establecidas en la Constitución Política. Así, y solamente a modo de ejemplo, jamás podría prohibir el ingreso de hijos que han ido a visitar a un residente que no tiene su tuición, como ocurre con los hijos de parejas que han terminado su vínculo y viven separados. Este ejemplo, que es real, infringe expresamente la garantía establecida en el artículo 19 números 1° y 4°, que tratan sobre el respeto y protección de la familia. También a modo de ejemplo, no podrían permitir la divulgación de información privada de carácter sensible de los residentes, por atentar directamente contra la garantía establecida en el artículo 19 N° 4 de la Constitución (respeto y protección de la vida privada).

Si así lo hicieran, dichas disposiciones serían nulas, y de ningún valor, y podrían por cierto ser impugnadas en los tribunales de justicia.

2. Requisitos establecidos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Como sabemos, el artículo 21 de la Ley de Copropiedad establece que "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio."

Éstas son las llamadas comúnmente "normas de sana convivencia", y se dictan en la forma de reglamentos internos, que mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios.

A su vez, el mismo artículo señala que el Comité de Administración



Fermín Oyarzún Antúnez
Asesor Legal de CGAI

también podrá "imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad."

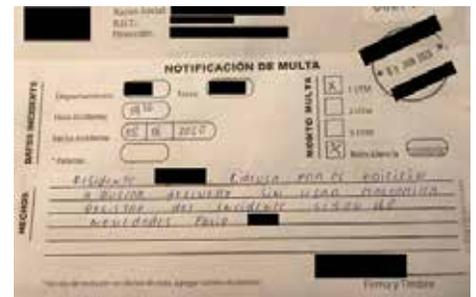
3. Subordinación de los reglamentos internos al Reglamento de Copropiedad

De lo expuesto anteriormente debemos necesariamente concluir que, para que un Comité de Administración pueda imponer multas por la vía de un Reglamento Interno, **tanto la conducta que se sanciona (infracción) como su sanción (multa) deben estar contempladas en el Reglamento de Copropiedad.** Así lo ha

señalado también de forma reiterada y consistente la jurisprudencia de los Juzgados de Policía Local y de los tribunales superiores de justicia.

En este punto, estimamos que es suficiente que las conductas sancionadas se contemplen a modo de catálogo o en la forma de ejemplos no limitados, siempre y cuando se establezca claramente el ámbito de dichas sanciones. Aterrizando este concepto a la situación actual que vive nuestro país, probablemente ningún Reglamento de Copropiedad contempla entre sus disposiciones materias relacionadas con una pandemia mundial. En este caso, es nuestra opinión que se cumpliría con el requisito de tipicidad para que un reglamento interno multara las infracciones sanitarias, si el reglamento de copropiedad estableciera una redacción equivalente a la siguiente: "los copropietarios no podrán ejecutar acto alguno que perturbe o comprometa la salubridad del condominio o de sus unidades", o una de similares características.

Por otra parte, para que la multa asociada a una infracción pueda ser establecida e impuesta por el Comité de Administración por vía de un reglamento interno, ésta también debe estar tipificada en el reglamento de copropiedad. Creemos, por último, que para cumplir este requisito basta con que el reglamento de copropiedad establezca un rango de multas, y no necesariamente un monto específico para cada conducta sancionada.



"Las multas de los reglamentos internos deben estar necesariamente contempladas en los respectivos reglamentos de cada copropiedad" (Abogado Fermín Oyarzún)



HCH SEGURIDAD

Personas Protegiendo Personas

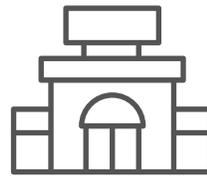
- Control de Rondas Geo referencial
- Guardias Capacitados OS10
- Expertos en Equipos de Seguridad
- Estudios de Seguridad por Capas
- Guardias 24 x7
- Capacitación Guardias y Conserjes



Comunidades



Edificios
Corporativos



Centros
Comerciales



Industria

Empresa acreditada



ENTREVISTA

AUDITORÍAS A COMUNIDADES, LLEGARON PARA QUEDARSE



En el último periodo de tiempo, desde el año 2018 a la fecha, aparecieron en varios canales de comunicación, propuestas directas a los copropietarios o a las comunidades para que comenzarán a evaluar hacer una auditoría al ejercicio administrativo y financiero que principalmente recae en la figura del Administrador, como también en el trabajo que realiza un Comité de Administración.

Hoy se ve con mucha naturalidad que el Administrador que ingresa a una comunidad pida él que se realice una auditoría para conocer el real estado del bien que tendrá que administrar.

Como así mismo, son los Comités de Administración, quienes piden auditorías cuando han decidido evaluar la gestión de su actual administrador y, con el informe del auditor, evaluar un cambio del profesional que les administra.

En la edición de la Revista CGAI, de enero del 2013, abordamos este mismo tema con mucha visión sobre lo que sugeríamos a nuestros socios hacer en ese momento (visite y lea aquí: <https://www.cgai.cl/home/publicaciones/CGAI-Revista-3.pdf>) como una buena práctica. Y como dice esta nota introductoria, varios actores, del área contable, vieron

que este mercado, podría ser atendido con servicios de auditorías especializados a comunidades.

Quisimos refrescar, el artículo del año indicado, entrevistando a dos auditores, representantes de dos empresas, que tienen convenio con CGAI para auditar de manera profesional y confiable a las comunidades y esto fue lo que nos respondieron:

Ana María Rojas: Contador Auditor. Master en Auditorías Financieras, de la Empresa TEN Auditorías SPA.



¿Qué es lo que normalmente las comunidades piden auditar?

Ana María Rojas: En general las finanzas, la corrección en los pagos y la existencia de los fondos y su conciliación. Sin embargo, hay comunidades interesadas en auditar también la gestión. Una falla en las mantenciones o certificaciones y autorizaciones puede implicar graves accidentes o deterioro en la salud y tranquilidad de las personas y fuertes multas a la comunidad y el consiguiente deterioro financiero.

¿Cuáles son las mayores deficiencias detectadas en las auditorías que ha realizado?

Ana María Rojas: Básicamente la carencia de controles. Es muy común

encontrar pagos sin respaldos o no autorizados, gastos no repercutidos a gastos comunes por falta de conciliaciones bancarias, recaudaciones pendientes, provisiones no reversadas o excesivas, certificaciones o mantenimientos no efectuadas, etcétera.

¿Qué busca una auditoría, en su caso, cuando comienzas a revisar la documentación de una comunidad?

Ana María Rojas: Un encargo de auditoría tiene un propósito definido por el comité o por quien la contrata. Se constata la existencia de la documentación justificante, las autorizaciones para los gastos, los contratos, licitaciones, la existencia de los fondos y el cumplimiento legal, en general.

¿Cuánto demoras en realizar la auditoría de un año en una comunidad, si esta es financiera y cuánto demoras, cuando son auditorías integrales?

Ana María Rojas: Depende básicamente de la calidad y oportunidad en que se recibe la información completa. Otras circunstancias se evalúan, por cierto, pero en promedio, para una comunidad sana, se invierten unas 80 horas para un año. Para una auditoría integral son dos auditores e invierten cada uno aproximadamente 80 horas.

¿Cuándo debe informar a los copropietarios de los resultados de sus auditorías, ¿Cómo presenta los informes? ¿Los entiende cualquier copropietario?

Ana María Rojas: Nuestros informes se resumen en una serie de recomendaciones redactadas en un lenguaje profesional pero de muy fácil entendimiento para cualquier vecino, con estricto apego a las buenas prácticas, con conclusiones orientadas a como corregir o mejorar los controles y como desarrollar eficientemente la gestión para conseguir una comunidad que viva segura (financiera y operativamente) y progrese dentro de su comuna o ciudad.

¿Cada cuánto tiempo aconseja que las comunidades deben hacer auditorías?

Ana María Rojas: Muchos de los condominios más nuevos, tienen en su Reglamento de Copropiedad un artículo que les obliga a realizar auditorías periódicas. Estas auditorías se recomiendan en plazos de 12 meses o de 24 meses dependiendo de la Comunidad.

¿Y cómo es su relación con los comités y administradores que son auditados por usted? ¿Colaboran? ¿Dificultan la auditoría? ¿Existe cooperación?

Ana María Rojas: Las mejores auditorías que me ha tocado desarrollar son aquellas en que el administrador nos dice, "que bien, me vas a recomendar muchas cosas y te podré preguntar cómo resolver las dudas, tu pídemelo que te haga falta". En ese momento sé que mi trabajo será doblemente productivo y mucho más fácil.

"Hay carencias en los controles sobre los actos de administración"

Ana María Rojas

Francisco Arrau: Ingeniero Civil con Post Grado en Finanzas – Auditor de Comunidades, de la Empresa Audita Inmobiliaria

¿Cuál es la importancia de las auditorías para comunidades?

Francisco Arrau: Las auditorías tienen un rol clave en validar la correcta gestión y uso de los recursos financieros, cuidado de activos, el correcto cumplimiento de ley de copropiedad y la idoneidad del administrador en su gestión. Un Edificio funciona de forma similar a una empresa con múltiples áreas y procesos bien definidos, como son: gestión de personal, remuneraciones, mantenimiento

de equipos y áreas comunes, reparaciones, gastos; por lo que cada aspecto del edificio que no se encuentre correctamente administrado, más temprano que tarde tendrá consecuencias e impacto en la comunidad que se traducirá en mayores cobros de gastos comunes.

Dado lo anterior, es de gran importancia que un tercero imparcial, con los conocimientos necesarios, valide y audite la gestión realizada, cada vez que se cambie de administrador y al menos una vez cada dos años, para evitar relajos o errores.



¿Sobre qué principios se realizan estas auditorías?

Francisco Arrau: Un proceso de auditoría se rige por principios de profesionalismo, transparencia, orden, ecuanimidad y basado en evidencias comprobables. Se deben levantar los problemas indicando el nivel de gravedad y contexto de cada tema, para presentar oportunidades de mejora en eficiencia y poder bajar gastos comunes.

¿Qué buscan establecer, es decir, cuál es la utilidad de ellas una vez realizadas?

Francisco Arrau: Buscan en una primera instancia establecer la veracidad de la información recibida, que



no existan conductas poco éticas o dineros mal administrados en la comunidad. También es importante validar una correcta gestión en los distintos servicios, ya que lamentablemente muchas veces una comunidad se entera de las deficiencias o problemas recién cuando ocurren accidentes o desperfectos graves, incurriendo en gastos importantes. Lamentablemente estos últimos años hemos sido testigos de comunidades quebradas y serios problemas en edificios por una mala administración

¿En que debieran fijarse las comunidades al momento de elegir una empresa que los audite?

Francisco Arrau: En que se validen todos los aspectos relevantes para

un edificio que sean atingentes a la gestión del administrador, esto es, aparte de la revisión de ingresos y egresos, validar cumplimiento de ley laboral, contratos de servicios debidamente firmados ordenados, presupuestos claros, funcionamiento y mantención adecuada de los equipos. Y principalmente que las auditoras sepan de ley de copropiedad inmobiliaria y que cuenten con una certificación de respaldo.

¿Por último, cuáles son las diferencias del informe de un contador auditor a alguien que no tiene este título y experiencia auditando?

Francisco Arrau: Un contador sin experiencia en temas inmobiliarios buscará normalmente conciliar ingresos, revisar egresos, revisar ba-

lance a ocho columnas, estado de resultado, usos de los fondos, sin embargo, por ley de copropiedad inmobiliaria, las comunidades se llevan de forma diferente, por lo que no logrará una conclusión clara que aporte valor a la comunidad.

Mientras un auditor experimentado validará gastos según se establece en la ley de copropiedad inmobiliaria, revisará ingresos, egresos, morosidad, validará debidamente temas laborales, contratos de servicios a un valor adecuado, que los seguros se encuentren bien emitidos. Se enfocará en los principales aspectos y temáticas que afectan en mayor medida a un edificio y entregará información útil a la comunidad para tomar medidas correctivas, mejorar la gestión y repito: bajar los gastos comunes.

“Las auditorías tienen un rol clave para corregir deficiencias en las administraciones de comunidades”

Francisco Arrau

Como Colegio de Administradores, ya sabemos de la importancia y sensibilidad que este tema tiene ahora para los copropietarios, Comités de Administración y Administradores. Seguramente al momento de leer usted esta entrevista y repasar nuestro artículo del año 2013, pensará en evaluar de manera positiva que su actual administración sea auditada. El que su ejercicio profesional, como administrador, salga bien evaluado, es el mayor activo personal que usted podrá tener al frente de sus comunidades.



AHORA UN NUEVO SERVICIO DE CGAI CHILE AUDITORÍAS A LAS COMUNIDADES

¿Por qué optar por las auditorías CGAI?:

- Necesarias.
- Útiles.
- Dan claridad a los copropietarios de cómo se invierten los recursos.
- Transparenta la gestión del Comité de Administración.
- Apoya a la Gestión del Administrador al ser un elemento de medio de prueba de su labor, refuerza su gestión.
- Entrega datos importantes de la situación financiera de una comunidad.
- Es un recurso que cada vez es exigido por cientos de copropietarios.

¿Qué ofrecemos?:

- Rapidez en el análisis de la información contable.
- Claridad en los informes finales.
- Presentación personalizada y en terreno para la entrega detallada de lo auditado.
- Un costo adecuado a las realidades de las comunidades y plazos de pago.
- El sello de CGAI Chile como respaldo al trabajo del auditor.

NO ESPERE MÁS Y SOLICITE UNA
COTIZACIÓN DE SU COMUNIDAD AL MAIL
info@cgai.cl



CGAI CHILE

La red de proveedores para
comunidades más grande del país.



SANTIAGO, FEB.2021.

NUESTRO DESAFIO: SOMOS UNA SOLUCIÓN A SU PROBLEMA

Podemos señalar que el Covid-19 es sobre todo una crisis de salud y seguridad humana, y sus efectos han golpeado el normal funcionamiento de nuestras sociedades, provocando la búsqueda frenética de una solución por parte de los científicos. Además, trae inexorablemente secuelas económicas y sociales (interrupciones de la cadena de suministro de materias primas y productos, reducción drástica del transporte y volatilidad en la demanda y servicios entre otros), diseminando en todo el planeta la incertidumbre y la interrogante al no saber a ciencia cierta cuándo se recuperará la normalidad.

El Covid-19 se ha transformado en un enemigo increíble para toda la humanidad, obligando a los países a decretar cuarentenas prolongadas para sus poblaciones, situación que ha generado a nivel global una importante disminución de la contaminación, pero

que no puede ser tomada como la cara amable o positiva de la pandemia.

Chile no está ajeno a este desafío sanitario, que se propaga por contagio causando el fallecimiento de miles de compatriotas y ha traído enormes consecuencias para su economía.

Por otra parte, debemos tener en cuenta que todas las enfermedades infecciosas se ven favorecidas por el cambio climático y la destrucción de la biodiversidad. El ejemplo de la gripe también sorprende: debido a que los inviernos son cada vez menos intensos, provoca que el virus de la influenza esté activo durante un período más largo que lo normal, e incluso durante todo el año en las regiones tropicales. En este sentido efectivamente existen beneficios inesperados de la pandemia del coronavirus para el medio ambiente y que se

manifiestan en la reducción de gases de efecto invernadero.

Si bien con la pandemia ha existido una especie de tregua para el cuidado del ambiente, sigue siendo un tema que inquieta a los países, y es de vital importancia para las instituciones, organizaciones, y empresas en general, que requieren de medidas directas y más eficientes para no relativizar la falta de conciencia social por la Protección, Cuidado y Mantenimiento del Medio Ambiente y su entorno.

Es justamente en este contexto, que SER-BIO SpA ofrece un servicio ecológico económico, integral y de naturaleza absolutamente biológica para el adecuado manejo de depuración y sanitización de sus aguas grises y aguas negras, perfecto para ser aplicado en edificios de tipo habitacional, comercial, condominios, restaurant, malls, salas de cine, salas de

eventos, edificios corporativos, centros ecuestres, criaderos de ganado mular y caballar, avícolas, etc. que posean o no fosas sépticas, y que necesiten de un mantenimiento regular en cumplimiento a la normativa.

Pandemia y Medio Ambiente son dos componentes comunes en este proceso de avance que la sociedad se ha encargado de ir deteriorando y produciendo un gravísimo daño al ser humano y su hábitat. Sin dañar ni modificar los recursos naturales del ecosistema, nos enfocamos en forma responsable y garantizamos “soluciones” **que le permiten a una empresa**, organización o institución conservar un ambiente puro y libre de malos olores.

Un inmueble, independiente de su tamaño y características, genera a diario un alto volumen de vertidos cloacales que se componen de fluidos fecales y de orina humana, como también de resi-

duos que provienen de los aceites, grasas y otros sanitizantes que circulan como desechos y que llevan disueltas una serie de material orgánico e inorgánico que confluyen en un sistema colector, para luego ser evacuados, por desnivel, hacia el alcantarillado público.

El resultado de la aplicación de las bacterias permite higienizar y eliminar todos los residuos adheridos a los conductos de la red de descarga sanitaria por la acción controlada de miles de millones de microorganismos y otros nutrientes absolutamente no patógenos e inocuos para el ser humano, que absorben los desechos orgánicos adheridos a los ductos como: excretas, pelo, jabones, grasas, detergentes, papel higiénico y otros sanitizantes como el cloro, evitando taponamientos en ductos o rebalses de agua contaminada, ya que cuando esto ocurre obligan a realizar

labores de varillaje o uso indebido de productos corrosivos.

De igual manera, complementariamente con la aplicación de degradadores de grasa, se depuran las fosas sépticas, pues en su interior se condensan sulfuros de hidrógeno que al mezclarse con el oxígeno originan gases malolientes. Al carecer de un tratamiento adecuado, esos vapores fétidos se propagan a través de los conductos que componen el sistema y se liberan por los caños de lavamanos, lavaplatos, retretes, etc., causal de malos olores y de otros efectos colaterales no deseados como la atracción de insectos o parásitos de tipo infeccioso y dañinos para la salud humana, más si en una de las plantas del edificio existe manipulación de alimentos.

Finalmente, la tendencia mundial se orienta a la utilización de productos inocuos e inofensivos para el medio ambiente y su entorno, para apoyar los procesos de sanitización, higienización en las instalaciones que necesita evacuar aguas servidas, y es el procedimiento más adecuado para cooperar en mantener un ambiente limpio y libre de enfermedades que afectan la salud humana.



Alejandro Espinosa Zanelli
Gerente General SER-BIO SpA
+569 9679 9542
arez1956@gmail.com
alejandro@ser-bio.com
www.ser-bio.com

COLUMNA DE OPINIÓN

TEMAS TRIBUTARIOS EN COMUNIDADES DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

CECILIA ROJAS ELGUETA
ASESORA TRIBUTARIA DE CGAI CHILE

16

Colegio de gestión y Administración Inmobiliaria de Chile / Febrero 2021 / CGAI Nº 18

Si bien muchos concuerdan en que nuestro sistema tributario resulta ser complejo, también existe cierta conformidad en cuanto a su rendimiento. A ello debe sumarse que en nuestro país el sistema tributario no es simple y ha venido sufriendo variaciones en cuanto a formas y enfoques respecto a su aplicación y se mantiene, desde unos años a la fecha, en permanente revisión y ajuste. Por tanto, es entendible que, si para los profesionales del área resulta ser materia de estudio e interpretación para mejor entendimiento, más entendible se vuelve que surjan dudas respecto de su aplicación por parte de otros profesionales insertos en áreas de administración, específicamente en este caso, para los Administradores de Edificios y Condominios como asesores de estas entidades (no como empresarios, aún cuando resulta ser igualmente complejo).

Desde comienzos de la legislación tributaria los ingresos por concepto de gastos comunes, los cuales tienen por finalidad atender las necesidades propias de funcionamiento de la Comunidad o Condominio (sólo eso y no la de generar lucro ni utilidades ni beneficios económicos que

signifiquen incrementos de patrimonio para sus residentes), "no constituyen ingresos renta" juntamente con que estas entidades forman parte de las "organizaciones catalogadas sin fines de lucro" (OSFL) y, por último, se rigen por la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

Los ingresos de los cuales se ha hecho referencia son los que se detallan:

- a) gastos comunes ordinarios
- b) multa e intereses
- c) aporte por uso y goce espacios comunes
- d) cuotas extraordinarias
- e) consumos individuales de las unidades
- f) aportes al Fondo de Reserva (cualquiera sea su apellido y contenidos en el Reglamento de Copropiedad)
- g) otros ingresos en conformidad a la Ley de Copropiedad

Ahora bien, una Comunidad o Condominio de Edificios requiere obtener un Rut, pero ello no implica hacer

un inicio de actividades ya que los ingresos antes mencionados no se encuentran contenidos en el Artículo 20 de la Ley de Impuesto a la Renta (LIR), lo que quiere decir que "no son susceptibles de generar renta". El fin de obtener el Rut finalmente es:

1. obtener facturas por los gastos que realice y/o los servicios que contrate.
2. Declaración y pago del Formulario 29 por las retenciones que efectúa.
3. Declaración y pago de las cotizaciones previsionales.
4. Presentación anual de las Declaraciones Juradas de Renta 1879 y 1887, sobre retenciones de honorarios y sueldos pagados, respectivamente.
5. Para identificarse ante cualquier entidad estatal o privada.

Por otra parte, cabe destacar que, si es posible que las Comunidades puedan transformarse en "generadores de renta", esto es que, en la medida que desarrollen cualquiera de la(s) actividad(es) a que hace mención el Artículo 20 de la LIR, di-

cha Comunidad se transformará en un Contribuyente de Primera Categoría afecta a todas las disposiciones tributarias vigentes, lo que implicaría:

a) iniciar actividades por aquella que esté generando la renta.

b) llevar contabilidad tributaria.

c) pago mensual del PPM (pago provisional mensual).

d) pago de Iva, si corresponde, en caso de generar actividad afecta a tal impuesto.

e) pagar anualmente el impuesto de primera categoría (F22 sobre Impuesto Renta).

Recomendable es que bajo esta situación la Comunidad se encuentre debidamente asesorada siempre por un Contador y/o Auditor tributario y con conocimientos en materia de Copropiedad Inmobiliaria.

Finalmente, es importante recordar que existen algunas obligaciones tributarias que deben cumplir todas las Comunidades de Edificios y Condominios, independiente de si son o no Contribuyentes de Primera Categoría y son las que se describen:

1. Declaración y pago del F29: formulario en el que se declaran las retenciones efectuadas:

a) de Impuesto único a los Trabajadores afectos, aplicable a la remuneración que percibe mensualmente el trabajador y cuya tabla de impuesto se encuentra informada mensualmente por Servicio de Impuestos Internos (SII),

b) de Honorarios, aplicable a los honorarios pagados durante el mes y sobre cuya renta la Comunidad debe efectuar la retención correspondiente; tasa que actualmente se encuentra en un 11,5% sobre el total de los honorarios, debiendo el Administrador pagar la diferencia al prestador del servicio, una vez descontado dicho porcentaje de retención. Esta tasa ha ido desde 01/01/2020 y se-

guirá en aumento con un 0,75% cada año, es ahí donde hasta el 31/12/2019 la tasa fue de un 10%, en el año 2020 fue de un 10,75% y actualmente asciende a un 11,5% hasta completar el 17% en el año 2028.

2. Todo lo anterior conlleva entonces la obligación de presentar, en marzo de cada año respecto del año anterior, las Declaraciones Juradas de Renta (DJ):

a) DJ 1887, para informar al SII "todas" las remuneraciones pagadas, no sólo aquellas que se encuentran afectas al Impuesto único a los Trabajadores sino todas.

b) DJ 1879, para informar de las retenciones efectuadas por el pago de Honorarios.

Ejemplo: en marzo 2021 se deberán presentar las Declaraciones Juradas por los sueldos y retenciones de honorarios pagados mensualmente durante el año 2020. Cabe destacar que dichas retenciones deberán ser declarada debidamente actualizadas conforme al IPC.

Bajo esta figura entonces, se debe tener presente que al contratar servicios bajo la figura de pago de Honorarios éstos deberán considerar siempre la debida retención, pues en tal caso será factible informar dicha renta en la DJ 1879. En caso contrario, la entidad fiscalizadora podría entender una infracción a la norma tributaria por parte del pagador del servicio contratado.

Finalmente, es mi interés recordar que la Ley 21.210 sobre Modernización Tributaria efectuó cambios, entre otros, también a la emisión de las Boletas de Honorarios, las que a contar del 01/01/2021 deberán ser en formato electrónico y sólo por autorización expresa del SII, hasta junio 2021 en formato papel.

Dicho todo esto y a modo de finalizar todo lo expuesto, se sugiere mantener siempre actualizada la información tributaria de la Comunidad y vigente la clave internet ante el Ser-

vicio de Impuestos Internos.

Referencias:

1. Decreto Ley 824 sobre Impuesto a la Renta
2. Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria
3. Ley 21.210 sobre Modernización Tributaria
4. Ley 21.242 sobre Beneficios a los trabajadores independientes
5. Ley 21.133 sobre Incorporación trabajadores independientes a régimen de protección social
6. Circular N°31 de 01/06/2007
7. Código Tributario (Artículo 17)
8. Otros pronunciamientos del Servicio de Impuestos Internos.



Cecilia Rojas Elgueta
Contador auditor
Asesor tributario

ENTREVISTA

ADMINISTRADORAS EN LA QUINTA REGIÓN, UN TRABAJO QUE HAY QUE DESTACAR



18

Colegio de gestión y Administración Inmobiliaria de Chile / Febrero 2021 / CGAI N° 18

Quisimos conocer de boca de dos socias que administran, hace ya bastante tiempo, comunidades en las ciudades de Viña del Mar y Concón, qué significado tiene para ellas esta actividad. Dos experiencias. Dos maneras de acercarse a la gestión y administración inmobiliaria. Pero que mejor que ellas mismas nos cuenten cómo observan desde sus propios mundos, como administradoras, lo que vienen realizando de manera diaria. A continuación, lea sus interesantes respuestas:

Omara López, es administradora hace seis años y se ha dedicado de lleno a esta actividad y basa su gestión en una atención personalizada.

¿Hace cuánto tiempo se dedica administrar comunidades en la V Región?

Omara López: Trabajo desde finales del 2014 administrando el mismo

edificio en Viña del Mar, por decisión propia he estado solo con una comunidad, ya que el administrar requiere mucha responsabilidad y mi tarea específicamente la desarrollo sola sin otro apoyo administrativo



Omara López

¿Qué fue lo más complicado para usted cuando se inició como Administradora?

Omara López: Lo más complejo de administrar fue el poder resolver los conflictos, vivir en comunidad implica que debes relacionarte directamente con tus vecinos y eso requiere que uno tenga la capacidad de buscar el bien común de todos, por sobre el de algunos.

Desde ese momento hasta ahora, ¿Cómo ha cambiado su percepción de esta actividad? ¿Sigue todo igual o hay cambios?

Omara López: La verdad no ha cambiado mucho estos 6 años, obviamente uno aprende en ese tiempo a resolver temas que son diarios y manejar al personal que está al servicio de la comunidad, pero creo que la tarea de la administración a veces es criticada injustamente

¿Cómo es un día a día de una Administradora de Comunidades, el día a día suyo?

Omara López: Todos los días atiendo a residentes, siempre existen temas que se deben resolver día a día en la comunidad, converso con el personal de las tareas diarias y vamos revisando los procedimientos de seguridad que son muy importantes en este trabajo.

¿Qué es lo que más le apasiona de su trabajo?

Omara López: Todos los días son distintos y eso implica estar siempre en una constante rotación de tareas, en mi caso me gusta poder estar supervisando actividades tan diversas que he tenido que aprender de todo un poco, eso es clave para ejercer una buena labor.

¿Qué les recomendaría a sus compañeras o colegas administradoras?

Omara López: Les recomendaría estar más presente en el edificio, una buena administración requiere estar al tanto de todo lo que pueda suceder en tu comunidad, los edificios requieren mucho trabajo de supervisión y eso es fundamental para ejercer bien nuestra función.

“Creo que la tarea de la administración a veces es criticada injustamente ”

Omara López

Aurora Galvez, lleva administrando 20 años comunidades de todo tipo

y tiene formada una oficina de administración con sede en Concón.



Aurora Galvez

¿Qué es lo más difícil que debe enfrentar una administradora en una Comunidad? ¿Los trabajadores? ¿Los Copropietarios? ¿Los Comités?

Aurora Galvez: Si los colocara en un orden, yo diría que los copropietarios, comités y por último los trabajadores, aunque existe un segmento importante que son los arrendatarios. Me explico. Los copropietarios, que nunca están contentos se molestan por lo que haces y por lo que no haces. Los comités, algunos son muy colaboradores, otros no tanto, hay comités que cumplen muy bien su rol. Los trabajadores, quienes nunca están conformes con su trabajo por una u otra razón, e incluso por problemas internos entre ellos. Y finalmente, los arrendatarios, generalmente no están de acuerdo con las reglas que rigen a la comunidad.

Y en su caso como administradora, con 20 años de experiencia y varias

comunidades a su cargo, ¿Cuáles son las estrategias y conocimientos que ocupa para enfrentar los conflictos que aparecen referidos a la pregunta anterior?

Aurora Galvez: Creo que la principal estrategia para la resolución de conflictos, es saber escuchar y tener la empatía de ponerse en el lugar del copropietario. Además, estar continuamente capacitándose en temas legales, laborales, tributarios, etcétera, con el fin de ser aplicar, esos conocimientos, en forma correcta y de la manera más eficiente.

¿Nos puede contar alguna experiencia al límite que haya sorteado de manera positiva? Alguna reciente.

Aurora Galvez: Solo indicar que producto de la pandemia, Covid-19, nos vimos complicados para organizar turnos del personal, debido al toque de queda, cuarentena y sobre todo que hubo complicación para emitir los permisos únicos colectivos en la página de Comisaría Virtual, debido al reconocimiento de impuestos internos a los giros de las comunidades y también problemas para adquirir insumos para sanitización de espacios comunes, debido a la escasez del momento y a su alto valor. Pero ya superé esa etapa.

¿Cuáles son las diferencias notables entre administrar en la Quinta Región y Administrar en Santiago?

Aurora Galvez: Diferencias entre la Quinta Región y Santiago, no puedo dar una opinión con base, debido a que mis administraciones están todas en la Quinta Región, entre Viña del Mar y Concón. Una comparación entre la mi región y Santiago, podría deducir, que en Santiago hay un mayor cantidad de edificaciones o condominios, a diferencia del mercado de la quinta región, ya que éstos se encuentran más delimitados y son escasos.

¿Qué significa para usted ser miembro colegiada de CGAI Chile?

Aurora Galvez: En primera instancia, ser una administradora con respaldo y seriedad, ya que pertenezco a una institución reconocida en el mercado, con un prestigio de más de 20 años, lo que significa que ante cualquier postulación somos una prioridad ya que tenemos a toda una asociación gremial detrás nuestro brindándonos apoyo de cualquier tipo.

En segunda instancia, y debido a que en nuestra área se encuentran colegas que lamentablemente no desarrollan bien su desempeño laboral, es que el pertenecer como socia colegiada, tenemos un constante control y revisión a nuestros procesos de administración, lo que a las comunidades les da una seguridad para trabajar con nosotros.

¿Qué mensaje les enviaría a todas nuestras socias administradoras?

Aurora Galvez: A todas nuestras socias les expresaría lo siguiente. Que en primer lugar podamos realizar levantamientos de todos nuestros puntos críticos en nuestras comunidades, y que las podamos plantear al colegio, desarrollando grupos de trabajo para poder levantar y apoyar la función que significa llevar la administración de un condominio, para que nuestra profesión sea considerada como una de las mejores dentro del mercado.

Y, por último. ¿Cómo ve usted el desarrollo personal y profesional, sabiendo que la tendremos administrando varios años más en la V Región?

Aurora Galvez: Al respecto puedo señalar que independientemente donde desarrolle mi desempeño laboral, sea esto solamente en la quinta región o en otras ciudades o regiones, la perspectiva que tengo

sobre mi profesión es estar continuamente fortaleciéndome a través de capacitaciones, de experiencias de otros socios, para que en un futuro pueda dar un servicio de excelencia, de integridad y compromiso con las comunidades que decidan contratar mis servicios y así poder ser en el mercado una excelente administradora reconocida por sus pares y las comunidades.

“ Tener la empatía, colocarse en el lugar del otro es la clave para esta actividad”

Aurora Galvez



Sin duda los que nos han compartido estas dos socias marcan el estilo que la administración tiene cuando son ellas, como administradoras, quienes tienen las responsabilidades de sacar adelante a sus comunidades. Queremos felicitarlas y dedicarles un cordial saludo.

Colegio de gestión y Administración Inmobiliaria de Chile



Quality Tech
MAINTENANCE SERVICE

QUALITY TECH

MAINTENANCE SERVICE LIMITADA

MANTENCIÓN DE ASCENSORES.

Somos una empresa de mantención de ascensores con un equipo joven de ingenieros y técnicos superiores, sumando mucha experiencia en el rubro de transporte vertical.

Nuestros servicios son:

- Mantención preventiva y correctiva.
- Reparación.
- Desarrollo electrónico.

Nos caracterizamos por ser una empresa con:

- Relación a largo plazo con nuestros clientes.
- Confianza, transparencia y comunicación.
- Calidad en el servicio.
- Servicio de emergencia 24/7.
- Precios competitivos.
- Laboratorio electrónico propio.

Trabajamos con:

- Thyssenkrupp
- BLT
- Otis
- Mitsubishi

Quality Tech Maintenance Service Limitada

Antonio Varas 2615
Ñuñoa – Santiago
Fono: 2 2974 8320
EM: contacto@qtech.cl

Empresa acreditada 

Empresa inscrita en el Registro de Mantenedores con Resolución N° 2265 del 16 de noviembre de 2010, re inscrita con Resolución N° 359 del 28 de febrero de 2013.





¿TIENE PROBLEMAS CON SU ACTUAL ADMINISTRACIÓN?



**CONTRATE
ADMINISTRADORES
COLEGIADOS**

Porque nuestros socios son:
profesionales, altamente capacitados y
se rigen por un estricto código de ética.



📞 +569 38687146

✉ contacto@cgai.cl

www.cgai.cl



Metrobolsas Comunidades, una excelente alternativa para ahorrar en calefacción.

El compromiso por entregar un mejor servicio es parte de la historia de Metrogas, lo que impulsa a avanzar en la búsqueda de nuevas soluciones para comunidades y sus administradores, con el objetivo de que puedan disfrutar de los beneficios de utilizar el sistema de calefacción a gas natural a través de su central térmica.

El área de comunidades ha continuado con la difusión del Sistema de Distribución de la boleta de gas, basado en el estudio realizado en conjunto con el DECON de la Universidad Católica, lo que ha permitido a las comunidades equilibrar de mejor manera la distribución de los gastos del agua caliente sanitaria y para calefacción.

Metrobolsas Comunidades

Producto que permite a todas aquellas comunidades que hayan decidido implementar el sistema de prorrato acceder a una tarifa preferencial para todo su consumo de calefacción, obteniendo importantes ahorros durante los meses de invierno, siendo más conveniente que otras alternativas como la electricidad o el gas licuado de petróleo (GLP).

Plan de Fidelización

Durante 2020 se implementó una página web exclusiva para las comunidades, donde más de 1.230 clientes pudieron realizar la compra de Metrobolsas.

Adicional al sitio web, cuenta con una aplicación móvil donde se pueden ingresar mensualmente las lecturas de los medidores, dejando además un respaldo fotográfico que facilita las gestiones administrativas. **Desde febrero 2021 estamos realizando capacitaciones a todos los administradores sobre nuestra aplicación y sitio web.**

Para conocer más detalles lo invitamos a visitar nuestro sitio web www.metrogas.cl o llamar al **600 337 8000**.

Beneficios que podrá entregar a sus comunidades utilizando calefacción a Gas Natural:

- **SEGURA:** La comunidad no tendrá contacto con combustibles.
- **CÓMODA:** Con el suministro continuo, no tendrán necesidad de salir a comprar combustible o solicitar reposición.
- **LIMPIA:** Evitarán la contaminación intradomiciliaria, eliminando los malos olores y los problemas de humedad.
- **CONVENIENTE:** Con las Metrobolsas Comunidades podrán ahorrar v/s otros combustibles.
- **EFICIENTE:** La comunidad podrá disfrutar de un calor homogéneo y eficiente en las diferentes zonas del hogar.



CGAI ES LA ASOCIACIÓN
GREMIAL QUE MEJOR
IMPARTE LA EDUCACIÓN
EN ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA EN EL PAÍS.

INSCRÍBETE EN NUESTROS CURSOS
CONTACTO@CGAI.CL

CONVIÉRTETE EN UN PROFESIONAL:

- INDEPENDÍZATE
- SER TU PROPIO JEFE
- REINSERTARTE LABORALMENTE
- ALTO INGRESOS EN EL MEDIANO PLAZO
- LAS COMUNIDADES REQUIEREN ADMINISTRADORES PROFESIONALES

