

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 / Julio 2021 / CGAI N° 20

## Las horas extras de los trabajadores

PÁG. 8 a 10

## La transparencia en la rendición de cuentas

PÁG. 4 Y 5

## EXAMEN DE CONOCIMIENTOS PARA ADMINISTRADORES

PÁG. 18 y 19

## Entrevista al nuevo Presidente de CGAI Chile Víctor Damele

PÁG. 24 y 25





## ComunidadFeliz y AdministradoresChile: Los 2 pilares de la administración de condominios.

Muchas veces las administraciones de edificios y condominios han sido cuestionadas, sin contar el arduo trabajo del día a día que este rubro conlleva.

**ComunidadFeliz.cl** consciente de la realidad de muchos administradores de edificios, ingresó al rubro de la administración como una herramienta de apoyo para su labor administrativa, convirtiéndose en su mano derecha y aliado. Actualmente más de 2.000 administradores siguen eligiendo esta plataforma.

Posteriormente nace **AdministradoresChile.cl**, la red de administradores de condominios de Chile, su objetivo principal es brindar un espacio de apoyo y encuentro para administradores. Más de 100 administradores ya son parte de esta plataforma.

### Los 2 pilares de la administración de condominios en Latinoamérica

El primer pilar es ComunidadFeliz.cl, que con más de 4000 comunidades se convirtió en la herramienta de trabajo fundamental y necesaria de los administradores, digitalizando y automatizando las labores administrativas con funcionalidades como módulos de recaudación, egreso, gastos comunes y conciliación bancaria automática.

Además del apoyo tecnológico, los administradores de ComunidadFeliz, transparentan su trabajo, administran comunidades con mayor comunicación, empatía y brindan la tranquilidad que los residentes necesitan.

Si administras edificios y quieres gestionar tus condominios con mayor precisión, te invitamos a probar gratis ComunidadFeliz.cl.

**Esríbenos a [hola@comunidadfeliz.cl](mailto:hola@comunidadfeliz.cl) y obtén un descuento por contratar con el código:  
ComunidadFelizCGAI**

El segundo pilar es AdministradoresChile.cl, un espacio para administradores donde a través de talleres, webinars y material educativo los convierten en la administración que toda comunidad necesita. Una vez que ingresan a la plataforma, los administradores están listos para encontrar más comunidades.

Actualmente AdministradoresChile y CGAI se unen en un esfuerzo en conjunto, donde a través de 5 sellos validadores los administradores serán recomendados como los ideales para que las comunidades tengan toda la información y confianza a la hora de contratar una nueva administración.

¿Quieres ser parte de AdministradoresChile o tienes preguntas? Esríbenos a **[contacto@administradoreschile.cl](mailto:contacto@administradoreschile.cl)**.



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

**Asociación Gremial de  
Administradores de  
Copropiedad.**

Fundada el 15 de septiembre  
de 1999.

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

La Concepción N°81, oficina  
402. Providencia  
info@cgai.cl  
www.cgai.cl

**Comité Editorial**

**Gerente Revista CGAI**  
Sebastián Ruiz Alsina

**Periodista**  
Claudia Bravo

**Diseño**  
Sergio Cruz

## EDITORIAL N°20

Víctor Damele  
Presidente de CGAI Chile

Estimados Socios y colegas de profesión:

De un tiempo a esta parte, hemos sido testigos de una serie de hechos de connotación pública, los cuales han tenido a nuestra actividad en el ojo del huracán, principalmente por dos acciones precisas que a continuación detallo:

En primer lugar, contra nuestros colaboradores más cercanos...los Conserjes, quienes han debido enfrentar graves ataques físicos y psicológicos, por parte de residentes en comunidades que trasgreden, de manera absoluta, las disposiciones sanitarias impuestas por la autoridad pertinente. No podemos olvidar al Conserje de una comunidad ubicada en el sector de las calles Santa Isabel y Lira, el cual fue agredido por solicitarle a un residente el uso de mascarilla, siendo agredido con un vidrio y sufriendo severas lesiones en su cuerpo; lo aberrante de esto es que la justicia dictó una sentencia al agresor de: "No acercamiento a la víctima".

Hace algunos días atrás, otro Conserje en el sector de Independencia, es agredido por residentes que realizaban una "fiesta clandestina", dejándolo en estado grave... ¿qué está pasando? ¿será sólo efecto de la pandemia? ¿surgimiento de nuevas culturas y, por ende, nuevos modos y costumbres de vida?

Estos hechos no son aislados; también afectan a Administradores, no sólo colegiados, sino también a aquellos que no lo son. Se han hecho reportajes por distintos medios de comunicación, sobre Administradores que deben usar "chaleco antibalas" al interior de la comunidad, ocurriendo asaltos entre o en contra de otros residentes, no solo en los pasillos si no también en los estacionamientos, sicarios que deambulan por los espacios comunes, que amedrentan a conserjes y al personal en general, hechos que personalmente he podido observar y vivir. La pregunta es: ¿quién pone fin a estas situaciones? ¿si la actual ley de copropiedad no es capaz de entregar

herramientas que permitan controlar o erradicar estos hechos, lo podrá hacer la nueva ley? ¿dónde están las autoridades que deben velar por la seguridad de las personas? ¿quién protege a nuestros colaboradores y a nosotros mismos? Podemos seguir haciendo un sin número de preguntas, por supuesto... ¡sin respuesta!

En segundo lugar, también un hecho de connotación pública, personas que dicen ser "administradores" y no son más que avezados estafadores que van de comunidad en comunidad, realizando acciones deleznable en beneficio personal y sin ningún escrúpulo. Estas acciones debemos condenarlas y repudiarlas de la manera más enérgica posible, destacando que existen Administradores con principios sólidos e intachables, que desarrollan gestiones de alto nivel profesional, con sólidos valores éticos y morales, niveles de probidad y honorabilidad a toda prueba...esos son los Administradores del Colegio e Gestión y Administración Inmobiliaria A.G., sello que debemos llevar orgullosos en nuestro diario vivir... ¡debemos ser los mejores, los más confiables, los más capacitados y profesionales del mercado!

Hago un llamado a todos mis colegas administradores de nuestro colegio a estar siempre alertas a las vicisitudes que diariamente debemos experimentar en nuestras comunidades, estar atentos en nuestras gestiones, hoy nos observan mucho más que antes, pendientes de las modificaciones de todo índole: legal, laboral y operativa. Hoy el desarrollo inmobiliario nos obliga permanentemente a capacitándonos, por ende, debemos y tenemos la obligación de estar a la vanguardia de esos cambios, no podemos olvidar nunca que somos administradores colegiados, más ahora que nuestra organización está siendo un medio referente, no sólo de las autoridades a fines, sino también de los medios de comunicación y opinión pública en general.

Un cordial y fraterno abrazo...

ENTREVISTA

# LA RENDICIÓN DE CUENTAS, UN ACTO DE TRANSPARENCIA

Todos sabemos que el cargo de Administrador de una Comunidad es de confianza. De absoluta y plena confianza. Ya lo describe de esa manera la ley N° 19.537 en su artículo 22: "El Administrador, si lo hubiere...se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por la misma".

En la misma ley en el artículo 23 se le asignan sus tareas, pero a éstas se le sumarán todas aquellas que por acuerdo de asamblea se le designen y el Administrador acepte. Con todo, este último tiene bajo su responsabilidad dos cosas: los bienes de terceros y la seguridad de los residentes.

Dentro del marco legal, independiente si se firma o no un contrato de prestación de servicios, el Administrador será el representante legal de la Comunidad en su calidad de mandatario. Además, tendrá la responsabilidad de llevar de manera detallada los ingresos y egresos.

Dentro de la misma Ley de Copropiedad en su artículo 23 se detalla: "el Administrador está obligado a rendir cuenta documentada de su administración en el período que se le haya fijado"...Frente a este tema, hay una pregunta que se hacen hoy los copropietarios: ¿Es suficiente una rendición anual?

Consideremos algo antes de responder. Una manera en la que el Administrador "rinda cuenta" mensualmente es a través del Gasto Común. Allí se detalla, según el tipo de gasto que se envíe a cada copropietario, ítem a ítem, en qué se ha gastado el dinero de manera mensual.

Ahora, respondiendo a la pregunta, hoy en día al parecer no basta para los copropietarios que el Administrador los reúna una vez al año para darles cuenta de su gestión.

## ¿Qué hacer entonces?

Una de las alternativas para los Administradores es que, además de rendir mensualmente su gestión a través del Gasto Común y la reunión anual mencionada, es que estos mismos propicien ser auditados de manera externa.

Con todo lo anterior la Comunidad debiera quedar satisfecha, en el sentido que su actual Administrador se está rigiendo por lo que le indica la Ley, expresando de manera voluntaria y fidedigna sus actos de administración y estando sujeto a lo que los copropietarios decidan en relación con una mayor transparencia en el ámbito económico.



Para este reportaje entrevistamos a dos entes fundamentales en la administración de una Comunidad: a un miembro de un Comité de Administración y a un Administrador. Sus respuestas nos dan una pauta de cómo seguir administrando los bienes físicos y económicos de una Comunidad.

En primer lugar, presentamos la entrevista realizada a Jorge Villavicencio Aguayo, integrante de un Comité de Administración de la Comunidad Aqua II de la Comuna de Concón, Quinta Región:

### **¿Cuál es el ABC de una administración transparente en términos de gestión y resultados financieros?**

La Comunidad debe estar informada de las acciones que la Administración y el Comité realizan en su favor, entonces es importante entregarle toda información relevante en relación a los trabajadores, estado de cuentas financieras, estado de morosidad, cumplimiento de normas producto de cambios en las leyes o por inspecciones de la autoridad, necesidades y costos de reparaciones mayores, etc.

### **¿Qué rol cumple, a su juicio, el Administrador en relación a lo anterior?**

La Administración tiene un nexo directo con toda la Comunidad, trabajadores y Comité, por ello tiene un rol en la gestión y entrega de información que es esencial.

### **¿Y qué medidas toma usted para corregir falencias si las rendiciones de cuenta no son bien recibidas por los copropietarios?**

En nuestra Comunidad, mediante el uso de un software, queda disponible la información con el detalle de todos los gastos realizados. Por otra parte, cada gasto se ve reflejado en un cargo único en la cuenta corriente. Así, cualquier copropietario podría detectar una falencia en las rendiciones, si existiera, e informar al Comité y/o Administración para que sea corregida.

### **¿Su cargo depende de lo que ejecuta el Administrador o éste debe ceñirse a sus instrucciones?**

En nuestra Comunidad no trabajamos con un esquema como el descrito, sino que en base a uno colaborativo. El Comité, en conjunto con la Administración, define un plan de trabajo anual y en algunos proyectos se involucran miembros del Comité junto con la Administración, mientras que en otros la responsabilidad es de la Adminis-

tración. En el día a día también aparecen problemas que son analizados en conjunto, Administración y Comité, en busca de la mejor solución. Hay otros temas, como por ejemplo el pago de sueldos, que sólo son responsabilidad de la Administración.

### **¿Algo más para lograr la transparencia que se debe tener en una Comunidad de cara a los copropietarios?**

**“Es clave tener las cuentas claras y mantener informada a la Comunidad”**

Jorge Villavicencio Presidente de una Comunidad.

Tener las cuentas claras y mantener a la Comunidad informada.

A continuación, presentamos la entrevista efectuada a nuestro socio Juan Sandoval Kunz:

### **¿Qué le parece la afirmación de que los Administradores rinden cuentas todos los meses a través del Gasto Común?**

Creo que no es lo mismo. En la rendición de cuentas se entiende que se incluye la cuadratura de los gastos e ingresos en un período determinado, en concordancia con la cuenta de banco. Esa acción no necesariamente se realiza en el Gasto Común y aunque se hiciera una conciliación bancaria mensual, eso no implica entregar la rendición de cuenta a la Comunidad o al Comité. Además, en la rendición de cuentas se entrega un detalle más acabado en lo relativo a la operación del condominio. Por ejemplo, proyectos ejecutados y pendientes por ejecutar, rotación de personal, acciones ejecutadas para la mejora continua del condominio, etc.

### **¿Cuántas veces al año rinde usted cuentas en las comunidades que administra?**

Dentro de lo posible, dos veces al año.

### **¿Cómo definiría el proceso cuando está rindiendo una cuenta a la asamblea de copropietarios?**

En general siempre se requiere algún tipo de preparación y estrategia para responder a ciertas intervenciones de los copropietarios, que pueden provocar inquietud en los vecinos. El manejo de un indeterminado grupo de residentes es un proceso complejo.

### **¿Existe concordancia entre lo que usted rendirá y lo que los miembros del Comité esperan de su rendición?**

Normalmente la rendición de cuentas que está dentro de las expectativas del Comité y de la Comunidad, pero no necesariamente en concordancia con lo que podrían esperar los miembros del Comité. En algunas oportunidades me ha pasado que hay información que los Comi-

tés quieren omitir o información que quieren sacar.

### **Cuéntenos alguna situación que no esperaba y que se dio en una cuenta que rindió.**

Una primera situación. Un residente hizo sus propios cálculos y sacó su informe de gastos anual a partir de su boleta de Gastos Comunes, sin considerar que había pagos en cuotas, otros gastos cargados a fondo de reserva, etc. Ello provocó que el informe que yo presenté versus lo investigado por el residente no coincidía plenamente. Como esta persona estaba entusiasmada en presentar ante los vecinos su investigación, no quiso escuchar los argumentos ni las explicaciones que intentamos darle junto con el Comité e insistió en la diferencia de sus cálculos con lo presentado. Esa situación generó mucha incomodidad en todos los participantes y terminamos explicando particularidades.

Una segunda situación. Un Comité tomó la decisión de hacer trabajos sin factura y hacer compras en ferias libres para ahorrar en el pago de impuesto (mi inexperiencia me jugó en contra). En reemplazo de la boleta o factura se generó un comprobante de egreso para rendir esos gastos. En la rendición de cuentas un vecino hizo la pregunta del motivo por el cual no había facturas en ciertos gastos y frente a la explicación del Comité, los vecinos pusieron en duda todos los gastos.

### **¿Qué consejos daría a los miembros de un Comité de Administración, antes, durante y después de rendir una cuenta? ¿Y a sus colegas Administradores?**

Siempre obrar con transparencia ante todo lo relacionado con la operación del condominio, sin caer en estrategias de ocultar información a los vecinos, ya que se puede interpretar de mala forma. Desde mi punto de vista, es mejor generar la crisis y transparentar las situaciones, que ocultar la información, como podría ser, por ejemplo, dilatar el contarle a los copropietarios y residentes

que otra vez falló una bomba que se cambió recientemente, por temor a que se molesten.

### **¿Algo que quisiera expresar en relación a la claridad o transparencia que deben tener los Administradores al respecto?**

Idealmente usar una presentación de Power Point, clara y precisa, para entregar la información a los vecinos y, previamente, enviar esa presentación a todos quienes participarán en la Asamblea. De este modo se puede filtrar los puntos que generan conflictos y llegar mejor preparado.

Para finalizar nos hicimos la pregunta en relación con este reportaje: **¿Qué pasa con la rendición de cuentas si no hay Comité o Administrador? ¿En este caso quién y dónde se podría pedir la rendición de cuentas?**

El abogado y asesor en temas de copropiedad, Fermín Oyarzún, responde lo siguiente: "Debe interponerse una denuncia infraccional de rendición de cuentas, en cualquier momento desde que la Administración se niega a hacerlo. Puede a hacerlo cualquier copropietario y, debe registrarse por el artículo 33 de la Ley de Copropiedad, en relación con los artículos 21 y siguientes de la Ley N°18.287 sobre tramitación en los juzgados de policía local. Recomiendo que esto sea patrocinado por un abogado".

**"Es mejor generar la crisis y transparentar las situaciones que ocultar la información"**

Juan Sandoval, Administrador.

COLUMNA DE OPINIÓN  
Fermín Oyarzún Antúnez  
ASESOR LEGAL CGAI

# Realización de asambleas de copropietarios en tiempos de pandemia

Un tema de indudable relevancia en esta época de pandemia es la familiarización que todos hemos alcanzado con las plataformas de videoconferencia, hasta hace poco tiempo prácticamente desconocidas.

La utilización habitual de estos mecanismos con fines laborales, educacionales y sociales, entre otros, nos ha llevado a pensar que también podríamos aplicarlas para las asambleas de las comunidades de copropietarios.

Sin embargo, la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria es clara en señalar que las asambleas de copropietarios deben realizarse en el condominio, lo que en la práctica – y a pesar de algunas interpretaciones iniciales en un sentido distinto – ha llevado a las entidades relevantes (juzgados de policía local, direcciones de obras municipales y bancos, principalmente), a determinar que las asambleas virtuales no tienen ningún valor.

De esta forma, la única actuación que se puede realizar por esta vía son las reuniones informativas, que se diferencian de las asambleas en que en ellas no se puede adoptar acuerdo alguno, sino solamente comunicar a la comunidad el estado actual de la administración, y procesos que se puedan estar llevando a cabo (como reparaciones, mantenciones, certificaciones, contratación de servicios y otras).

Así, lo que deben hacer los comités de administración, a través del administrador, para poder llevar a cabo una asamblea de copropietarios es citar y ejecutar dicha asamblea de forma presencial. Dado que el tema del aforo reduce la capacidad de asistencia, nuestra recomendación en estos casos es acumular poderes de los copropietarios en unas pocas manos, y así todos estarán representados, pero sólo asistirán presencialmente unos pocos.

Se debe adjuntar el poder en la misma citación que se envíe, y el día de la asamblea el apoderado debe

presentarse con el poder firmado de puño y letra. En el mismo poder que se envíe se sugieran un par de personas a quienes se les puede otorgar ese poder, que son aquellas que se sabe que estarán presencialmente en la asamblea.

Respecto a actuaciones impostergables, como por ejemplo la designación de administrador, o la ejecución de ciertos contratos, debemos recordar que el comité de administración tiene las mismas facultades que la asamblea ordinaria, por cuanto puede tomar decisiones que afecten a la comunidad, las que se mantendrán vigentes mientras no sean revocadas por la asamblea.

Así, un nuevo administrador podría comenzar a ejercer sus funciones provisionalmente, pendiente la ratificación por parte de la asamblea. Sin perjuicio de lo anterior, su labor podrá estar limitada, en el caso que el banco no autorice sus facultades bancarias mientras no se cumpla con las formalidades legales.

ENTREVISTAS

# LAS HORAS EXTRAS DE LOS TRABAJADORES EN LAS COMUNIDADES



En los meses que lleva la pandemia y posterior a lo que fue el estallido social las Comunidades han visto incrementar el pago de horas extraordinarias, debido a que deben cubrir con menos personal, o bien, con el mismo equipo de colaboradores, turnos extensos sobre todo los que son realizados después de las 20:00 horas.

Si bien es el empleador quien asigna los turnos y jornadas de trabajo, siempre se deberá considerar el marco legal establecido en el Código del Trabajo y el acuerdo contractual que se haya firmado entre las partes.

Quisimos conocer desde varios ángulos la materia de este reportaje y qué mejor que preguntarle a un abogado laboral, a un miembro de un Comité, a un Administrador y también obtener estadísticas, como la que otorga una plataforma de adminis-

tración, de cómo se ha ido incrementando las horas extras en el ítem de remuneraciones de un gasto común.

¿Qué dice el marco legal? Nos respondió el abogado laboral Tomás Tapia, de Alvear Abogados.

**¿Cuál es el órgano y artículo que regula las horas extraordinarias?**

Las horas extraordinarias están reguladas expresamente en el Código del Trabajo, específicamente en los artículos N° 30 al N° 33.

**¿Quién dispone que se hagan horas extraordinarias?**

El que debe disponer que se realicen otras extraordinarias es el empleador, cuando las necesidades del establecimiento así lo requieran. No obstante, el trabajador las puede solicitar y el empleador encontrarse de acuerdo. Asimismo, en caso de que

el trabajador se encuentre prestando servicios luego de terminada la jornada ordinaria de trabajo, con conocimiento del empleador, también se generan horas extraordinarias.

**¿Lo anterior debe estar dentro del contrato o se puede firmar un anexo para ello?**

Las horas extraordinarias se pueden regular en el contrato de trabajo o en un anexo de contrato, sin perjuicio de que también conste por escrito como "pacto de horas extraordinarias".

**¿Has tenido juicios donde el trabajador demande el pago de estas horas? Si fue así, ¿Por qué sucedió y cuál fue el resultado?**

Sí, he demandado por pago de horas extraordinarias y sucedió porque efectivamente el trabajador las trabajó, pero éstas no se pagaron como tal. En este tipo de demandas me ha

ido bien y mal, porque las horas extraordinarias deben ser probadas por el trabajador.

### ¿Qué recomendaciones enviarías a los empleadores en relación con este tema?

Aconsejo que cada vez que se regulen las horas extraordinarias se haga por escrito y, como en toda relación laboral, que las condiciones queden claras. Asimismo, que se paguen con los debidos recargos y que las horas extraordinarias consten en el libro de asistencia del trabajador.

Andrés Troncoso es un destacado administrador y socio de CGAI a quien le preguntamos acerca de las variables que inciden en las horas extraordinarias y estas fueron sus respuestas:

### ¿Por qué se hacen horas extras en las comunidades?

Las horas extras se realizan por los siguientes motivos:

- Para resolver emergencias
- Días festivos
- Reemplazo por licencias médicas
- Reemplazo por ausencias.

### ¿En qué porcentaje se han incrementado las horas extras desde Octubre de 2020 al 2021?

Las horas extras se han incrementado en un 100%

“Las horas extras son dispuestas por el empleador”

Tomás Tapia Abogado.

### ¿Los trabajadores de las comunidades “buscan” hacer horas extras?

Sí, los trabajadores buscan hacer horas extras.

### ¿Las consideran como un ítem más de su sueldo?

Efectivamente, las consideran como un ítem más del sueldo cuando son permanentes en el tiempo.

### ¿Ha tenido que aumentar la dotación de trabajadores para cubrir turnos o has recurrido al mismo personal extendiendo sus horarios?

Hemos mantenido el mismo personal, salvo cuando existe una licencia médica que sabemos que se prolongará por mucho tiempo.

“Sí, los trabajadores están acostumbrados a hacer horas extraordinarias”

Andrés Troncoso, Administrador.

### Y los Comités de Administración ¿Cómo ven el incremento de horas extras en el ítem remuneraciones?

Hay Comités que entienden la situación (más o menos un 70%) y otros que las cuestionan.

### ¿Esto llegó para quedarse o debiera normalizarse?

Esta situación debiera normalizarse en cuanto se acaben las restricciones de movilidad y contagios.

También conversó con nosotros el presidente de la Comunidad Marina Mauco III de Concón, Manuel Correa Rojas:

### ¿En su Comunidad se realizan horas extras?



En nuestra Comunidad, Edificio Mauco III de Concón, no se realizan horas extras.

### ¿Se han incrementado las horas extras desde octubre del 2020 al 2021?

No hay incremento en horas extras, al contrario, lo que se ha hecho es disminuir la jornada de trabajo mientras dure la pandemia. Creemos que la salud y bienestar están por encima de las obligaciones contractuales donde se fija la jornada de trabajo. Con esta medida hemos logrado que nuestros colaboradores sean más eficientes en sus labores.

### ¿Los trabajadores de las comunidades “buscan” hacer horas extras?

Las horas extras siempre se han considerado una herramienta para incrementar las remuneraciones, no solo en las comunidades, esta práctica se da en todos giros comerciales. La forma de evitar hacer horas extras, sean estas justificadas o injustificadas, es tener sueldos competitivos, beneficios no solo monetarios, y planes de contingencia para enfrentar situaciones donde se deba contar con un colaborador más allá de su jornada de trabajo.

### ¿Los trabajadores las consideran como un ítem más de su sueldo?

Efectivamente, los trabajadores las consideran como un ítem adicional de su sueldo, es una forma de incrementar su liquidez. Pero, en nuestra Comunidad compensamos el trabajo que excede la jornada de trabajo, cuando eventualmente se requiere, con descanso adicional. La organización de nuestra Comunidad permite otorgar estos descansos, por su planificación y colaboración de todos los copropietarios.

### ¿Ha tenido que aumentar la dotación de trabajadores para cubrir turnos o ha recurrido al mismo personal extendiendo sus horarios?

No ha sido necesario aumentar la dotación; nuestra comunidad ha optimizado las tareas que deben desarrollar nuestros colaboradores, lo que nos permitió disminuir la jornada de

trabajo sin afectar el funcionamiento del edificio. Se han automatizado los accesos, se colabora en la mantención de los espacios comunes, los servicios de mantención, como ascensores y jardines y las entregas de encomiendas se agendan cuando se dispone de un colaborador que esté presente.

### ¿Cómo ven los copropietarios esto del incremento de las horas extras en el ítem remuneraciones?

No hay horas extras; la Comunidad debe constantemente planificar todas las tareas que se desarrollan en funcionamiento del edificio y tener además planes de contingencia para enfrentar problemas o emergencias.

### ¿Esto llegó para quedarse? ¿Cómo ve la situación al ser un miembro de un Comité? ¿Debiera normalizarse?

Nuestra Comunidad tiene organizado el trabajo de sus colaboradores, de tal forma que no es necesario que ellos realicen horas extras. Las tareas que deben realizarse en una Comunidad de edificio están debidamente descritas, por lo tanto, se cuantifican las horas que toma llevar a cabo cada tarea, de esta forma se evita la sobrecarga de trabajo y el exceso de horas para cumplir con dichas tareas. El no hacer horas extras no solo es un tema económico que evita subir los Gastos Comunes, también demuestra la preocupación por los colaboradores, evitando lesiones y enfermedades profesionales. En general, un buen ambiente de trabajo con sueldos apropiados, beneficios monetarios y no monetarios, ropa de trabajo apropiada y excelentes instalaciones a disposición de los colaboradores, tiene como resultado que éstos agradecen estas condiciones adquiriendo un mayor compromiso y lealtad con toda la Comunidad.

La plataforma de administración de comunidades Kastor, a través de su Gerente Comercial, Rafael Escobar, nos aporta datos estadísticos interesantes que queremos compartir con nuestros lectores:

Puedo comentar que he revisado la información solicitada y efectiva-

mente el número de horas extras se ha incrementado en los dos últimos años.

Las cifras muestran un incremento exponencial del número de horas extras pagadas en las comunidades, pasado muchas de éstas de tener pocas e incluso inexistentes horas extras a pagar el 100% de las horas extras permitidas por la ley laboral.

Dentro del mismo análisis también pudimos constatar que el monto total de remuneraciones ha presentado un aumento en promedio moderado, lo que contrasta con el aumento explosivo de las horas extras. Lo anterior se explica principalmente por un menor número de personas contratadas y por el uso menos intensivo de personal volante. Todo indica que las comunidades han despedido a personas y que el uso de personal part time ha disminuido de forma importante, principalmente como medida de cuidado de no incorporar personas ajenas al equipo habitual de trabajo.

Un tema que no terminará de ser tratado aquí y ejemplo de ello fue que en dos reuniones del pasado 21 y 28 de julio del 2021 esto fue tratado ampliamente en una charla con nuestro asesor laboral, Tomás Tapia, donde los administradores presentes pudieron realizar consultas y despejar sus dudas. El video de estas charlas está disponible y es posible solicitarlo enviando un e-mail a [contacto@cgai.cl](mailto:contacto@cgai.cl)

“En nuestra comunidad no se realizan horas extras”

Manuel Correa, presidente de una comunidad de Concón.



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

INSCRÍBETE EN NUESTROS CURSOS  
[CONTACTO@CGAI.CL](mailto:CONTACTO@CGAI.CL)

CONVIÉRTETE EN UN PROFESIONAL:

- INDEPENDÍZATE
- SER TU PROPIO JEFE
- REINSÉRTATE LABORALMENTE
- OBTÉN ALTOS INGRESOS EN EL MEDIANO PLAZO
- NO TE QUEDES FUERA, LAS COMUNIDADES REQUIEREN ADMINISTRADORES PROFESIONALES



# Conserjería en los condominios. El desafío de automatizar la recepción y entrega de paquetes

Los condominios están enfrentados a un reto importante: generar espacios que permitan administrar la avalancha de paquetes y pedidos que llegan a los hall de acceso.

Pero todo ha cambiado gracias a los Smart Lockers o “Casilleros Inteligentes”, una tecnología de recepción de paquetería, compras on-line y servicios inteligentes para condominios residenciales o de oficinas.

Con la tecnología Smart Lockers es posible automatizar todo el proceso sin la intervención de personas, con una entrega segura y eficiente.

Qué beneficios se obtienen:

- Se elimina la gran acumulación de paquetes en los hall de acceso.
- Ya no hay pérdida y extravío de encomiendas.
- Aumenta la seguridad del inmueble como la de los residentes.
- Automatiza y agiliza procesos.
- Mejora la percepción del servicio de administración.

Si quieres saber más, llámanos al  
+56 9 5072 0545 o escríbenos a  
[contacto@elock.cl](mailto:contacto@elock.cl)



Avenida Maratón 3702, Macul.  
Descubre más en [www.elock.cl](http://www.elock.cl)





EQUIPOS CONTRA INCENDIOS Y SEGURIDAD INDUSTRIAL

## EXTINTORES RONOVEX

Dedicados a la venta, recarga y mantención de extintores, equipos contra incendio y asesorías en prevención de riesgos.

Nuestra misión es velar por la seguridad integral de todos nuestros clientes. Para ello, nuestro equipo humano se encuentra liderado por un grupo de Ingenieros en Prevención de Riesgos, todos certificados ante la Seremi de Salud.

Nuestros valores se encuentran acorde al mercado, garantizando en todo momento la calidad de nuestro trabajo.

La seguridad de la comunidad y de cada uno de sus integrantes es nuestra prioridad.





AMAWA instala máquinas dispensadoras de agua purificada en los edificios de manera 100% gratuita, para que los residentes puedan acercarse con sus bidones reutilizables y comprar una recarga de agua purificada en la misma máquina a un precio 40% inferior que el mercado. Un % de las ventas de la máquina se entregan a la comunidad, para que puedan generar nuevos ingresos.

Los beneficios para la comunidad son:

- **Ahorro:** La máquina vende recargas de agua purificada a un valor 50% mas económicas que las alternativas del mercado (20lts=\$1.500, 10lts=\$1.000, 5lts=\$600). Lo que se traduce en un importante ahorro para la comunidad.
- **Nuevos ingresos:** un 5% de las ventas generadas por la máquina son destinadas a la administración.
- **Menos exposición al Covid-19:** La comunidad podrá abastecerse de agua de buena calidad sin salir del edificio, además disminuye la entrada de empresas externas vendedoras de agua purificada.
- **Agua gratuita para la administración:** Entregamos recargas de agua purificada sin costo para el personal administrativo de la comunidad, para que no tengan que incurrir en mas gastos de este ítem.
- **Comunidad sustentable:** Nuestro servicio incentiva la reutilización de los envases, por lo que disminuyen los residuos de la comunidad.
- **Costo \$0:** Este servicio es 100% gratuito para la comunidad, nosotros cubrimos los gastos de instalación, mantención, gastos de agua y luz.

¿Estas listo para evolucionar la forma de tomar agua de tu comunidad? Contáctanos a: +569 5370 6861 y contacto@amawa.cl





## Tecnología para vivir en comunidad

Un sistema integral único en el mercado, que cuenta con distintas funcionalidades – sin costos adicionales – que permiten conectar a los residentes con la administración y conserjería.

Cada año aumentan las personas que optan por vivir en copropiedad por las ventajas que tiene ese estilo de vida. Es más seguro, no hay que preocuparse de jardines ni espacios externos, de los residuos domiciliarios, ni estar siempre presente para recibir encargos y correspondencia. Aun así, esta alternativa de residencia tiene complicaciones.

Entre las dificultades, está la responsabilidad que tiene cada copropietario de preocuparse por la correcta administración de la comunidad, ya que eso es vital para que su operación sea correcta y los espacios comunes se mantengan estables en el tiempo.

Según Sebastián Fuenzalida, CEO de Building Clerk, los actuales residentes de los edificios de departamentos y condominios, tienen más conocimientos del tema y exigen más información. “No les basta con pagar un gasto común, tampoco con una rendición de cuentas. Ellos ahora están preocupados del activo inmobiliario, de su correcto funcionamiento, de proveedores que cumplan con su trabajo en tiempo y forma, de que los administradores hagan su trabajo correctamente, y, además, esperan informes comerciales, de comportamiento, seguridad, contables, financieros, y de recursos humanos. Building Clerk interactúa en las dis-

tintas etapas de vida de un edificio o condominio, desde la entrega del inmueble hasta su administración y operación”, explica.

En la etapa de entrega, Building Clerk ofrece un sistema para agendar la recepción de los inmuebles a sus propietarios. “Ello se realiza mediante un moderno sistema que considera una aplicación que captura toda la información de los problemas de la vivienda y genera actas automáticas de entrega”, dice. Y puntualiza que luego de esa etapa, se activan los procesos de postventa y administración, los que generan un clima controlado y transparente desde el inicio de los proyectos Inmobiliarios.

Building Clerk considera también un módulo de postventa, en donde se activa la ley de Calidad y Vivienda. Esta obliga a las inmobiliarias a controlar y responder hasta los 10 años, con garantías a los bienes. “Nuestro sistema controla la gestión de postventa, y automatiza todas las respuestas a los clientes propietarios, hasta la solución del problema que enfrentan, todos los sistemas son independientes y articulados”, asegura el ejecutivo.

### Administración de la comunidad

El módulo de administración de edificios y condominios de Building Clerk, es un sistema integral que cuenta con distintos elementos que permiten conectar a los residentes con la administración y conserjería. Esta innovación ya está siendo operada en numerosos edificios. “Nuestra tecnología es la mejor del mercado, porque

está enfocada en la solución de problemas actuales. Como esas situaciones son cada vez más comunes y complicadas, la tecnología debe estar al nivel en sus respuestas y deben ser simples para los usuarios”.

Sebastián Fuenzalida señala que, mediante el sistema, la administración cuenta con funciones como contabilidad automatizada, liquidaciones de sueldo y certificación Previred. Gastos comunes, multas automáticas por exceso de uso, módulo de parametrización de espacios comunes, entre otros prácticos adelantos.

Por su parte, el módulo conserjería cuenta con funciones como notificaciones generales e individuales, central de control de pánico, citofonía virtual, control de acceso, una aplicación que permite levantar problemas en terreno, mediciones de medidores, bitácora, paquetería, votación interactiva, entre muchos otros. A su vez, la aplicación con la que cuentan los residentes contiene información de áreas comunes, eventos, postventa, gastos comunes, citofonía virtual, botón de pánico, notificaciones y novedades, mis visitas, entre otros.

El CEO de Building Clerk comenta que ya están trabajando en varias soluciones. “El mercado solo ofrece soluciones islas, pero lo que se necesita es un ecosistema que proporcione la información de manera transparente para así tomar las decisiones correctas y sin implicar mayores costos”, concluyó.

# Building<sup>clerk</sup> | Adm

## El sistema **más completo de administración** del mercado

Building Clerk es el sistema más completo de administración de condominios que se transformará en tu mejor aliado en la gestión de tu empresa de administración



Contamos con el **software y app** más eficientes en esta materia.



ver video

## Tecnología para vivir en **comunidad**

Simplifica la gestión de administración de condominios, automatiza el cobro del gasto común y multas. Optimiza los tiempos de todos los procesos, aumentando la capacidad de ejecución.



Sigue nuestras redes



[www.buildingclerk.com](http://www.buildingclerk.com)

[info@buildingclerk.com](mailto:info@buildingclerk.com)

[+56 9 6351 3584](tel:+56963513584)





## Conecta tu comunidad a la red de gas natural de Metrogas

Líder en la distribución de gas natural en el país, Metrogas puede convertirse en la mejor alternativa para su comunidad.

Hoy las comunidades tienen la opción de contar con la seguridad, comodidad y conveniencia que ofrece el gas natural, sin hacer un gasto extra, ya que Metrogas, después de hacer una evaluación, podría asumir el 100% de la inversión necesaria para conectarlas.

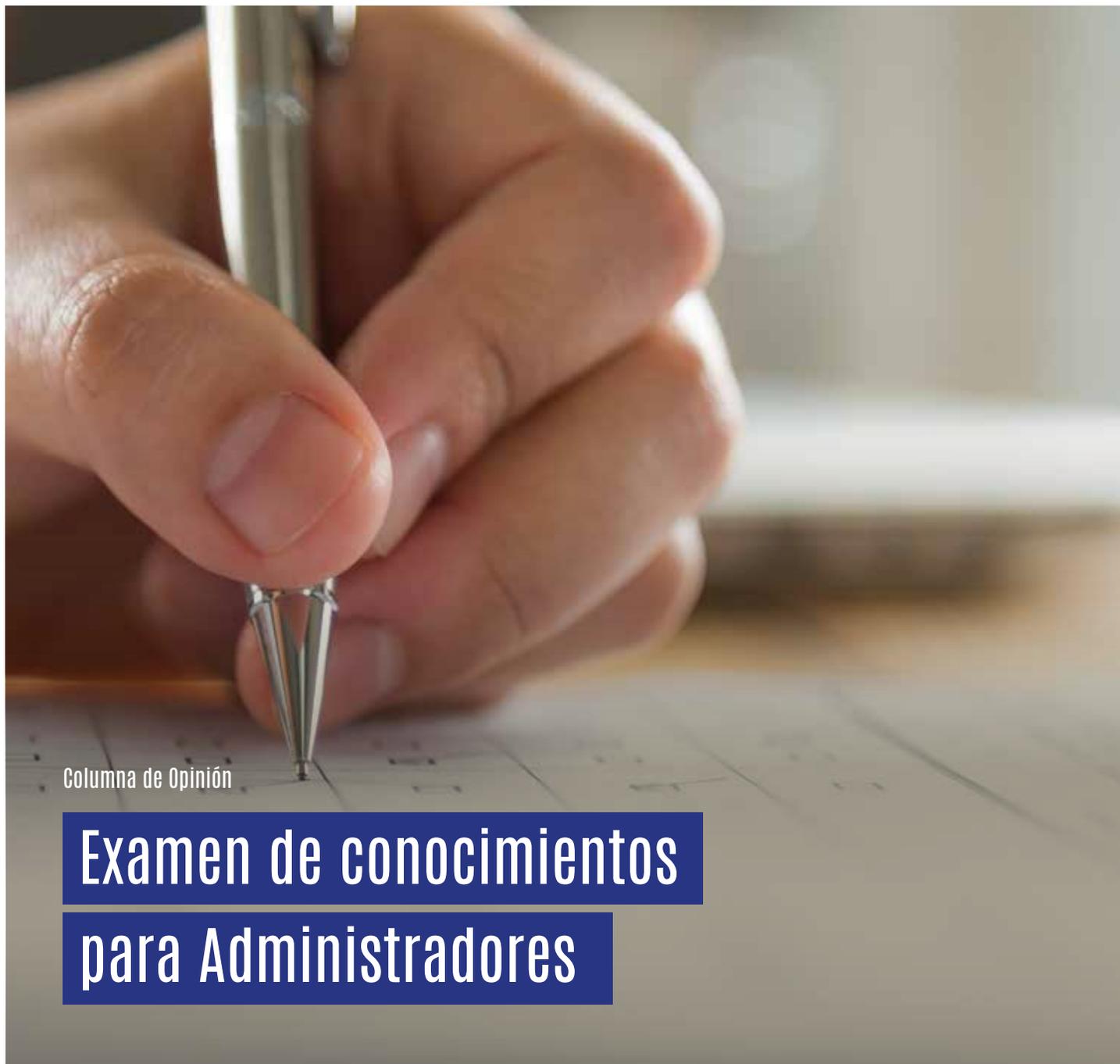
Para concretar esto, Metrogas realizará la conversión de todos los artefactos a gas que tengan los departamentos, además de normalizar las instalaciones, considerando revisión y regulación de artefactos, ventilaciones de los recintos, pruebas de hermeticidad y reparaciones de fugas. Todo esto bajo la supervisión de técnicos certificados por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Además, las comunidades que cuenten con central térmica o calderas individuales podrán

acceder a las Metrobolsas Comunidades, producto que entrega un precio preferencial fijo por m<sup>3</sup> para el consumo de calefacción en invierno, siendo más conveniente que otras alternativas como la electricidad o el gas licuado a granel, pueden ahorrar hasta un 49% en calefacción. Por otro lado, la administración podrá gestionar desde una app las lecturas de los medidores de agua caliente y realizar el gasto común de la boleta de gas mensualmente.

Más allá de los beneficios económicos para tu comunidad, al contratar Metrogas estarás contando con un suministro continuo y una energía limpia, cuyo uso disminuye la contaminación ambiental y la intradomiciliaria. También se disfrutará de más seguridad, ya que las instalaciones quedan totalmente certificadas y podrán acceder a atención telefónica de lunes a viernes de 9:00 a 19:00 para responder todos sus requerimientos o consultas. En caso de emergencias tenemos un servicio 24/7.

Para más información pueden contactarse al número 22337-8000 o ingresar a [www.metrogas.cl](http://www.metrogas.cl).



Columna de Opinión

# Examen de conocimientos para Administradores

En la actualidad se está tramitando una nueva ley de copropiedad en el congreso nacional. En uno de sus artículos habla que quienes se dediquen a administrar comunidades deberán contar con un curso de administración dictado por alguna entidad de capacitación acreditada. No está claro cuantas serán las horas que deberá tener ese curso, ni tampoco está claro la malla curricular que debiera tener para formar a un administrador. Como CGAI Chile propusimos en su momento una canti-

dad mínima de horas y una malla de contenidos, también mínimos, como una base de partida para alguien que decide en un momento iniciarse en esta actividad de la gestión y administración inmobiliaria.

Desde hace 21 años CGAI Chile ha venido impartiendo conocimientos que eleven las competencias de los actuales administradores. Como también ha realizado innumerables seminarios, talleres y charlas, todas vinculadas a ejercer la administración de manera profesional. En su

momento se alcanzaron hacer ocho congresos internacionales en Chile, trayendo a los mejores oradores del mundo en esta materia, importamos conocimientos que vinieron desde lo más remotos rincones de nuestro mundo.

Formamos la Unión Internacional de Administradores Inmobiliarios (ULAI.org) donde además de ser miembros fundadores estuvimos a cargo, de esta importante organización por dos años. Estamos adheridos a las dos mayores organizaciones mundiales

de administradores como son IREM de USA y CEPI de la Unión Europea. Todas las organizaciones anteriores con un solo objetivo: capacitar y dotar a los administradores de las mejores prácticas en la administración de inmuebles. ¿Hay alguna otra entidad a nivel nacional que pueda presentar semejantes pergaminos? ¿Pero, todo lo anterior es suficiente?

No basta con decir que al interior de CGAI Chile están reunidas la mayores y más prestigiosas empresas de administración, como también no es suficiente decir que sus administradores son los que más saben de copropiedad, sino que esto hay que demostrarlo y para ello comenzaremos a tomar un examen de conocimientos a todos nuestros actuales socios y con mayor razón a quienes quieran adherirse a nuestra asociación gremial. El examen está basado en los principios fundamentales que cada administrador debe conocer y manejar con la mayor amplitud de conocimientos posibles y con la profundidad necesaria en cada una de estas ramas, que permita dar orientación y asesoría de calidad a sus comités de administración y por ende a todos los que viven o trabajan en una comunidad.

Está pensado, para que el socio actual y futuro, se mida ante un examen que reflejará de manera inmediata el grado de conocimientos y competencias, arrojando el resultado que esperamos obtener: saber en qué nivel están nuestros colegiados y de paso medir a los administradores formados en otras instituciones. Al conocer esto, sabremos dos cosas: cuales son las brechas a cubrir y reorientar nuestro esfuerzo para mejorar aún más nuestras capacitaciones.

Por eso medir los conocimientos con un examen no debiera ser visto como una prueba más, la cual debe ser superada y olvidada, por el contrario, se debe tomar como la oportunidad de avanzar a otro nivel más alto en esta profesión, pero conociendo desde que base se pretende partir.

Históricamente la toma de un examen de conocimientos, por escrito, como sea su estructura, no ha podido ser reemplazado por ningún otro método, para saber el grado de preparación, tanto académica o no, que debiera tener alguien que ejerce alguna actividad. Todos en su momento deben regresar a las aulas, para volver a estudiar o repasar los contenidos que fortalecen el pilar fundamental de una formación profesional continua.

Con esto último, CGAI Chile está comprometido al máximo. Y por eso es que pronto se le comunicará a cada socio que debe realizar un examen que refleje el nivel de conocimientos sobre copropiedad que actualmente tiene. Lo mejor de esto, es que quienes necesiten volver a realizar un curso de administración, o bien actualizar algunas materias, lo podrá hacer en su Colegio de Administradores, sin ningún costo asociado, y a quienes aprueben se les otorgará una acreditación especial pasando a ser Administradores Senior de nuestra institución. De este modo podremos decir y estar convencidos finalmente, que los socios de CGAI Chile saben y conocen a cabalidad materias relacionadas a la administración de Copropiedades. Los podremos gritar con propiedad.

Queremos invitar desde ya, a los socios que se vayan preparando para cuando sean llamados a rendir su examen. Sabemos de antemano que todos responderán a esta convocatoria, porque lo más fuerte que une, a los socios colegiados, es su interés de aprender y demostrar cuanto saben sobre administración. Y la única manera de demostrarlo es rindiendo un examen escrito y dando a conocer orgullosamente los conocimientos alcanzados.

Bienvenidos todos los socios al año del conocimiento y la capacitación profesional. Bienvenidos a rendir un examen sobre Copropiedad.

Un examen de conocimientos escrito, refleja lo que realmente saben los administradores, cómo también evidencia las brechas de capacitaciones necesarias que hay que cubrir. Y CGAI Chile está impulsado con esto, que nuestros socios eleven sus conocimientos y competencias.

Sebastián Ruiz  
Gerente General  
Colegio de Gestión y Administración  
inmobiliaria de Chile

ANÁLISIS

# CONTABILIDAD EN LAS COMUNIDADES Y EL CONOCIMIENTO DE SUS ADMINISTRADORES EN LA MATERIA

20

Colegio de gestión y Administración Inmobiliaria de Chile / Julio 2021 / CGAI N° 20

En el diario vivir de cada uno de nosotros tenemos implícito lo que llamamos "la contabilidad", la cual practicamos muchas veces sin darnos cuenta y sin tener el más mínimo conocimiento profesional en la materia. Sin embargo y de cualquier forma que esta se lleve, cobra real importancia para quien la practica, dado la finalidad que cumple y el objetivo para el cual está siendo utilizada.

Si bien su fin es establecer un control tanto de los ingresos como de los gastos, en conjunto con llevar un registro de esas operaciones en algún sistema computacional, su objetivo principal es contener la información clara, ordenada y en cualquier momento poder disponer de ella para conocer la situación financiera, pudiendo determinar entonces que, La Contabilidad, se hace necesaria en el día a día, tanto para cada uno de nosotros como también para una Comunidad cuyos fondos recaudados para su funcionamiento deben ser administrados y rendidos periódicamente. Esta rendición se vuelve más clara y transparente con un adecuado sistema de contabilidad que registre "todas las operaciones" y que permita el control e información de las mismas.

Si hoy en día la Ley de Copropiedad Inmobiliaria no menciona específicamente que las Comunidades deben llevar contabilidad, sí hace mención en su artículo Nro.17°: que, en sesión ordinaria, a lo menos una vez al año, La Administración deberá rendir "cuenta documentada de su gestión" y en su artículo Nro.23° se repite la obligación de rendir cuenta documentada en diversos períodos, según sea solicitado. Es necesario pensar entonces que se debe manejar alguna forma de rendición clara y transparente que refleje las operaciones financieras efectuadas por la Administración o de quien esté a cargo de esa función.

En la actualidad, existe un proyecto de Ley que viene a modificar la actual Ley de Copropiedad n°19.537 y que hace mención, según el artículo Nro.21, la obligación que tiene el Administrador:

a) Rendir cuenta tanto de forma documentada (como siempre) como pormenorizada (en proyecto).

b) Rendir cuenta mensualmente (en proyecto) y al término de su gestión (como siempre).

c) Que dicha rendición de cuenta deberá consignar el detalle de los ingresos y egresos de su administración.

De los puntos mencionados se entiende que se habla de la presentación, por una parte, de un Balance o lo que llamamos también un Informe Financiero, el cual debe reflejar tanto los recursos con que se cuenta, como las obligaciones contraídas y el Patrimonio de la Comunidad y, por otra parte, del Estado de Resultados que debe reflejar los ingresos y el detalle de los gastos.

Lo anterior viene a aclarar y reafirmar que La Contabilidad en una Comunidad se hace muy necesaria para el control, el buen manejo y la clara información de los recursos que ella genera. Por lo demás, viene a "uniformar el cómo se realiza dicha rendición de cuentas", ya que, en la actual práctica, la forma de realizar esta tarea resulta ser muy distinta entre una administración y otra.

De lo anterior descrito, resulta indispensable que los Administradores en ejercicio cuenten con la debida capacitación y conocimiento en la materia, no sólo porque una próxima ley así lo exigirá, si no que la actual ley en ejercicio menciona una rendición y el administrador debe considerar que los actuales Comités de Administración se han vuelto más exigentes en la materia.

En mi experiencia como Contador Auditor de Comunidades, me ha tocado observar que una gran cantidad de Administradores carecen del conocimiento contable y, obviamente, no manejan ningún tipo de sistema de contabilidad que los lleve a rendir una cuenta respaldada por un Informe Financiero.

La Contabilidad que llevan las Comunidades, en su gran mayoría, resulta ser relativamente muy simple, sin embargo, también debe llevarse respetando los principios contables y las normas tributarias que puedan afectarla junto con, cumplir el fin y lograr el objetivo de ésta.

Otro punto importante de mencionar son las auditorías, las que, al efectuarse o ser solicitadas para llevar a cabo, requerirán y solicitarán siempre un Estado Financiero y/o Estado de Resultados, ambos informes resultan ser una herramienta de gestión fundamental para el Administrador al momento de realizar la tarea de rendir cuenta, tanto a un Comité de Administración como a la Asamblea de Copropietarios o en el caso de darse la situación, también al Auditor.

Lo anteriormente expuesto se fundamenta en que ambos informes mencionados se encuentran conformados por cuentas contables las cuales presentan saldos que deben ser interpretados y respaldados por su debido análisis contable y, esto último, debe ser siempre efectuado y examinado por un especialista, un contador que conozca de la Ley de Copropiedad.

Cabe destacar que en el futuro la simple presentación del libro (informe o listado) de ingresos y gastos, la minuta de los gastos comunes, listado de cheques emitidos, cartola bancaria y cualquier otro, no serán suficientes o necesarios si no se encuentra complementado por el Estado Financiero / Balance y/o Estado de Resultados.

Finalmente, me permito invitar a todos los Administradores a capacitarse en la materia para que puedan hacer uso de esta gran herramienta que se encuentra disponible para mejorar su gestión. Referencias:

1. Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria
2. Proyecto de Ley modificatorio Ley 19.537



CECILIA ROJAS ELGUETA  
Contador Auditor  
Asesor Tributario y Laboral  
ADECC SPA

**“La Contabilidad, se hace necesaria en el día a día, tanto para cada uno de nosotros como también para una Comunidad cuyos fondos recaudados para su funcionamiento deben ser administrados y rendidos periódicamente”.**

Cecilia Rojas.



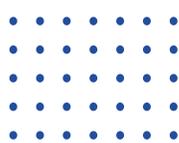
# ASOCIATE DURANTE EL MES DE AGOSTO Y OBTENDRÁS EXCELENTES BENEFICIOS

SIN COBRO DE CUOTA DE INSCRIPCIÓN

●

SIN COSTOS, CURSOS DE ESPECIALIZACIÓN DURANTE EL 2021.  
PARA QUIENES SE ASOCIEN DURANTE EL MES AGOSTO DEL  
PRESENTE AÑO

●



ACCESO PREFERENTE A CHARLAS,  
WEBINAR Y TALLERES

☎ +569 38687146

✉ contacto@cgai.cl

www.cgai.cl



ENTREVISTA

# “LAS 10 MÁXIMAS DE UN ADMINISTRADOR”: RESPONDE RODRIGO SAID, Socio de CGAI

## ¿Quién es Rodrigo Said?

Fundador y Director Ejecutivo de Said Administraciones de Condominios y Edificios S.p.A. con una trayectoria de 15 años en el mercado nacional, nos hemos especializado en la puesta en marcha de nuevos condominios.

## ¿Prefiere administrar comunidades de edificios o de casas?

De preferencia edificios, considerando que los condominios de casa son muy complejos en temas de seguridad y manejo de fachadas en las unidades.

## ¿Qué es mejor, una comunidad que exige o una indiferente?

Lo mejor es una comunidad exigente, ya que de esta forma uno demuestra lo que sabe y gestiona con mayor exigencia y profesionalismo.

## 4) ¿Qué prefiere en las mañanas, un café cortado con una media luna, o una llamada de una comunidad?

En las mañanas un café atendiendo a las comunidades en forma paralela, ya que nuestro trabajo es 24/7

## ¿Qué es lo que más le gusta de ser administrador de comunidades?

La Libertad de ser el jefe de uno mismo, ser líder, además de dar soluciones y asesorías a los copropietarios, sobre todo cuando la comunidad ve los avances y reconoce el trabajo.

## Los administradores son...¿qué visión tiene de sí mismo y de sus colegas?

Los Administradores somos asesores legales y gestores de los condominios y edificios, en este último año he visto una mejor camaradería entre los colegas, sobre todo mayor profesionalismo en el rubro.

## ¿Que valora más para su actividad, la experiencia adquirida con el tiempo o el conocimiento a través de continuas capacitaciones?

Personalmente estoy muy agradecido del CGAI quienes en este último año se ha dedicado a capacitar a todos los colegiados y sus socios. Esto nos da más herramientas a la que uno ya tiene en los años de servicios en el rubro.

## ¿Por qué es Colegiado?

Da una garantía, un respaldo, un prestigio, capacitaciones constantes y sobre todo un nivel de profesionalismo.

## Por la noche antes de dormir ¿Revisa sus pendientes laborales o apaga el celular para desconectarse?

Nunca apago mi teléfono, antes de terminar la jornada reviso agenda y pendientes para programar el día siguiente, hay que considerar que nuestro trabajo es 24/7

## 10) Déjenos una frase para el “bronce” que lo defina como administrador.

El mayor de los heroísmos, es vencerse a uno mismo.



ENTREVISTA  
VÍCTOR DAMELE MC MILLAN

## ENTREVISTA AL PRESIDENTE DE CGAI CHILE



Nuestro Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile A.G., más que una institución, es una familia, en la cual se desarrollan instancias permanentes de orientación, capacitación, apoyo legal y respaldo en todo ámbito a los integrantes de esta gran institución,

Nuestro entrevistado comenzó en el año 2009 y después de un autoanálisis laboral, tomó la decisión de independizarme y usar su profesión (Administrador de Empresas) en beneficio personal. Gracias a una invitación para asesorar un condominio, descubrió este campo laboral, el cual y posterior a una capacitación en esa área, ha desarrollado por más de 11 años. Años que han sido intensos y gratificantes para él, donde, según nos explica, las habilidades blandas, amplitud de criterio, resoluciones responsables y de manera esencial: transparencia, probidad y honorabilidad, son las características fundamentales para tener éxito en esta profesión. A continuación, compartimos con ustedes la entrevista a Víctor Damele Mc Millan, el actual presidente de CGAI por el periodo Junio 2021- Mayo 2023.

**¿Qué ha significado para usted ser miembro del Directorio?**

R. En una sola palabra...HONOR de ser miembro del Directorio de nuestro colegio.

**Y ahora, después de haber ocupado el cargo de secretario en el Directorio, asume como presidente ¿qué nos pudiera contar al respecto?**

R. Tengo que reconocer que este gran paso, no me ha dejado indiferente ni me ha dejado de preocupar, principalmente por la responsabilidad que ello implica y por el alto nivel que dejó mi antecesor, pero tengo la certeza y confianza que el equipo que se ha instalado en este Directorio hará que este gran desafío logre, de manera absoluta, los objetivos que hemos trazados.

**Entrando en materia de lo que será su presidencia ¿qué sello personal le pondrá al cargo?**

R. Puerta abierta...todos incluidos y escuchados, resoluciones corporativas y ejecuciones bien desarrolladas y consensuadas.

**Y siguiendo con lo anterior, su relación con los demás directores ¿cómo será ese trabajo?**

R. Absolutamente cordial, sincero y con respeto, donde todas las opiniones serán escuchadas y analizadas de cara al crecimiento de nuestra institución.

**¿Y qué debieran esperar los socios de CGAI en relación con esta nueva directiva que usted presidirá?**

R. Primero que todo, un equipo absolutamente comprometido con el crecimiento de nuestro colegio, abiertos a compartir con cada uno de nuestros socios y, por sobre todo, incentivarlos a profesionalizarse para ser realmente los mejores administradores del mercado.

**¿En qué cosas pondrá el énfasis gremial: ¿en lo académico, más político o ambas?**

R. Obviamente que en ambos. Son dos escenarios de los cuales no podemos estar exentos, por el contrario, debemos estar absolutamente presentes dado el crecimiento vertiginoso del mundo inmobiliario, no sólo en nuestra capital sino en todo nuestro país. En el ámbito político, debemos ser los referentes principales para la discusión de materias de nuestra contingencia, las cuales son parte esencial de la nueva ley de copropiedad que se tramita en el Congreso y con las distintas autoridades del país.

**¿Cuál es su apreciación de lo que será la nueva ley de Copropiedad?**

R. Tengo la absoluta convicción que la Ley 19.537 presenta una serie de vacíos e inconsistencias, pero tengo mi aprensión que el nuevo cuerpo legal no estará exento de esas deficiencias, principalmente porque muchas de las modificaciones fueron consensuadas entre los parlamentarios sin consultar a quienes somos los expertos en la materia. No obstante, también hay que reconocer que muchas de nuestras observaciones presentadas en la comisión

de vivienda, fueron consideradas e incluidas en la redacción de esta ley. Como resumen, indistinto la calidad de este cuerpo legal, nosotros como administradores y nuestro colegio como tal, debemos iniciar una etapa de estudio y aprendizaje en este nuevo desafío legal.

**¿Los socios de CGAI están preparados para el cambio que se avecinan al respecto?, ¿cómo se irá desarrollando al interior de CGAI esto, nos referimos a la nueva ley de copropiedad?**

R. Yo estimo que más que preparados, deben estar atentos a cuando el CGAI los convoque a capacitarse en esta materia. Nuestro colegio debe ser y será el actor principal en esta nueva etapa y, por ende, nuestros socios deben alinearse y comprometerse a las capacitaciones que nuestro colegio imparta al respecto. No deben olvidarse de que dentro de los estatutos se considera la obligación de capacitarse, como un requisito esencial para ser un administrador altamente calificado, y por que no decirlo, de un nivel profesional que lo destaque en nuestro mercado laboral.

**Para finalizar con las preguntas ¿El actuar ético de los miembros de C.G.A.I., a su parecer, es el adecuado o falta más trabajo interno al respecto?**

R. En términos generales, no tengo duda de la capacidad ética de nuestros colegiados, pero estimo que este tema debe ser una permanente capacitación que permita aseverar de manera absoluta, que los socios del C.G.A.I. cuentan con las capacidades éticas, de probidad, de honorabilidad y transparencia, que los destacan por sobre el resto de los administradores que participan en el mercado inmobiliario.

**Y qué quisiera expresarles a los que leen esta entrevista. Por favor usted tiene la palabra.**

R. Nuestro Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile A.G., más que una institución, es una familia, en la cual se desarrollan instancias permanentes de orientación, capacitación, apoyo legal y respaldo en todo ámbito a los integrantes de esta gran institución, los cuales y, junto con quienes lideran la conducción de nuestro colegio, buscan posesionarse en un escenario altamente competitivo y con muchas malas prácticas que enlodan la capacidad moral y profesional de quienes gestionan con los más altos estándares. Es precisamente ahí donde tenemos que hacer la diferencia... idemostrar que somos los mejores, mostrar con gallardía nuestro logo institucional, hacer valer que como Administradores Colegiados y sentirnos orgullosos de serlo!



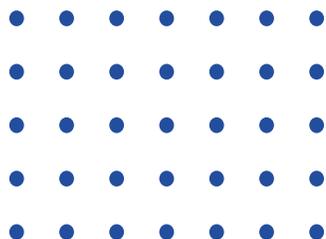
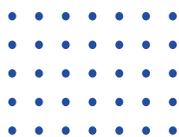


# Curso de Introducción a la Administración de Copropiedad



**ONLINE + CLASES VIRTUALES  
CONTENIDOS ACTUALIZADOS 2021**

Si ha realizado un curso en otra institución le invitamos a probar sus conocimientos con un examen nuestro sin costo para usted.



## Ventajas de estudiar con CGAI Chile

- 1 • Estudie administración de copropiedades con los que más saben de esta actividad.
- 2 • Las comunidades demandan administradores preparados, con conocimientos y el respaldo de CGAI Chile .
- 3 • Al término de nuestro curso usted podrá optar a ser socio de nuestro colegio de administradores, obteniendo nuestra certificación y capacitaciones de especialización en varias materias, sin costos extras.
- 4 • Nuestro curso incluye una doble acreditación al aprender a usar el software de administración [kastor.cl](http://kastor.cl), sin costos extras
- 5 • Clases complementarias, con profesores en línea, que reforzarán los conocimientos aprendidos.
- 6 • 90 horas pedagógicas es lo que entregamos a través del curso online + las clases virtuales.
- 7 • Usted obtendrá un diploma si aprueba los exámenes de los cinco módulos base de nuestro curso. Y un doble diploma si también aprueba el uso del software [kastor.cl](http://kastor.cl)
- 8 • Contenidos actualizados al 2021 en materias legales, contables, de mantenimiento, seguridad y administración de comunidades.