

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 / Diciembre 2021 / CGAI N° 22

El administrador y su vinculación con los Juzgados de Policía Local

PÁG. 8 y 9

Desorden contable en las comunidades

PÁG. 4 y 5

Felices fiestas de fin de año les desea CGAI Chile



DISFRUTA EN FORMA SEGURA LAS FIESTAS DE FIN DE AÑO



+569 38687146

CONTACTO@CGAI.CL

WWW.CGAI.CL

COMO COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE CHILE, CGAI, ACOGEMOS EL LLAMADO DEL MINVU.

TE ENTREGAMOS LOS SIGUIENTES TIPS PARA QUE CELEBREMOS LA NAVIDAD Y AÑO NUEVO CUIDÁNDONOS ENTRE TODOS EN EL CONTEXTO ACTUAL DE PANDEMIA.



1. Verifica que en el acceso a tu condominio se controle la temperatura y se brinde alcohol gel a los visitantes. También debe controlarse que porten su Pase de Movilidad.



2. Si celebras en tu casa, departamento o área de uso común, usa mascarilla, respeta el distanciamiento físico de un metro y lava frecuentemente tus manos.



3. Si recibes invitados, es conveniente que sea un número reducido y que no sobrepase el aforo.



4. Recuerda a tus visitantes las normas de autocuidado y que no pierdan su mascarilla.



5. Mantén en tu hogar mascarillas de repuesto y alcohol gel.



6. Usa mascarilla al cocinar y sirve porciones individuales.



7. Marcar vasos, copas y servicio de los invitados.



8. Si estás en un espacio interior, mantenlo ventilado.



9. No manipules fuegos artificiales



10. Si viajas desde tu hogar a otra vivienda para celebrar estas fiestas de fin de año, mantén las mismas medidas preventivas descritas, durante tu traslado y estadía.

¡ENTRE TODAS Y TODOS NOS CUIDAMOS!



**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

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



seguros@segurosccs.cl
segurosccs.cl



info@caleu.cl
www.caleu.cl



info@kastor.cl
www.kastorsoftware.cl



contacto@edsi.cl
edsi.cl



soporte@edipro.cl
edipro.cl



marilen.acuna@mapseguros.cl
mapseguros.cl



contacto@qtech.cl
qtech.cl



contacto@elock.cl
www.elock.cl



contacto@buildingclerk.com
cl.buildingclerk.com



info@federalchile.cl
www.federalchile.cl



revimca@revimca.cl
www.revimca.cl



www.betcochile.cl
www.betco.com



hflores@hchseguridad.com
hchseguridad.com



contacto@gradoclima.cl
www.gradoclima.cl



info@masterservice.cl
www.masterservice.cl



contacto@amawa.cl
amawa.cl



COLUMNA DE OPINIÓN
RAFAEL MERINO

DESORDEN CONTABLE EN LAS COMUNIDADES

A raíz de mi amplia experiencia laboral como auditor externo de Langton Clarke y como auditor y gerente de auditoría interna en empresas como Unilever, Telefónica o Banco Scotiabank, es que me tocó realizar auditorías a muchas comunidades, las cuales a la fecha deben ser más de cincuenta. Lo primero que hay que destacar es que cuando piden una auditoría para una comunidad es porque tienen dudas de que puede haber o hay pérdidas de dineros. En ese caso, esas auditorías hay que abordarlas desde otra perspectiva. Las auditorías que se realizan en las empresas llamadas "Auditorías financieras" tienen una metodología distinta que básicamente se divide en tres etapas y se revisa en base a muestras, y se opina sobre la razonabilidad de los estados financieros porque el objetivo no es encontrar fraudes. En el caso de las comunidades es lo contrario, por lo cual hay que revisar el 100% de los ingresos como los egresos, pues si tomamos solo muestras de ingreso o egresos, existe una alta probabilidad de no encontrar fraudes.

Al ir desarrollando auditorías de distintos condominios me fui dando cuenta que en la gran mayoría de ellos existe un desorden muy grande en el registro que corresponde a los ingresos y egresos. No existen conciliaciones bancarias y los pagos no cuentan con la documentación de respaldo (boletera o factura) que respalde ese gasto. Existen muchos gastos en que no hay boletera, ni tampoco factura, sino un papel que dice que se compró algo y así se ahorran el IVA (Impuesto al Valor Agregado). ¿Por qué se produce esto? Se produce porque las comunidades por ser entidades sin fines de lucro no están obligadas a llevar contabilidad y, por lo tanto, no deben cumplir con ciertas normativas legales que se les exigen al resto de las empresas, como podría ser la documentación de respaldo que sustente tanto los ingresos de dinero como las salidas de este. Por otro lado, nos encontramos con comités que tampoco fiscalizan a sus administradores y les exigen un balance. ¿Un balance? Sí, y ahí vemos nuevamente la falta de preparación de los administradores en el sentido que muchos de ellos no saben lo que es un balance, ni cómo este se realiza. Hay que saber que un balance es simplemente el registro de los activos, pasivos y patrimonio de las empresas. Por mi parte, nunca he visto un balance de alguna comunidad donde estén registrados activos como los ascensores, motores de las salas de bomba, grupos de generadores, calderas, sus valores y sus depreciaciones. Lo que las comunidades deben presentar es un estado de resultados o, si prefieren, un estado de los ingresos y gastos, cuya utilidad debería corresponder al aumento del fondo de reser-

va (suponiendo que no hemos hecho uso de este en algún desembolso).

Desde mi punto de vista, en una comunidad lo más importante es el manejo y transparencia en los dineros que entran y salen, ya que son recursos que le pertenecen a todos los copropietarios y, por ende, hay que tener muy claro donde están. ¿Es muy difícil llevar los dineros en forma clara para los administradores? Pienso que no, en la medida que este cuenta con cierto conocimiento contable mínimo. Ahora, lo que me ha tocado ver en la práctica, es que la gran mayoría de los administradores tienen contratada a una persona (supuestamente con experiencia contable) para realizar este tipo de trabajo y los administradores confían ciegamente en ellos y no supervisan su trabajo debido a que ellos se dedican más a la parte de funcionamiento diario de la comunidad y de eso están pendientes. ¿Podemos solucionar esto sin recargar mucho el trabajo del administrador? Sí, y trataré de explicarles cómo en los siguientes párrafos.

Lo primero que se debe tener en cuenta es que la comunidad debe tener una cuenta corriente por donde pase el 100% de los pagos de gastos comunes como la totalidad de los pagos a proveedores, del personal, de las empresas de servicio, etcétera. Para esto, se debe prohibir recibir pagos en efectivo de parte de los residentes, todo pago debe ser por vía de transferencia. Si esto no es posible porque aún existen personas adultas (generalmente de la tercera edad) que no tienen cómo hacerlo, el ideal es que un residente de buena voluntad le reciba el pago y este haga la transferencia a la comunidad en el nombre de la persona que corresponde.

Lo segundo es contar con alguna plataforma de administración de comunidades como podría ser alguna de las existentes en el mercado, el cual permita al administrador realizar una conciliación entre lo que se señala en la cartola bancaria y lo que muestra la libreta banco del sistema.

Lo tercero y que a mí me ha dado muy buen resultado, es vaciar la car-

tola bancaria a una planilla Excel y en cada abono o cargo de la cartola poner en una columna el número del comprobante de ingreso o egreso según corresponda, la unidad y a qué periodo corresponde. Esto permite de forma rápida ver qué movimientos están pendientes en la cartola y poder ver por qué están sin identificar (en el caso que lo estén). El registro en la planilla Excel después de un par de meses en que se han registrado los movimientos permite identificar en forma rápida aquellos pagos de gastos comunes, los cuales no han sido informados vía mail por el residente, ya que basta copiar la parte donde sale la glosa o concepto de la transferencia y buscarla en alguna fila de la planilla. Lo anterior asegura que prácticamente no tendremos pagos sin identificar debido al no envió del mail.

El cuarto paso y el más importante, es realizar la conciliación bancaria. El ideal es que la haga el administrador o que la revise en el caso en que esta haya sido realizada por su personal. Primeramente, la conciliación debe ser hecha al día en que se cierra el ingreso de los pagos de los gastos comunes. Aunque el gasto común se determina entre el primer y último día del mes, por lo general (en mi caso), nosotros seguimos registrando pagos hasta los primeros días del mes, por lo tanto, si mis últimos pagos fueron registrados el día 5 de noviembre, por ejemplo, la conciliación debe ser al día 5 de noviembre y no al día 31 de octubre. Si toda la información de la cartola está ingresada en el sistema, tanto abonos como cargos, la conciliación se debería determinar tomando el saldo de la libreta banco del sistema, sumar los cheques girados y no cobrados (en el caso que existan) y dicha suma compararla con el saldo de la cartola al día 5 de noviembre. La diferencia debería ser cero, si no es así, hay algo que quedó mal registrado y en razón de ello, hay que revisar. Mi recomendación es que si no les cuadra, primero revisen el total de abonos en la cartola y lo comparen con el total de abonos del sistema, si hay diferencia ya saben dónde buscar y lo mismo con los cargos. Ahora, si tienen diferencia y no lo encuentran de forma sencilla, hagan la conciliación por

periodos semanales desde la última conciliación y así podrán ir achicando el periodo de tiempo donde tienen la diferencia.

Para concluir, la clave desde mi punto de vista para una transparencia total, es realizar la conciliación bancaria al cierre de cada gasto y esto les permitirá ante el comité demostrar que los dineros están cuadrados. Otra cosa que me ha resultado y me han felicitado, es que para la asamblea no preparo cuadros con los dineros, sino que me conecto al sistema y proyecto en línea los ingresos y gastos del año de la comunidad, lo cual es la fuente real de la información porque lo que se pueda presentar en papel puede estar manipulado en forma intencional. Espero que estos pequeños tips les hayan servido y al momento de tener que realizar alguna de estas gestiones, lo puedan hacer de forma más rápida y fácil.



Rafael Merino Urquiola
Contador Público y Auditor de la
Universidad de Santiago de Chile.
Administrador de Comunidades y
socio Director de CGAI Chile.



¿Se llueve en sus cubiertas?

Protéjalas contra la lluvia

Evite problemas con el seguro y molestias a sus inquilinos



LA SOLUCIÓN DEFINITIVA
a goteras y filtraciones

Les deseamos unas
**Felices Fiestas y un
Próspero año nuevo**



En Expoquímica Chile Spa, utilizamos el innovador sistema de impermeabilización de **revimca**, diseñado y fabricado en España por nuestra empresa matriz Expoquímica S.L.



- ✓ **Un sistema con grandes ventajas.**
- ✓ **Sin necesidad de obras.**
- ✓ **Aplicable sobre cualquier tipo de soporte.**
- ✓ **Terminación visitable.**
- ✓ **Variedad de colores, rojo, teja, blanco, negro, verde y gris.**
- ✓ **Gran resistencia a la abrasión, al desgaste y a los rayos ultravioleta.**
- ✓ **Más de 25 años de vida útil.**

Rehabilitación e impermeabilización de:
Fachadas, terrazas, cubiertas, patios y medianeras, paredes medianeras, casetones, canaletas, juntas de dilatación, cubiertas visitables, sobre baldosa cerámica, techos de Zinc, membrana asfáltica, concreto, madera, etc.

Presupuesto Gratuito

EXPOQUIMICA CHILE SPA

C/ San Pio X. 2460 - Comuna Providencia. Santiago de Chile
Celular: +56 9 88 662 116 / +56 9 92 206 692 - Fono: +56 2 22 63 74 30
revimca@revimca.cl / www.revimca.cl

revimca es un producto homologado por Dictuc e Idiem de Chile y reconocido internacionalmente.



Ahora que se acerca el fin de año, queremos enviar un afectuoso saludo a todos los Administradores que son parte del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, CGAI.

Que 2022 sea un año de éxito y prosperidad en todo ámbito, son los sinceros deseos de Federal Seguridad para todos sus socios estratégicos.



Auditorías en Seguridad

Las cuales son realizadas por un experto asesor en seguridad.



Guardias

Para Empresas, Edificios, Barrios, Condominios e Instituciones Educativas.



Tecnología

Implementamos e integramos proyectos tecnológicos al valor más conveniente y con tecnología de última generación.



FEDERAL
SEGURIDAD INTELIGENTE

COLUMNA DE OPINIÓN
Leonardo Cáceres
Abogado
Primer oficial juzgado de Colina

EL ADMINISTRADOR Y SU VINCULACIÓN CON LOS JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL

La Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en cuanto a la administración de las comunidades de copropietarios, establece en términos generales que estas cuentan con tres órganos de administración, el primero de ellos, la Asamblea de Copropietarios, el segundo el Comité de Administración y finalmente el Administrador que la ley ha definido como "La persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad".

La referida norma legal señala que dicho administrador será elegido por la asamblea de copropietarios en asamblea citada al efecto. A su vez, el administrador referido conforme el mismo cuerpo legal, establece que este detenta la legitimidad judicial activa y pasiva para representar a la comunidad en los juicios promovidos con ocasión de las infracciones a las

normas relativas a la administración, es decir, es el Administrador quién puede comparecer ante los tribunales de Justicia para estos efectos.

La Ley N° 19.537, dispone que serán de competencia de los Juzgados de Policía Local las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de las siguientes facultades, entre otras: i) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de la Ley y de su Reglamento; ii) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere; iii) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios las rendiciones de cuenta. iv) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos

en que no lo hubiere; v) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios.

Seguidamente, la Ley N° 18.287 que establece que el procedimiento ante estos tribunales especiales otorga a quienes deban ante ellos la Facultad de comparecer de manera personal sin patrocinio de abogado.

Conforme lo anteriormente señalado, es el administrador quien detenta la representación legal y judicial de la comunidad para este efecto, de manera que se encuentra facultado para comparecer de manera personal ante los Juzgados de Policía Local, por lo que resulta de vital importancia el correcto ejercicio de esta facultad para los efectos de presentarse directa y formalmente ante estos Tribunales en relación con las infracciones que puedan producirse a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria o al Reglamento de Copropietarios.

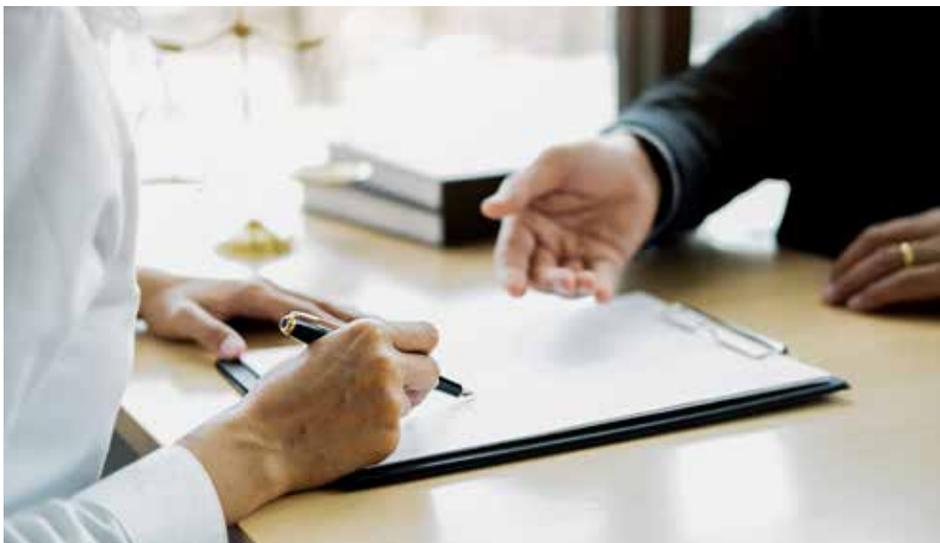
Sumado a lo anterior, el actual proyecto de Ley que busca modificar la Ley N° 19.537 y que se encuentra en su última etapa de discusión en el Congreso Nacional, establece dentro de sus modificaciones, la acreditación de los administradores y en específico, la Cámara de Diputados sugirió agregar a las condiciones de acreditar licencia de enseñanza media y aprobar un curso de capacitación otorgado por entidades educacionales certificadas al efecto y que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo pueda establecer condiciones adicionales por medio de un reglamento dictado al efecto.

Numerosas han sido las ocasiones en que, primeramente como Abogado Redactor de sentencias en el Primer Juzgado Policía Local de Maipú, y, actualmente en mi cargo de Abogado Oficial Primero del Juzgado Policía Local de Colina, he debido presenciar oportunidades en que los administradores de las comunidades de copropietarios han debido concurrir a los referidos tribunales a practicar consultas de muy poca complejidad o realizar diligencias tales como formular sus descargos o presentar documentos requeridos por el Juez, con ocasión de la tramitación de una denuncia, querrela o demanda en que la pertinente comunidad ha debido intervenir como sujeto activo o pasivo, y finalmente estas diligencias resultan del todo ineficaces en cuanto a los resultados esperados, lo que se debe esencialmente al total desconocimiento respecto de las normas y formalidades más básicas

en cuanto a la tramitación y procedimiento en los Juzgados de Policía Local.

A este respecto, los Jueces de policía local en cumplimiento de su deber de conocimiento y resolución denunciados y que sean materia de su competencia, muchas veces en un gran esfuerzo por entender peticiones ininteligibles de los Administradores intentan dar curso a ellas pero los errores y vicios de forma y fondo de estas peticiones, totalmente simples y subsanables, producen que estas sean rechazadas, en atención a la poca claridad de lo solicitado.

Es por ello que, a mi parecer, dado que la Ley N° 19.537 en relación con la Ley N° 18.287, faculta a los administradores de las comunidades de copropietarios, para comparecer de manera personal ante los Juzgados de Policía Local en aquellas materias que dicen relación con la administración propiamente tal y las infracciones a las normativas legales y reglamentarias pertinentes, resulta de suma importancia que los administradores de las comunidades de copropietarios al ejercitar esta facultad, procedan de manera eficaz y efectiva, con un conocimiento plenamente y previamente adquirido en cuanto a los aspectos procedimentales generales de estos tribunales, a objeto de efectuar de manera óptima estas acciones y consecuentemente, obtener los resultados esperados por ellos y por las comunidades que representan.



“La Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en cuanto a la administración de las comunidades de copropietarios, establece en términos generales que estas cuentan con tres órganos de administración, el primero de ellos, la Asamblea de Copropietarios, el segundo el Comité de Administración y finalmente el Administrador”.

Leonardo Cáceres
Abogado
Primer oficial juzgado de Colina



¡Feliz Navidad!

Y UN PRÓSPERO AÑO
NUEVO

les desea de todo
corazón el Equipo



Kastor
Aliados en tu Gestión

www.kastorsoftware.cl



¡FELICES FIESTAS!

CCS Corredores de Seguros les desea a todos los Administradores y Personal de los Edificios Felicidades en estas Fiestas, agradecemos el apoyo y compromiso de cada uno de Ustedes...

Esperamos seguir apoyando su gestión para que crezcamos juntos un año más.

¡Les deseamos un excelente 2022!



Quality Tech
MAINTENANCE SERVICE

*Felices
Fiestas*



Les desea el equipo de
Quality Tech Maintenance Service

Servicio de Mantenimiento de Ascensores
Antonio Varas 2615 Ñuñoa – Santiago
Fono: 2 2974 8320
www.qtech.cl - contacto@qtech.cl





**Les deseamos
unas felices
fiestas a todos
los socios y
administradores
de la CGAI**



¿Qué hacemos?

AMAWA instala máquinas expendedoras de agua purificada de manera 100% gratuita en las comunidades, para que los residentes puedan comprar agua purificada a un bajo costo y sin contaminar. Un porcentaje de las ventas de la máquina es destinado a la comunidad.

¿Qué hemos logrado?

Más de 150.000 residentes ya son parte de la familia AMAWA y hemos ahorrado mas de 250.000 envases plásticos.



A M A W A

F U E N T E D E A G U A P U R A

contacto@amawa.cl
amawa.cl
+569 5370 6861



**Feliz Navidad
para todos y
un próspero
2022**



SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE LIMPIEZA, HIGIENE Y SANEAMIENTO AMBIENTAL

25 años de trayectoria

1 Eficiencia

2 Eficacia

3 Innovación

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



Aurelia Varas
Asistente comercial
MasterService Comercial Ltda.

acvarasg@gmail.com
avaras@masterservice.cl

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



Le desea a toda la comunidad CGAI unas felices fiestas.

"Que el amor sea el ingrediente principal de esta navidad y el año que comienza"

CONOCE NUESTROS PRODUCTOS DE LIMPIEZA PREMIUM

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



¡FELICES FIESTAS!

GRADOCLIMA LES DESEA A
TODOS LOS MIEMBROS DEL CGAI
UNAS FELICES FIESTAS Y UN
PROSPERO AÑO NUEVO.

SERVICIOS

SALA DE CALDERAS.
SALA DE BOMBAS.
GASFITERÍA.

EXTRACCIÓN Y PRESURIZADO.
REDES DE INCENDIO.

TE ACOMPAÑAMOS EN TODO MOMENTO,
ATENCIÓN 24/7.

www.gradoclima.cl





El entrevistador entrevistado: Conversamos con Aníbal Ahumada sobre su programa de radio y como este ha ido creciendo.

En el mes de octubre recién pasado, el programa “Hablemos de Copropiedad” cumplió tres años de vida, ¿Qué te motivó a iniciar este programa, que es el primero en su tipo en Chile y Latinoamérica?

La verdad es que era una idea que tenía desde hace muchos años, más específicamente, desde 2005 cuando empecé a hacer clases a administradores e integrantes de comités de administración. Y esto porque siempre he querido aportar ideas y conocimientos a la Copropiedad, que permitan a todos los actores entender lo que significa vivir, convivir, administrar y/o trabajar en ella.

Ya en esos años, pude confirmar lo que siempre ha sido una evidencia, la falta de conocimiento sobre los temas de copropiedad y, a pesar de que cada día hay más personas viviendo o trabajando en edificios, es notable la inexistencia de una “cultura de vivir en copropiedad”; aún hoy existe desconsideración y falta de respeto hacia los propios vecinos, los integrantes del Comité, para los administradores y también hacia los trabajadores de las comunidades.

Es por ello, que nuestro Programa se ha enfocado en tratar diversas temáticas que apuntan hacia el acercamiento que los residentes, propietarios y trabajadores debieran tener respecto de la Ley de Copropiedad, hacia la comprensión del rol de los conserjes y aseadores, como, asimismo conocer cuál es la labor específica de los comités de administración y que estos no son sus enemigos, sino que están mandatados por la Asamblea para velar por los intereses de la comunidad. Otro tema que nos ha parecido de tremenda relevancia en esta tarea educativa que hemos emprendido, es que quienes conviven en copropiedad comprendan que los comités de administración deben formar equipo con la administración, de

modo de colaborar al mejor bienestar de la Comunidad en su conjunto.

¿Y crees que el programa ha sido un aporte en ese sentido?

Pienso que el programa ha permitido que las personas comprendan que no es fácil administrar sus comunidades, que todos deben aportar para que el condominio funcione bien, que los comités entiendan que las reparaciones hay que hacerlas, que no es un gasto, sino una inversión y que si no ejecutan el trabajo oportunamente, después saldrá mucho más oneroso para la Comunidad.

Durante estos tres años, hemos dado a conocer las funciones y responsabilidades de cada uno de los actores de las comunidades y hemos tratado que nuestros auditores entiendan que la colaboración de todos y la buena convivencia son imprescindibles para que todo marche bien.

Quienes escuchan Hablemos de Copropiedad, se dan cuenta que hay un gran esfuerzo por llevar varios entrevistados a cada programa

Sí, tratamos de llevar varios invitados por programa para darle una dinámica más ágil y entretenida, también, nos cuidamos que cada uno de ellos, tanto nacionales como los invitados extranjeros, sean un verdadero aporte de acuerdo a los temas que queremos abordar. Hacemos un tremendo esfuerzo porque cubran diversidad de puntos de vista y temáticas. De esta manera, han pasado por el programa administradores, abogados, mantenedores, proveedores, prestadores de servicios, dirigentes de gremios amigos, contadores, integrantes de comités de administración, conserjes, mayordomos, en fin.

¿Cómo ha sido el interés de la gente en escuchar el programa?

Bueno, francamente, creo que ha sido espectacular. Hay que entender que la Radio por la que salimos al aire es online (www.radiohoy.cl) y que nuestra publicidad solo la hicimos por las redes sociales unos días antes de lanzar el primer programa. En ese tiempo estaba dirigida a algunos pocos contactos personales

que teníamos y aunque aún seguimos haciendo promoción por estas redes, hemos incrementado muchísimo esos contactos. Es por ello que, siempre cuento con mucho orgullo, que en el primer programa nos escucharon solo ocho personas, cuatro familiares, tres amigos colegas de Chile y un querido colega y amigo de Colombia, pero en ese entonces, entendía que no podía ser de otra manera ya que, el nuestro, no es un programa de entretención. Ha sido todo un desafío hacer de la copropiedad un tema entretenido, instructivo y pedagógico. Creo que así lo ven y sienten nuestros auditores que al escribirnos o hablarnos para hacernos consultas, pedirnos consejos o asesorías, así lo manifiestan. Es por ello, que hoy puedo decir con mucho orgullo que pasamos los 39.000 auditores, siendo la mayoría de ellos, integrantes de comités de administración y residentes, por lo que, contestando tu pregunta, ha sido evidente que ha habido interés creciente en continuar escuchando el programa y que más que la publicidad por las redes, nuestros auditores han llegado porque otra persona les habló de él y nos recomendó. Hay otro dato que me encanta dar a conocer y es que de los 39.000 auditores, unos 240 son de otros países de Latinoamérica y Europa, lo que para mí es muy significativo.

Después de estos tres años en que has tenido la oportunidad de hablar con el tema de la copropiedad a, literalmente, miles de personas, ¿cuál es tu balance final?

El balance al día de hoy es que toda la información que hemos entregado en estos más de 150 programas, 320 horas al aire y más de 600 invitados, ha contribuido a difundir el tema de la copropiedad y, por esto, estamos muy contentos.

Ciertamente, tenemos más desafíos en el futuro, por ejemplo, lograr que más personas nos escuchen y comprendan cuál es el servicio que brindan los administradores a sus comunidades, mostrar a los administradores que están actualmente ingresando a esta actividad y también a los antiguos, la importancia de capacitarse y estar continuamente actualizándose de manera de prestar

servicios cada vez más profesionales de modo de no perjudicar a las comunidades ni al prestigio de los propios administradores. Sé que esto no es fácil y es por eso que pido a los administradores que nos ayuden a que el programa sea creíble por medio que cada uno ejecute su actividad de manera correcta, transparente y con conocimiento. Me consta que muchos colegas, incluso colegiados, saben casi nada de los temas relacionados con nuestra actividad y que muchas veces actúan por intuición o de manera poco responsable. A pesar que pueden capacitarse gratis en el colegio, no lo hacen y en su servicio se equivocan perjudicando a sus comunidades como señalé anteriormente. Esto hecha por tierra, todo lo que decimos en el programa en cuanto al profesionalismo y buen servicio que brindan los socios del colegio. Hemos tenido una enorme cantidad de consultas que si las diéramos a conocer en el programa, los administradores quedarían muy desprestigiados, pero en defensa de nuestra actividad, preferimos no hacerlo, sabemos que estos temas atraerían más audiencia, pero con un alto costo para los colegas y gremios, cosa que por el momento, no estamos dispuestos a llevar a cabo.

Además de lo anterior, ¿Qué mensaje dejarías a nuestros socios?

Como siempre, para mí es un honor dirigirme a mis colegas, ahora en un ámbito distinto a la dirigencia y solo como conductor del programa Hablemos de Copropiedad. En esta oportunidad, los quiero invitar a que nos ayuden a difundir el programa con sus comités y residentes porque siempre estamos ayudando a comprender los temas relacionados y, especialmente, damos a conocer la labor del administrador, cosa que siempre está en cuestionamiento o, definitivamente, no conoce la mayoría.

Por último, desearles el mayor de los éxitos a cada uno de los socios y que se den el tiempo para escucharnos en vivo. También, si quieren que tratemos un tema, que difundamos alguna noticia, actividad o quieran proponer alguna sección dentro del programa, no duden en contactarme, porque toda buena idea es siempre bien recibida.



Hoy les ha nacido
en la ciudad de David
un Salvador que es
Cristo el Señor

LUCAS 2.11

PARA LOS SOCIOS ADMINISTRADORES, QUE EN
ESTA NAVIDAD SE RENUEVE LA FÉ Y ESPERANZA,
Y TENGAN UN PRÓSPERO AÑO 2022! EL
DESEO DE MAP CORREDORES DE SEGUROS.
¡ FELICES FIESTAS !



MARILEN.ACUNA@MAPSEGUROS.CL



+569 968440746



MAPSEGUROS.CL



SAIDA AGUILERA
SOCIA CGAI CHILE

LAS 10 MÁXIMAS DE UNA ADMINISTRADORA

1. ¿Quién es Saida Aguilera?

R// Apasionada amiga, madre y deportista; perspicaz y con un gran sentido del humor.

Me gustan los desafíos personales donde pueda desarrollar toda mi capacidad logrando de mejor forma el cumplimiento de objetivos.

Me dedico a la administración de comunidades. Mi interés surgió cuando fui testigo del constante mal trato que recibían los conserjes del edificio en el que residí. Salía de mi depto. rumbo al trabajo y diariamente debía interceder por ellos tratando de calmar a residentes muy ofuscados, algunas veces violentos, porque no conocían al administrador y no recibían una respuesta satisfactoria a sus necesidades. ¿Qué podían hacer los conserjes? Lamentablemente eran la cara visible de un administrador fantasma...Identifiqué la necesidad de administrar comunidades con atención personalizada, comprometida a brindar eficiencia y confiabilidad mediante una atención de calidad... entonces sólo debía buscar el mejor lugar para capacitarme y desde ahí marcar una gran diferencia.

2. ¿Prefiere administrar comunidades de edificios o de casas?

R// Ambas son atractivas; un condominio de casas requiere menor trabajo operativo, sin embargo, los residentes son más exigentes. Mientras un condominio vertical requiere de un plan de trabajo más exhaustivo, es necesario mantenerse actualizada sobre decretos sanitarios, certificaciones, y de todas maneras debes estar más en terreno.

3. ¿Qué es mejor una comunidad exigente o una indiferente a su gestión?

R// Prefiero una indiferente; tengo tolerancia a la exigencia y presión.

Un condominio indiferente me desafiaba a "hacer comunidad". Y esa es una excelente oportunidad para fomentar la sana convivencia entre las personas que habitan un condominio. He notado que cuando los vecinos se conocen se genera respeto y em-

patía, por lo tanto, las reglas de convivencia se cumplen.

4. ¿Qué prefiere en las mañanas, un café cortado o el llamado de una comunidad?

R// Indudablemente un doble espresso! luego estoy energizada para recibir llamadas, las que generalmente están constituidas por características diferentes, pero todas me llevan a la misma conclusión (desconocimiento del reglamento que los rige, coadministración, ahorro a costa de la vida útil de un activo y mal entendimiento sobre atribuciones).

5. ¿Qué es lo que más le gusta de ser administradora?

R// El rol social; al interactuar con los residentes vas descubriendo diversas necesidades y es imposible no generar vínculos cuando estás presente. Las personas perciben cuando existe un compromiso real con el bienestar de una comunidad.

En ese sentido no lo he hecho tan mal he tomado administraciones siempre por recomendaciones.

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

R// ... Lejos lo menos parecidos a un súper héroe, aunque diversos requerimientos de comunidades entiendan lo opuesto.

Un administrador debe ser un profesional íntegro con conocimientos y valores éticos que le permitan dirigir las diversas áreas de una comunidad: capital humano, finanzas, operabilidad de activos y atención de residentes.

Lamento profundamente cuando veo comunidades estafadas por personas que se hacen llamar administradores, sin embargo, al mismo tiempo siento una sensación de confort al tener la certeza de que una comunidad bajo mi administración tendrá una sensación totalmente opuesta.

7. ¿Qué es más valioso, la experiencia o la capacitación continua para desarrollar esta actividad?

R// Experiencia y capacitación debe ser una fusión. Sin experiencia no puedo identificar mis debilidades y para entregar un servicio de alto nivel debo permanecer en continua capacitación.

8. ¿Por qué es socia de CGAI Chile?

R// Porque soy una administradora capacitada en el colegio, formada por prestigiosos profesionales del círculo inmobiliario. He sido testigo de la constante dedicación del equipo gerencial para marcar diferencia entre administradores colegiados y los administradores que por falta de expertise generan perjuicio a las comunidades.

9. ¿Antes de dormir, revisa su celular para ver sus pendientes o se desconecta de las comunidades?

R// Antes de dormir, beso a mi hija.

Una de las principales motivaciones para independizarme fue dejar de ser una esclava de mi trabajo y para ello me apego a una estricta planificación, optimizando mi tiempo y ocupándome de 3 factores fundamentales para lograr compatibilizar vida laboral y familiar.

Capacito y fidelizo el recurso humano.

Superviso mantenciones preventivas en terreno, generando pautas de acuerdo a vida útil de activos.

Cuento con un staff de proveedores que garantizan asistencia de emergencia 24*7 incluidos festivos.

Trabajando en equipo aprendí a delegar responsabilidades. Tengo la certeza que ante una incidencia tanto colaboradores como proveedores darán una respuesta satisfactoria.

10. Déjenos una frase para el "bronce" que la defina como administradora.

R// Aspiro a que los residentes se sientan a gusto viviendo en una comunidad que les otorgue:

"Participación, respeto y bienestar"



"Me gustan los desafíos personales donde pueda desarrollar toda mi capacidad logrando de mejor forma el cumplimiento de objetivos. "

Saida Aguilera
Socia de CGAI



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

Asóciate este mes de diciembre y
no pagarás cuota de incorporación.

CONTACTO@CGAI.CL

SI TE INSCRIBES EN DICIEMBRE
COMIENZA A PAGAR EN ENERO 2022
TU COLEGIATURA Y ACCEDERES A LOS
BENEFICIOS DESDE AHORA

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



FELIZ NAVIDAD
Y PRÓSPERO
AÑO 2022



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

Durante el año 2021, se continuó desarrollando una oferta de calefacción integral para los diversos tipos de clientes de Metrogas, en línea con el eje de posicionamiento del gas natural como la mejor alternativa en este segmento del negocio. Para esto, nuevamente y por cuarto año consecutivo, se lanzó la campaña “Metrobolsas Comunidades”, permitiendo que las comunidades que implementaron el sistema de prorrateo impulsado por Metrogas en conjunto con DECON UC, pudieran ahorrar en calefacción, al asegurar la mejor tarifa de gas natural para el invierno. Como parte de la experiencia se destaca la alta fidelización de las comunidades con un 95% de recompra y más de 300 nuevas comunidades.

▪ Plan de Fidelización.

En este período lleno de desafíos donde todos nos debemos cuidar y permanecer en casa, el área de Comunidad, con el objetivo de establecer una relación más cercana y colaborativa con los administradores durante el año 2021, realizó capacitaciones online a más de 80 administradores para el uso de la página web desarrollada para la gestión del gasto común de la boleta de gas y su app móvil para el ingreso de lecturas de medidores de agua caliente, sanitaria y calefacción.

Además, en el mes de septiembre se llevó a cabo un desayuno online para los administradores, con el objetivo de poder ver los temas de su interés.

▪ Convierte tu comunidad de gas licuado y conéctate a un mundo mejor.

La conversión sin costo⁽¹⁾ para la comunidad de un condominio de casas o edificios considera la normalización de instalaciones de gas, aumento de vida útil de los artefactos y recambio de redes en mal estado por redes nuevas.

Nuestro servicio no requiere almacenamiento de combustible al interior de la propiedad, evitando así el ingreso de mangueras, camiones o personal externo a su comunidad.

Beneficios de convertir tu comunidad al gas natural:

- Normalización de instalaciones.
- La tarifa de gas natural no considera cargo fijo por medidor.
- Aumento de la vida útil de artefactos.
- Suministro continuo.
- Sucursal en línea para obtener tus boletas, consumos históricos, pagar cuentas y asesorías.
- Ingeniero responsable para la atención de tu comunidad sin costo.
- Servicio emergencia 24 hrs., los 7 días de la semana.
- Club Metrogas, todo un mundo de beneficios, actividades y atractivos descuentos para nuestros clientes.

Llámanos, tenemos una atractiva propuesta de acuerdo a las necesidades de tu comunidad.

Para conocer más detalles te invitamos a visitar nuestro sitio web www.metrogas.cl o llámanos al **22 337 8000**.

⁽¹⁾ Sujeto a evaluación técnica y económica.





Guardias para Condominio

ESPERAMOS TENGAN
TODOS UNA MUY FELIZ
NAVIDAD Y UN PRÓSPERO
2022. QUE SEA UN AÑO
LLENO DE BENDICIONES
TANTO EN LO PERSONAL
COMO EN LO FAMILIAR.



Contacto:

+569 9610 2013

hflores@hchseguridad.com

www.hchseguridad.com





TE DESEAMOS UN FELIZ AÑO NUEVO! ÉXITO PARA TI, TU EMPRESA Y TODAS TUS COMUNIDADES

Sabemos lo complejo que resulta administrar edificios y es por eso, que todos nuestros esfuerzos se enfocan en seguir entregando nuevas funcionalidades en base a las sugerencias y necesidades que nuestros propios clientes nos solicitan.

Nuestro Software de Administración y Gestión de Comunidades, se actualiza cada 2 semanas, mejorando la experiencia y el rendimiento constantemente.

Esto convierte a **EdiPro** en una herramienta de trabajo fundamental para los administradores como tú.

Automatizamos y digitalizamos gran parte de los procesos que suelen hacerse manualmente: *Recaudación, gastos comunes, conciliación bancaria, gestión de mantenciones, remuneraciones, vinculación con cámaras de seguridad, registro de visitas, reservas y más.*

Obtén un DCTO al contratar con el código:
EDIPROCgai

Para nosotros en **EdiPro**, este año estuvo lleno de tremendos desafíos.

Logramos ayudar a más de **850 comunidades**, aumentamos nuestra presencia internacional dentro de **5 países**: México, Colombia, Bolivia, Panamá y Chile.

Aportamos con nuestra plataforma online y aplicación móvil a que más de **150.000 residentes** vivan tranquilos así como también a que los administradores digitalicen y realicen sus labores de la manera más eficiente posible.

Desde **EdiPro** esperamos que las metas que te propusiste, se hayan cumplido, confiamos en que en este nuevo año lograrás cumplir nuevos objetivos y seguir creciendo como administrador.

¡EdiPro les desea unas excelentes fiestas de fin de año en compañía de sus seres queridos!

CONFÍAN:



¿Quieres contratar EdiPro o probar gratis nuestra plataforma?
Escribenos a ventas@edipro.cl o visita edipro.app/prueba-la-demo



¡Felices Fiestas!

Te deseamos lo mejor en esta fecha y que se puedan cumplir todos tus deseos.



Saludos del equipo Elock.



1. Entrega el paquete



2. Digita clave numérica



3. Retira el paquete

Feliz Navidad y próspero año 2022



Esta navidad el **mejor regalo** es compartir con **tu familia, amigos y vecinos.**

Muchas gracias a **todos los administradores** de las comunidades que apoyan a las familias de Chile a mejorar continuamente la buena convivencia y acceder a una mejor calidad de vida.

Sigue nuestras redes



Muchas gracias a nuestros clientes





AHORA PUEDE HACER
ASAMBLEAS
DIGITALES Y MIXTAS
FACILES
SIMPLES
SEGURAS

CGAI CHILE YA PREPARA A SUS COLEGIADOS CON



AsambleaDigital



Quisiéramos aprovechar esta última publicación de CGAI del 2021 para hacerles llegar a todos ustedes un muy afectuoso saludo para estas fiestas y nuestros mejores deseos de prosperidad para el 2022!

www.asambleadigital.cl





OTECCGAI

ORGANISMO TÉCNICO DE CAPACITACIÓN INMOBILIARIA

**CAPACÍTESE
DURANTE TODO
DICIEMBRE CON
VALOR REBAJADO**

CONTACTO@OTECCGAI.CL

 **+56 9 9509 2577**

www.oteccgai.cl

