

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 / Septiembre 2021 / CGAI N° 21



OTEC CGAI

ORGANISMO TÉCNICO DE CAPACITACIÓN INMOBILIARIA

Nace el Organismo Técnico de
Capacitación para el sector de la
Gestión y Administración Inmobiliaria:
OTEC CGAI

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



Avenida Maratón 3702, Macul.
Descubre más en www.elock.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°21

Víctor Damele
Presidente de CGAI Chile

Estimados socios, colegas y amigos:

El pasado 15 de septiembre del año en curso, nuestro colegio cumplió 22 años de vida, cumpleaños que fue distinto a otros años, principalmente por las medidas sanitarias, pero por sobre todo por dos hitos relevantes: el primero, aunque parezca una contradicción, gracias a la pandemia tuvimos que cambiar nuestra forma de hacer colegio, lo que nos permitió modernizarnos y, de manera destacada, estabilizar nuestro presupuesto financiero a niveles nunca antes vistos, con interesantes índices de participación de empresas socias y un incremento gradual y sostenido de nuevos socios, destacando el crecimiento en la quinta región, proceso que se debe copiar en las otras regiones de nuestro país.

El segundo hito y sin lugar a duda el más relevante, fue la creación de la OTEC CGAI, anhelo de larga data en nuestro colegio, el cual y gracias a la férrea cohesión del actual directorio, se plasmó en un hecho real de incalculable beneficio para nuestro colegio y, principalmente, para nuestros administradores colegiados. Hoy esta OTEC CGAI, ya tiene una estructura definida, un directorio y recientemente, la contratación de una Gerente General, la señora Lilian Farfán, profesional con vasta experiencia en el mercado de la capacitación y, por ende, cuenta con todo el apoyo del directorio de la OTEC CGAI.

No cabe duda de que la creación de esta empresa, perteneciente al Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G., se concreta en un momento de extrema importancia para el mundo de la administración inmobiliaria, me refiero a la inminente aprobación de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, en la cual se establece el Registro Nacional de Administradores y, por ende, la configuración del Reglamento de la Ley, para lo cual un equipo de directores y socios, está trabajando para presentar nuestro planteamiento a los abogados del MINVU, quienes tienen la responsabilidad de crear y definir ese reglamento.

Estimados socios, nada de lo enunciado precedentemente podría ser ejecutado sin la activa, honesta y profesional participación de cada uno de ustedes... el CGAI son ustedes... el CGAI es de ustedes... y no tengo dudas que, con ese espíritu de cuerpo, con el compromiso que todos tenemos para con nuestro colegio, alcanzaremos el nivel más alto de posesión en el mercado de la administración inmobiliaria.

Un abrazo fraterno para cada uno de ustedes...



**“El pasado 15 de
septiembre del
año en curso,
nuestro colegio
cumplió 22 años
de vida”.**

Víctor Damele
Presidente de CGAI Chile

ENTREVISTA

NACE EL ORGANISMO TÉCNICO DE CAPACITACIÓN PARA EL SECTOR DE LA GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA: OTEC CGAI



Era un anhelo gremial tener un organismo de capacitación técnico (OTEC) Y después de varios intentos, este 2021 se ha logrado concretar la creación de esta entidad que viene a cubrir la demanda en torno a capacitaciones para personas que trabajan directamente ejerciendo los actos de administración o bien colaboran con ellos. Y quisimos conocer de boca de sus dos directores qué ha significado para CGAI Chile levantar un organismo de estas características. A continuación, lo que nos respondieron:



Marco Antonio Sepúlveda

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, destacado abogado, director y profesor universitario y asesor en temas de copropiedad se refiere a este crucial paso que ha dado CGAI.

¿Qué es la OTEC CGAI?

Es un organismo técnico de prestación de servicios de capacitación, principalmente en materias relacionadas con la administración de edificios, condominios y otros desarrollos inmobiliarios.

¿Por qué se crea esta OTEC?, ¿cuál es el segmento o sector educativo que viene a cubrir?

Se crea para satisfacer la necesidad de profesionalizar a los administradores y en general, mejorar los estándares de calidad de quienes prestan servicios a edificios, condominios y otros desarrollos inmobiliarios.

¿Coménteme el grado de capacitación que tendrá el curso, es decir, un egresado de este curso qué conocimientos deberá adquirir, para qué esté preparado?

Además de los grados de capacitación que exija la ley, los alumnos deberán adquirir aquellos conocimientos teóricos y prácticos necesarios para prestar servicios susceptibles

de ser certificados. Evidentemente, ello deberá definirse para cada curso en particular que se imparta.

¿Quiénes pueden participar o verse beneficiados de las capacitaciones?

Entre otros, administradores, supervisores, mayordomos o conserjes, miembros de comités de administración, asesores y proveedores.

¿Cuál será el perfil de los egresados? ¿Será lo que demanda el mercado de la gestión y administración inmobiliaria?

Alumnos comprometidos con la administración inmobiliaria, conscientes de sus deberes éticos y con capacidad de adaptación a los cambios.

Y finalmente, —¿Qué mensaje le enviaría usted a los administradores, a las comunidades, a los trabajadores y en fin a la opinión pública sobre este proyecto?

Primero, que este proyecto se enmarca en la permanente preocupación de CGAI por mejorar los estándares de calidad de quienes prestan servicios relacionados con la administración inmobiliaria. Segundo, que existe un deber ético de todo profesional o técnico de capacitarse permanentemente. Tercero, que las comunidades deben exigir la acreditación de competencias certificadas.



Cristián Gúzman

Cristián Gúzman, Ingeniero Comercial, Administrador de Comunidades, director de CGAI y además ahora director de la OTEC CGAI también quiso expresar su opinión al respecto.

¿Al ser una OTEC de CGAI, ahora la labor de capacitaciones será únicamente de la OTEC o CGAI seguirá realizando actividades como Seminarios y Congresos?

Por supuesto que el CGAI continuará con sus actividades, en las que por mucho tiempo ha destacado.

El concentrar las capacitaciones en esta OTEC, es principalmente para separar los temas de capacitación formales, de los más bien relacionados con la mejora continua, desarrollo y actualización de conocimientos, que buscan los Seminarios y Congresos. En general, estas actividades son propias del CGAI y son esencialmente destinadas a sus socios.

¿Cuál va a ser el mayor aporte que usted le entregará a la continuidad educativa y obviamente operacional y financiera?, ¿qué nos puede contar al respecto?

En particular pienso colaborar con mi experiencia en administración, planificación estratégica, finanzas y también en las áreas de docencia, académicos y curriculares.

¿Esta OTEC estará vinculada con otros actores del mundo académico nacional, nos puede adelantar quiénes serían estas entidades?

Principalmente nosotros enfocaremos nuestro trabajo en desarrollar los mejores cursos de capacitación, entregando conocimientos y competencias, para preparar a nuestros egresados para enfrentar exitosamente la certificación de competencias laborales que estará a cargo de los centros de certificación de competencias laborales que designe el reglamento de la nueva ley de copropiedad.

Como Director, de la reciente creada OTEC CGAI ¿Qué respuesta espera del mercado objetivo?, uno que de-

berá capacitarse y acreditarse para ejercer esta actividad, la de administrar y gestionar comunidades.

Esperamos que ellos tengan la mayor confianza en que nuestras capacitaciones serán la mejor opción disponible en el mercado, porque será entregada por quienes más conocen de esta actividad.

Déjenos un mensaje que sea interesante para los administradores, las comunidades, dirigido también a los trabajadores y, en fin, a la opinión pública en general sobre este proyecto educativo.

Simplemente reforzar la última idea. Aprender de quienes realmente saben, es garantía de calidad. Si quiere ser un administrador exitoso debe capacitarse y permanentemente actualizar sus conocimientos, pero es importante hacerlo con los mejores, háganlo con la OTEC de CGAI.

“Es un organismo técnico de prestación de servicios de capacitación, principalmente en materias relacionadas con la administración de edificios, condominios y otros desarrollos inmobiliarios”.

Marco Antonio Sepúlveda

COLUMNA DE OPINIÓN

Daniela Cáceres

Abogada especialista en derecho laboral

RELACIONES

LABORALES:

CONTEXTO LEGAL Y

CONSECUENCIAS.

¿BOLETA DE

HONORARIOS O

CONTRATO DE TRABAJO?

El contexto legal en las relaciones laborales depende del tipo de relación que se trate. Este tema cobra especial relevancia respecto de las comunidades, por ejemplo, al momento de cubrir turnos part time, turnos especiales, reemplazos u otros similares.

Es común que surjan dudas del estilo ¿Puede haber un conserje part time prestando servicios con boletas de honorarios?, o un trabajador que realice reemplazo por un día, ¿puede dar una boleta?. Es importante que cada una de estas decisiones se realice siempre con pleno respeto a las normas laborales vigentes, teniendo en cuenta las consecuencias que pudieran aparecer.

Entonces, plantearemos las siguientes interrogantes: ¿Cuándo es posible recurrir a las boletas de honorarios?, ¿Qué diferencia existe entre un contrato de trabajo y una boleta de honorarios desde el punto de vista

de los derechos laborales?, y ¿Qué consecuencias puede traer una u otra alternativa?

El Código del Trabajo en su artículo 7 define contrato de trabajo como "una convención por la cual el empleador y el trabajador se obligan recíprocamente, éste a prestar servicios personales bajo dependencia y subordinación del primero, y aquél a pagar por estos servicios una remuneración determinada".

Es decir, existen elementos claves para determinar cuándo existe un contrato de trabajo, y esto es la denominada "dependencia y subordinación". Múltiples han sido las definiciones doctrinarias y jurisprudenciales que se han dado para este concepto, pero en palabras sencillas se refiere a esta relación que existe entre trabajador y empleador que se encuentra sujeta bajo ciertas reglas y parámetros. Por ejemplo, el hecho que el trabajador se encuentre a

disposición del empleador, que reciba órdenes, la necesidad de rendir cuenta del trabajo realizado, el hecho de cumplir un horario de trabajo, etc. Cumpliéndose estos requisitos se podría decir que existe subordinación y dependencia y por tanto la relación entre las partes debiera formalizarse mediante un contrato de trabajo.

De lo anterior podemos concluir que el tiempo no es un factor clave para definir si deberá o no existir un contrato de trabajo. Una de las cuestiones más comunes es recurrir a las boletas de honorarios cuando el trabajo es por reemplazo, o por un día. ¿Cómo le voy hacer contrato por un solo día?, se preguntan muchos administradores y empleadores. Pero sí, efectivamente puede (y debe) haber un contrato de trabajo por un día si las funciones realizadas por el trabajador se encuentran bajo vínculo de subordinación y dependencia.

¿Cuánto tiempo puede un trabajador estar con boletas de honorarios? Para responder esta interrogante nuevamente es importante señalar que el tiempo no es el factor decisivo en este tema, si no más bien las funciones desarrolladas y si existe o no subordinación y dependencia. Así, por ejemplo, como abogada puedo desempeñar labores para una comunidad, asesorándolos por varios años realizando la misma función, pero nunca con subordinación y dependencia, ya que no cumplo un horario, no tengo obligación de asistencia, etc. En ese caso, mi función si puede materializarse mediante una boleta de honorarios (en caso de que preste servicios como persona natural). Al contrario de un conserje, que sí recibe órdenes, debe rendir cuenta de sus funciones, debe llegar a la hora, etc.

Respecto a la segunda interrogante planteada más arriba, esto es: ¿Qué diferencia existe entre un contrato de trabajo y una boleta de honorarios desde el punto de vista de los derechos laborales?, podemos decir que una relación civil se encuentra regida por el Derecho Civil, en cambio una relación laboral, por el Derecho Laboral. Por muy obvio que esto parezca, tiene importantes diferencias.

En primer lugar, al tratarse de una relación laboral ésta deberá regirse por el Código del Trabajo, y por tanto el trabajador gozará de todos los derechos que dicho Código establece. Tendrá derecho a vacaciones, a pago de indemnizaciones legales en

caso de despido por necesidades de la empresa, derechos maternales, pago de cotizaciones y por ende a pago de licencias médicas, etc. En cambio, al tratarse de una relación mediante boletas de honorarios estos derechos no existen.

Ahora bien, si en la práctica existe subordinación y dependencia pero ésta se ha formalizado (de mala forma, sea por desconocimiento o derechamente mala fe) mediante boletas de honorarios, el trabajador tendrá derecho a presentar una demanda de reconocimiento de relación laboral ante un Tribunal Laboral, el que podrá condenar al pago de todas las prestaciones e indemnizaciones que le hubiesen correspondido al trabajador de haber mediado un contrato de trabajo. Y peor aún, podrá aplicar la denominada "Ley Bustos" o Nulidad del despido, establecida en el artículo 162 del Código del Trabajo, que obliga al empleador que no ha pagado cotizaciones previsionales a pagar los sueldos del trabajador como si éste se encontrara prestando servicios hasta la convalidación del despido, es decir, hasta que se encuentren íntegramente pagadas las cotizaciones. Esta sin duda es una de las sanciones más temidas de nuestro Derecho Laboral, cuestión que es importante tener presente al decidir si formalizamos una relación laboral mediante un contrato de Trabajo o una boleta de honorarios, que como señalamos más adelante, no es algo que dependa del tiempo si no del tipo de función prestada.



“Es común que surjan dudas del estilo ¿Puede haber un conserje part time prestando servicios con boletas de honorarios?, o un trabajador que realice reemplazo por un día, ¿puede dar una boleta?. Es importante que cada una de estas decisiones se realice siempre con pleno respeto a las normas laborales vigentes”.

Daniela Cáceres
Abogada especialista
en derecho laboral

Cáceres & Avendaño
Abogados

 CÁCERES & AVENDAÑO
ABOGADOS

ENTREVISTAS

Por Dr. Marcelo Perazolo

Abogado especializado en tema de documentos digitales, blockchain y propiedad intelectual digital. Miembro Fundador del Instituto Interamericano del Documento Electrónico, Conferencista Universitario y Consultor Internacional en la materia.

REFORMA EN ESTUDIO DE LA LEY 19.537 Y LA NUEVA "ASAMBLEA DIGITAL"



Chile está próximo a incorporar la modalidad digital u online para realizar las Asambleas de copropietarios. Es importante que los administradores de comunidades empiecen a familiarizarse con los aspectos prácticos y legales que este particular formato.

Entre estos nuevos conceptos, tenemos:

1) El DDE o "Domicilio Electrónico Especial": A la par del domicilio legal que el copropietario fija actualmente, o bien el domicilio de su unidad en el condominio, ahora además tendrá que establecer un "domicilio electrónico especial", esto es, una cuenta de correo electrónico (email) o quizás un número de WhatsApp, al que serán notificados electrónicamente de modo válido.

2) Firma Electrónica: Desde el año 2002 Chile cuenta con una avanzada Ley de Documento y Firma Electrónica (la Ley 19.799). Si bien la firma electrónica no ha tenido el desarrollo y amplio uso que se esperaba de ella, a partir de que se incorpore el mecanismo de las Asambleas Digitales, este punto tendrá importancia en todo lo relativo a la firma del Acta y otros documentos.

Como no es el tema de esta nota, no vamos a extendernos en exceso en su explicación, pero si al menos diremos que Chile admite tanto la "firma electrónica avanzada" -que se basa en un certificado que expide un Ente Certificante autorizado, como la "firma electrónica simple", que es el mecanismo que establecen las partes y que implica la manifestación de voluntad

por medios electrónicos-. Esta última es gratuita ya que son las partes mismas las que determinan cómo debe realizarse.

3) Documento Electrónico y Hash (o estampillado electrónico): Como Usted sabrá, los documentos digitales se pueden modificar de un modo muy sencillo. Para evitar esto y tornarnos inmodificables, se utiliza una tecnología particular que algunos denominan "estampillado digital" y que en el lenguaje técnico se conoce como "hash".

Tampoco vamos a extendernos en su detalle, pero baste decir que una vez que se "estampilla" un documento electrónico con un "hash", cualquier modificación en el mismo (así sea un espacio en blanco de más), implica que la alteración se detecta. De este

NUEVAS

ASAMBLEAS DIGITALES Y MIXTAS

Chile está a punto de
incorporar las Asambleas
Digitales para Condominios,
Asociaciones y Sociedades.



AsambleaDigital

Asegurada con Firma Digital y Blockchain



CGAI CHILE YA PREPARA A SUS COLEGIADOS

Inscripción Exclusiva para miembros de CGAI

WEBINAR TEORICO PRÁCTICO

19 de octubre 2021 - 19:00 hrs

www.asambleadigital.cl

modo un documento con su "hash" correcto, se prueba como original y sin modificaciones.

4) Certificado de Cadena de Custodia: Otro concepto que conviene ir conociendo. Cuando un "tercero de confianza" interviene en el proceso, tal como hace un Escribano puede "certificar" que los pasos se han realizado del modo establecido.

Para definirlo de un modo sencillo podemos decir que, así como el Escribano labra un Acta en la que deja constancia de ciertos hechos, el Certificado de Cadena de Custodia, cumple esa misma función en el entorno digital.

5) Registro en Blockchain: Para consolidar el valor probatorio, sea de los pasos realizados (notificaciones, votación), o de la inalterabilidad de los documentos (registrando su hash), o del Certificado de Cadena de Custodia, es de buena práctica inscribir todos estos elementos en un registro de una tecnología relativamente reciente que se conoce como "Blockchain".

Esta tecnología permite establecer registros, encadenados unos con otro y distribuidos en cientos o miles de

ordenadores, de modo tal que cualquier Juez o Funcionario Público puede más adelante verificar, sin lugar a dudas, que en "tal fecha" se hizo "tal cosa" y su registro es "este y aquel".

Los registros de los pasos realizados y de los documentos empleados en una Asamblea, debidamente registrados en una blockchain, sirven de prueba absoluta en cualquier proceso administrativo o judicial.

6) Sistema de videoconferencia: Una de las exigencias en el tema de las Asambleas Digitales es el uso de "sistemas de videoconferencia" que permitan el uso de imagen y voz entre todos los participantes.

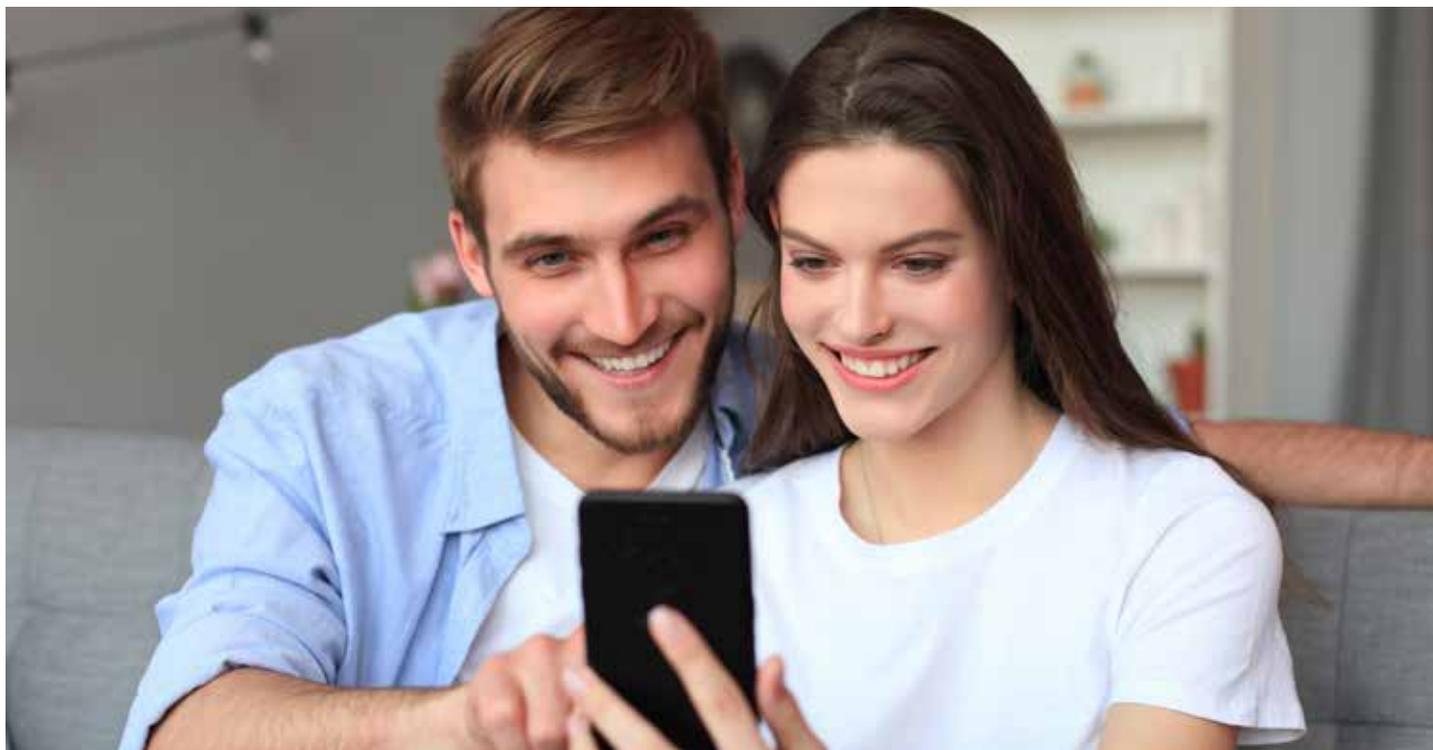
Dado que durante la cuarentena se han utilizado con frecuencia, algunos productos ya son conocidos por su marca (tal el caso de Zoom, o Skype, o Google Meet). Obviamente existen muchos otros productos que permiten compartir voz e imagen entre los participantes y, en general, los sistemas de Asamblea Digital suelen admitir el uso de cualquiera de ellos, para facilitarle al Administrador que pueda aplicar la tecnología que mejor maneje o con la que está más familiarizado.

7) Sistema de Archivo Histórico: Este es un punto que, operativamente, puede representar un problema para los Administradores. La Ley suele requerir que los archivos generados (al menos los audiovisuales de la Asamblea), sean conservados por un período de 5 o más años.

Para un Administrador con muchos condominios, la cantidad de asambleas a archivar por dicho plazo pueden requerir de grandes espacios de almacenamiento y de un orden muy estricto para poder recuperar cualquier dato que pudiera serle solicitado.

Aconsejamos que analice con cuidado aquellos sistemas que le permitan archivar "en la nube" estos voluminosos registros, o tendrá que realizar fuertes inversiones en discos rígidos adicionales para poder cumplimentar con este requisito de la futura Ley o su Reglamentación.

El espacio solicitado para esta nota no permite extendernos en otras consideraciones, pero seguramente podremos ampliar estos conceptos y describir cómo se desarrolla el trámite de una Asamblea Digital de modo práctico en futuras notas.





COLUMNA DE OPINIÓN
MARTA MARTÍNEZ
SOCIA CGAI

COMUNICACIONES EN LAS COMUNIDADES

En el año 2000 viví por unos meses fuera de Chile. A mi regreso me fui a vivir a un edificio de Nuñoa, donde me llamó la atención el trato frío y distante que había entre vecinos, conserjes y prestadores de servicios. La razón de ello la conocí tiempo después, cuando me di cuenta que nadie conocía a la administradora del edificio y que tanto ésta como el Comité de Administración no mantenían una comunicación fluida con los residentes. Gran error.

Hoy, que me dedico a la administración de edificios y que pertenezco al CGAI sé que una comunicación transparente, efectiva y respetuosa entre el Comité de Administración, administrador/a y residentes es clave para que una comunidad funcione de manera adecuada armónica y segura.

El administrador, en particular, debe mantener un permanente contacto con conserjes, personal de servicios y copropietarios. Debe conocer lo que ocurre en el condominio que administra, informar oportuna y claramente temas importantes, tales como cortes de agua, reparaciones, atraso de algún conserje y eventos, entre otros. También debe ser receptivo a las consultas o quejas de los residentes, aclarando sus dudas y resolviendo sus requerimientos en los casos que corresponda.

Desde el año 2000 la tecnología ha tenido un gran avance; e-mails, WhatsApp, y teléfonos inteligentes son grandes herramientas de comunicación con los residentes para la entrega de información de forma rápida y directa. Usar estas plataformas es sin duda un aliado, sobre todo en estos tiempos en que la transformación digital se ha acelerado como resultado de la pandemia global que nos aqueja.

Es este enfoque basado en una comunicación cercana, directa, eficaz y constante, el que permite tener comunicados satisfechos, con sentido de pertenencia y colaborativas con el objetivo de vivir en un entorno que mejore continuamente.

AMAWA: La evolución de las comunidades



CONSUMO INTELIGENTE, ASI DEFINEN LOS USUARIOS DE AMAWA EL SERVICIO ENTREGADO A LAS COMUNIDADES. ESTE INNOVADOR SERVICIO PERMITE A LAS COMUNIDADES CONTAR CON UNA FUENTE DE AGUA PURIFICADA DE MANERA GRATUITA, PERMITIENDO QUE LOS RESIDENTES PUEDAN COMPRAR AGUA PURIFICADA A GRANEL A UN BAJO COSTO Y REUTILIZANDO SUS ENVASES PLASTICOS.

HOY AMAWA A AHORRADO MAS DE 250.000 ENVASES PLASTICOS EN MAS DE 100 COMUNIDADES DE SANTIAGO.

A M A W A

FUENTE DE AGUA PURA

CONTACTO@AMAWA.CL



Master Service
HIGIENE Y SANEAMIENTO AMBIENTAL

SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE LIMPIEZA, HIGIENE Y SANEAMIENTO AMBIENTAL

25 años de trayectoria

1 Eficiencia

2 Eficacia

3 Innovación

- ⇒ *Desinfección*
- ⇒ *Aseo y Mantención industrial*
- ⇒ *Fumigación*
- ⇒ *Control de plagas*

BETCO
CHILE

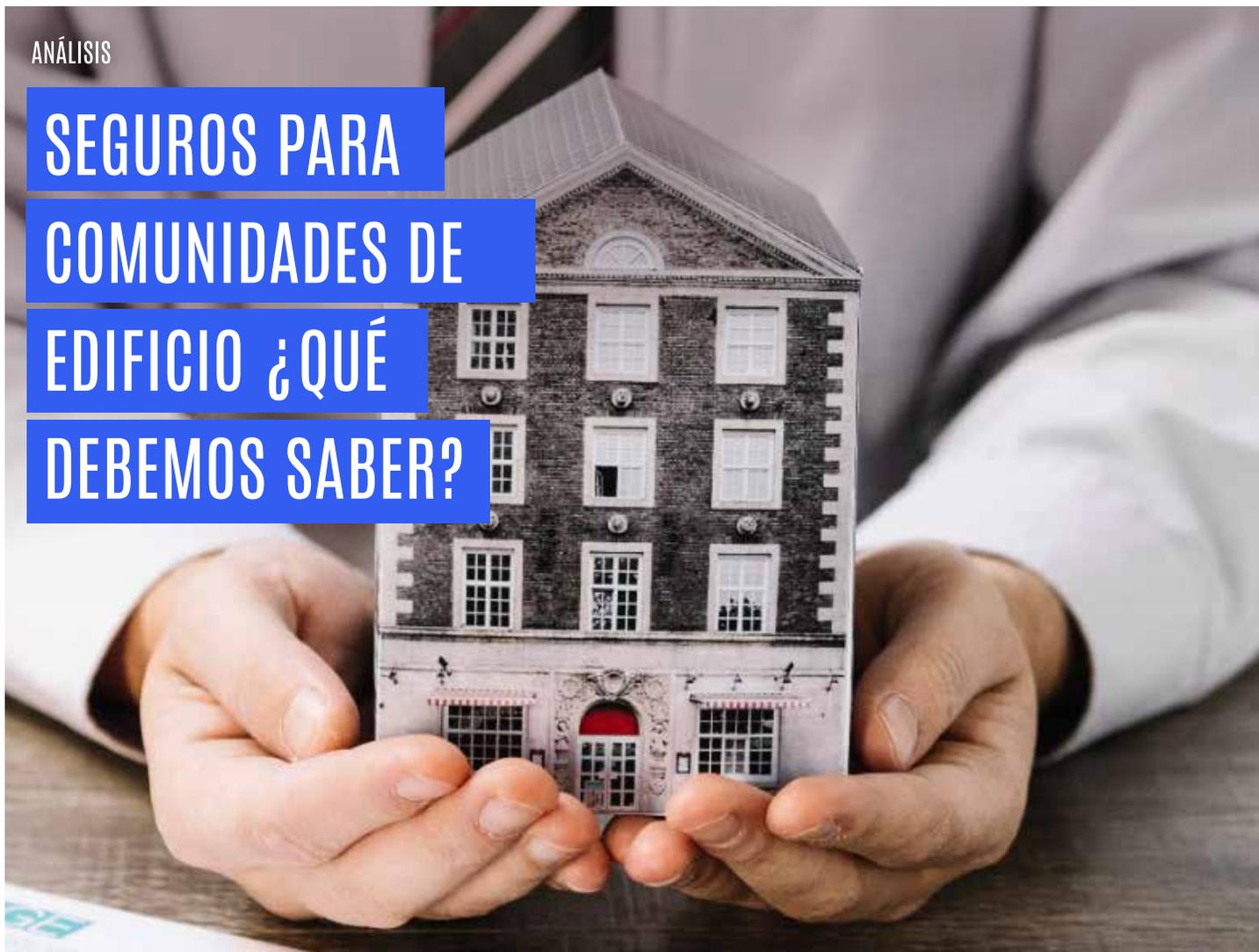
Aurelia Varas
Asistente comercial
MasterService Comercial Ltda.

acvarasg@gmail.com
avaras@masterservice.cl

Cel. +56 (9) 3930 1097
+56 (9) 8154 2014

ANÁLISIS

SEGUROS PARA COMUNIDADES DE EDIFICIO ¿QUÉ DEBEMOS SABER?



Cuando han pasado más de 20 años de satisfactorio trabajo, en el ámbito de los seguros para comunidades de edificios, podemos mirar hacia atrás y ver que, como equipo, hemos enfrentado múltiples situaciones: terremotos, roturas de cañerías y hasta choque de vehículos, lo que ciertamente nos permite hoy compartir con ustedes algunos de los aprendizajes más relevantes y algunas opciones para dar soluciones a dichos casos.

Una de las preguntas más recurrentes es **¿Cómo debemos determinar el monto asegurado para una comunidad?**

Si bien no es fácil llegar a un consenso, es importante tener presente algunos puntos:

- Se aseguran valores de reconstrucción, no comerciales, se excluye

el valor del terreno y la plusvalía, es decir, solo se debe considerar cuánto nos cuesta dejar el bien asegurado en las mismas condiciones que estaba antes del siniestro.

- Los bienes y espacios comunes son el porcentaje más alto del monto asegurado, se recomienda entre un 60% y 80%, porque la ley de copropiedad 19537 los define de forma amplia, muros estructurales, muros soportantes, fachadas, lozas, techos, además de hall de accesos, cajas de escala, maquinarias, salas multiuso, jardines, árboles, entre otros, si revisan prácticamente toda la obra gruesa del edificio en un bien común.

- Aunque los propietarios de los departamentos tengan seguros contratados con sus bancos, estos no siempre cubren los bienes comunes. A veces solo cubre los colindantes, es

decir, su muro estructural y su loza, pero ¿Qué pasa cuando hay un siniestro que afecte áreas como el hall de acceso?

En dicho caso lo más recomendable es que los bienes comunes sean asegurados por la comunidad y los inmuebles como departamentos, bodegas y estacionamientos, sean asegurados de forma voluntaria por el propietario o la comunidad. Aquí cabe destacar que generalmente un seguro colectivo es más económico que uno particular, dado que se contrata un monto asegurado más alto lo que permite optar a tasas y condiciones más competitivas.

También es muy importante tener presente que, de no ser asegurado el total de los bienes comunes en la póliza colectiva, en caso de un siniestro, la compañía responderá en la pro-

porción asegurada, ya que no podemos esperar que cubra los daños del 100% de los bienes comunes, si solo el 60% de los departamentos tienen los bienes comunes en el seguro colectivo, mientras el otro 40% optó por un seguro individual. En dicho caso los dueños de los departamentos deberán presentar el siniestro a sus entidades bancarias y hacerse cargo de su proporción en los daños, lo que en la práctica es bastante difícil ya que los propietarios no siempre colaboran en estas gestiones.



Claudia Escobar C.
Gerente de Corredora
de Seguros Caleu

Otros de los problemas recurrentes que hemos enfrentado, es que el monto asegurado sea menor al valor de la reconstrucción, lo que implica un problema en caso de siniestro, ya que los montos considerados como asegurados, deben estar en relación con el valor de reconstrucción. Aquí hay que destacar que no constituyen tasación, por lo que, en caso de ser inferiores al valor del bien, el problema surgirá al momento de usar la póliza de seguro, ya que estaremos afectos a un infraseguro.

¿Qué pasa cuando un edificio es infra asegurado, es decir, cubierto por un valor inferior al real?

La respuesta es simple: esta decisión solo generará más problemas a la comunidad en caso de producirse un siniestro, sobre todo si pensamos en el gran porcentaje de familias que tienen trabajos inestables o pierden con facilidad sus puestos de trabajo. Nunca debemos olvidar que la compañía aseguradora será responsable

solo del porcentaje asegurado de pérdidas y luego será la comunidad, quien deberá cubrir el diferencial, sin considerar aún las depreciaciones generadas por la antigüedad del inmueble. En definitiva, el ahorro generado por el pago de una prima menor significa asumir un riesgo alto que, si bien puede ayudar de manera inmediata a disminuir gastos, también puede generar un problema mayor del que no podrán hacerse cargo el día de mañana, cuando un incendio o terremoto afecte gravemente sus inmuebles.

Y aunque les parezca curioso, muchas veces nos vemos enfrentados a la siguiente interrogante: **¿Por qué se deben asegurar las comunidades?**

Primero debemos recordar que, por ley, los edificios deben estar asegurados en un 100%, es decir, todas las comunidades deben contar con un seguro contra riesgo de incendio, que cubra los departamentos y los bienes comunes. Además, no podemos olvidar que el vivir en comunidad implica una responsabilidad y un compromiso entre todos los vecinos, de ahí que sea fundamental que las comunidades estén organizadas para poder responder de forma adecuada a los problemas que surjan de improviso y que afecten la calidad de vida de las personas.

Ante incendios, sismos, u otras catástrofes es necesario poder solucionar de manera oportuna los problemas que se producen. Por ejemplo, los invito a realizar el siguiente ejercicio: Si su vecino de al frente se incendia y no cuenta con seguro para cubrir los daños generados por el siniestro tanto en su departamento como en las áreas comunes.

¿Quién asumirá dicho gasto?

Quizás el dueño del departamento incendiado podrá pedir ayuda a su familia e irse a vivir un tiempo a otro lugar, pero ¿Quién lo ayudará a usted a lidiar con el olor a quemado, la humedad o los problemas eléctricos que se generen? Ante una situación como la descrita de no solucionarse oportunamente, el resultado podría ser una desvalorización de la propiedad, ya que nadie querrá comprar o

arrendar un departamento que tiene como vecino otro incendiado.

¿Es obligación contratar un seguro contra sismo?

Debemos recordar que de acuerdo con la ley de copropiedad inmobiliaria 19537, todas las comunidades deben contar con un seguro contra riesgo de incendio, que cubra los departamentos y los bienes comunes. Por lo anterior es importante entender que en caso de No contratar el adicional de sismo, no damos cumplimiento a lo establecido en la ley, ya que en caso de un sismo el seguro de incendio NO tendrá cobertura...

“Cuando han pasado más de 20 años de satisfactorio trabajo, en el ámbito de los seguros para comunidades de edificios, podemos mirar hacia atrás y ver que, como equipo, hemos enfrentado múltiples situaciones: terremotos, roturas de cañerías y hasta choque de vehículos”.

Claudia Escobar C.
Gerente de Corredora de Seguros
Caleu

COLUMNA DE OPINIÓN
RAFAEL ESCOBAR
GERENTE COMERCIAL DE KASTOR

REPORTES FINANCIEROS Y AUXILIARES QUE FACILITAN LA CONTABILIDAD DE UNA COMUNIDAD

Aunque las comunidades habitacionales en la actualidad no registran actividad económica susceptible de generar impuesto y por tanto no están obligadas a llevar la contabilidad de la comunidad para fines tributarios, sí deben garantizar la información y el control de la administración de las cuentas patrimoniales y de resultados sobre los gastos comunes. Además, se especifica que para tal fin deben implementar un sistema contable.

La importancia de escoger una plataforma de administración de comunidades que ofrezca al administrador más de 24 reportes contables con sus debidos auxiliares, permitirán cumplir con la obligación de "Rendir cuenta documentada de su administración..." según lo establecido en el artículo 23, inciso séptimo, de la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

La obligación anterior que, lejos de disminuir, es aún más detallada en el Proyecto de Ley de Copropiedad Inmobiliaria que se encuentra en sus últimos trámites legislativos para reemplazar a la actual, donde se aclara que esta información debe ser documentada, pormenorizada; presentarse al comité de copropietarios cuando sea requerida y estar a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio, lo que hace impenable cumplir la tarea sin la plataforma de administración adecuada.

Construimos junto a administradores una herramienta que se ha desarrollado durante 12 años.

Desde nuestros inicios, nos hemos propuesto ser una plataforma de administración que respalde la gestión del administrador de comunidades, en una relación ganar-ganar, la cual nos ha entregado conocimientos basados en la experiencia en el ejercicio de campo sobre cada área relacionada con la administración de la comunidad.

Una estrategia que comenzó con el administrador como el usuario más importante de la plataforma, aunque

ha evolucionado para dar relevancia también al usuario copropietario, hoy sigue centrándose en darle el protagonismo al administrador para que puedan entregar un servicio de calidad, eficiente, transparente y cumplir con lo que demandará el proyecto de nueva ley de copropiedad.

Estamos convencidos de que lo que empezó como una tarea meramente administrativa, con la evolución acelerada de las tecnologías, sumando a un consumidor cada vez más informado y exigente inserto en un mercado dinámico en constante cambio, se ha convertido para nosotros en un reto, solo posible para quienes están dispuestos a utilizar la tecnología a su favor, no para trabajar más si no para trabajar mejor.

¡El futuro es ahora! La administración de comunidades demanda más que un libro contable

El estado de situación financiera es sin duda el más importante informe contable que debe llevar un administrador que necesita conocer y tiene la obligación de entregar información sobre la situación patrimonial de la comunidad. Es por lo anterior que nos hemos preocupado de crear la mejor experiencia para los usuarios de nuestra plataforma, pensando en los reportes contables que muestren los activos, los pasivos y el patrimonio neto, en un momento específico.

Minimizar las posibilidades de incrementos no deseados en los gastos comunes es una de las tareas más arduas en la administración de comunidades, lo que hace indispensable contar con un reporte de variación de cobranza mensual que facilite observar cómo evoluciona la cobranza en relación con el plan de cuentas de las comunidades.

El reporte de variación de cobranza nuestro permite hacer consultas por rangos de fecha, seleccionar las cuentas y gastos exclusivos que se desean enseñar y, obtener un archi-

vo con el detalle y el monto total por cada cuenta de gasto y sub-totales por sub-cuentas por períodos. De igual forma, aplica para los gastos exclusivos.

Observar la morosidad de cada inmueble de la comunidad con respecto a los periodos de gasto común vencidos es muy fácil con nuestro reporte. También se pueden aplicar filtros como 1 mes en mora o más, 2 meses en mora o más, 3 meses en mora o más para hacer más precisa la consulta; así como, realizar búsquedas por inmueble, responsable de deuda e incluso meses, lo que es aún más valioso cuando se analiza la morosidad de comunidades con gran cantidad de inmuebles o con alta tasa de morosos. Esto hace diferenciarnos de otras plataformas.

Sin dudas, crear presupuestos anuales para toda la comunidad y por sectores, una tarea que hasta ahora es opcional para las comunidades pero que en el proyecto de Ley de copropiedad se plantea como obligatoria, es muy fácil con nuestra plataforma. Además, entregamos un informe que permite comparar el gasto presupuestado frente a lo ejecutado y visualizar, por períodos de gasto común, la diferencia en montos, sin duda una gran herramienta de "control de gestión" para el administrador

A continuación, detallamos algunos de nuestros reportes contables y auxiliares:

- Informe de gasto común
- Conciliación bancaria
- Libro banco
- Cartola de fondos
- Rendimiento anual de fondos

- Reporte general de cobranza mensual
- Cartera de morosidad
- Recaudación por concepto de deuda
- Reporte de gastos no prorrateables
- Traspasos entre cuentas
- Cartera de cheques
- Cartola por inmueble
- Reporte general de deudas actualizadas
- Gestión de corte de suministro eléctrico
- Informe de servicios de consumo
- Informe de ingresos
- Reporte de cobro proporcional
- Cartola de proveedores
- Reporte de interés
- Transacción
- Informe de egresos

Para finalizar. Desde el estado de situación financiera, el informe de gasto común o el presupuesto, hasta auxiliares como la variación de la cobranza y la cartera de morosidad; Kastor tiene lo que el administrador de una comunidad necesita para el control, buen manejo de los recursos y sobre todo transparencia en la entrega de información.



COTIZA CON NOSOTROS TUS PRODUCTOS DE LIMPIEZA

Trato directo con el distribuidor oficial de Betco Corporation en Chile

Acceso a lista de precios preferenciales

Descuento del 10% en total de la factura. Válido en la primera compra

Descuentos especiales, por compra en bloque de la comunidad CGAI

SOLICITA TU VISITA EN VENTAS@BETCOCHILE.CL / WWW.BETCOCHILE.CL
TELÉFONO: +56 9 76443704



¡Bienvenido a GradoClima!

Somos una empresa **especializada en servicios de:**



"Conocemos muy bien el mundo inmobiliario y el equipo de trabajo que un administrador como usted debiera tener para brindar seguridad, confianza, confort y las mejores experiencias a sus clientes, por eso en GradoClima contará con toda una familia laboral que estará siempre dispuesta a llegar a puerto con todos sus proyectos".

Sebastián Matías Pino Zapata
Fundador y Gerente General

¡En GradoClima queremos ser su mejor aliado!

Asesorándolo de manera íntegra para lograr la máxima eficiencia.

Logrando un significativo ahorro en los gastos comunes con un mantenimiento eficiente.

Capacitando a todo el personal a cargo de su edificio con un certificado personalizado.

Comprometidos todo el año con nuestro Servicio de Emergencia 24/7.

Ahorrando en gastos comunes con el desarrollo de nuestro Departamento de Control de Energía.

Auditando las centrales de sus nuevos edificios para conocer su estado de riesgo.

Lo invitamos a escribirnos a contacto@gradoclima.cl solicitando sus levantamientos gratuitos, los integrantes de CGAI contarán con un 27% de descuento en los servicios contratados (*)

*Para garantizar nuestros servicios contamos con cupos limitados.

Prefiera los servicios de las empresas asociadas.
Cuentan con el respaldo de CGAI Chile.



info@caleu.cl
www.caleu.cl



seguros@seguroscs.cl
seguroscs.cl



contacto@comunidadfeliz.cl
comunidadfeliz.cl



info@kastor.cl
www.kastorsoftware.cl



contacto@edsi.cl
edsi.cl



info@masterservice.cl
www.masterservice.cl



soporte@edipro.cl
edipro.cl



QualityTech

contacto@qtech.cl
qtech.cl



contacto@elock.cl
www.elock.cl



ventas@betcochile.cl
www.betcochile.cl



info@federalchile.cl
www.federalchile.cl



revimca@revimca.cl
www.revimca.cl



hflores@hchseguridad.com
hchseguridad.com



contacto@gradoclima.cl
www.gradoclima.cl



marilen.acuna@mapseguros.cl
mapseguros.cl



contacto@amawa.cl
amawa.cl



fonored@metrogas.cl
metrogas.cl



info@asambleadigital.cl
www.asambleadigital.cl



info@buildingclerk.com
www.buildingclerk.com

Soluciones de seguridad integral

desarrolladas a la medida para empresas, edificios, barrios, condominios e instituciones

OS 10 - Carabineros

Todos nuestros guardias son certificados por Carabineros.

Estrictos protocolos

Formación en protocolos y procedimientos de seguridad

Control de gestión operativa

Marcación de sistema FACEID, control de Rondas digitales y gps para móviles.

Directivas de funcionamiento

Documentación de todos los protocolos de seguridad del cliente.

Realice un diagnóstico de seguridad con nosotros.
Estudios, diseño y asesorías en seguridad desde UF 30

Implemente proyectos tecnológicos de seguridad con nosotros **al mejor precio del mercado**



Alto involucramiento ejecutivo



Equipo de especialistas a su servicio



Protejemos a más de 80 condominios y 90 empresas

✉ contacto@federalseguridad.cl

🌐 federalseguridad.cl | ☎ +56 9 6535 1600



FEDERAL
SEGURIDAD INTELIGENTE

Diego Espinoza
Administrador y socio de CGAI Chile

LAS 10 MÁXIMAS DE UN ADMINISTRADOR

¿Quién es Diego Espinoza?

En resumen, soy un ex militar, un ex administrador de hoteles y restaurantes, que migra al mundo inmobiliario con la finalidad de entregar todo lo aprendido en las experiencias anteriormente indicadas a cada comunidad de su cartera de cliente. Las principales características de mi gestión inmobiliaria, es el orden, la disciplina y eficiencia, fomentando la proactividad del personal y la gestión en el aprovechamiento de los recursos, para la obtención de objetivos trazados con cada comité.

¿Prefiere administrar comunidades de edificios o de casas?

No tengo preferencias, entre los condominios tipo A (edificios) o tipo B (casas), cada uno tiene sus pro y sus contras, como todo. Lo que sí prefiero siempre, es administrar condominios donde se mantenga una buena convivencia entre comunidad – comité, eso es indispensable para poder desarrollar una buena gestión.

¿Qué es mejor, una comunidad exigente o una indiferente?

Siempre es mejor una comunidad exigente, pero informada, para que exijan a su administración lo que realmente le corresponde hacer como administrador, ya que muchas comunidades culpan a sus administradores porque la post venta de la inmobiliaria no repara las fallas informadas, otro de los casos comunes son los arrendatarios morosos en sus rentas, los propietarios exigen a la administración que les ayude a sacar sus arrendatarios del edificio, facultad que tampoco tenemos.

Es común que, por desconocimiento, las comunidades exijan funciones que no nos corresponden como administradores.

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

Siempre priorizo el llamado de una

comunidad antes que cualquier cosa, aunque sería ideal si eso sucede mientras tomo un cortado con una media luna. Es súper importante entender, especialmente los colegas que recién se inician, que como administradores debemos estar dispuestos a estar al pendiente de nuestra comunidad las 24 horas del día los 365 días del año.

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

Resolver problemas en corto tiempo que ayudan a mejorar la calidad de vida de las personas, ese es el motor de iniciar cada día en este rubro, cada acción que realizamos como administradores, mejora la calidad de vida de muchas personas y eso es una sensación de satisfacción impagable.

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

Emprendedores absolutamente, los administradores "part time" que trabajan en alguna empresa con horario fijo y en la tarde o fines de semana administran sus comunidades, nunca han funcionado, esto es dedicación exclusiva y completa para que se desarrolle un trabajo profesional y de calidad.

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

En lo personal, valoro mucho más las continuas capacitaciones, el refrescar conocimientos, actualizarse a cada minuto.

La experiencia es buena, pero a veces, en este mundo que avanza tan rápido, juega en contra. He compartido con varios colegas de basta experiencia, adultos mayores especialmente, que tienden a pensar que porque una gestión se ha hecho de una manera durante 20 años, esta bien y se cierran a hacerlo de otra forma o usar tecnologías para hacerlas, perdiéndose la oportunidad

de optimizar sus procesos o generar ahorro de tiempo y recursos en sus gestiones.

¿Por qué es Colegiado?

Porque es importante salir del mundo de administradores no regulados, que generan daño a comunidades, al estar colegiado damos un respaldo a nuestras comunidades de que están tratando con un administrador seguro e integro en lo que hace.

Siempre hay diferencias con propietarios o comités, pero para una comunidad, saber que su administración es colegiada, es una tranquilidad total.

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

Desde que partí en este rubro, mi celular nunca más se apagó y sagradamente como ritual, todas las noches termino los asuntos pendientes que quedaron del día y organizo mi agenda para el día siguiente, calculando los horarios regresivos para cada actividad, especialmente si implica traslados.

Déjenos una frase para el "bronce" que lo defina como administrador.

Básicamente, serían los cimientos de nuestra empresa Mantak Administraciones Spa: Integridad, Seguridad y Gestión.

"Las principales características de mi gestión inmobiliaria, es el orden, la disciplina y eficiencia".

Diego esponza
Administrador y socio de CGAI
Chile



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

Asociate este mes de octubre y no
pagarás cuota de incorporación.

CONTACTO@CGAI.CL

CONVIÉRTETE EN UN PROFESIONAL:

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





¡Soluciones energéticas
para centrales térmicas y
comunidades!



Uso eficiente
de calderas



Recambio
de equipos



Correcta asignación
de gastos comunes



Bombas de calor
a gas natural

Para más **información** y **asesoría**
Contáctanos www.gasvalpo.cl

☎ **600 600 7000**

☎ **32 227 7000**



OTECCGAI

ORGANISMO TÉCNICO DE CAPACITACIÓN INMOBILIARIA

**OTEC QUE PERTENECE AL COLEGIO
DE ADMINISTRADORES DE EDIFICIOS.**



**Contáctanos al mail contacto@oteccgai.cl y pide
tu descuento por inscripción a todos nuestros
cursos en el mes de octubre 2021.**

www.oteccgai.cl