



CGAI

Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile
Revista Especializada en Copropiedad / Marzo 2022 / CGAI N° 23

Administración de Condominios Sociales y de Integración

PÁG. 20 y 23

Nueva ley de copropiedad inmobiliaria: un cambio largamente anhelado

PÁG. 27 y 28

La curiosidad aplicada a la administración de comunidades

PÁG. 6 y 8





En Metrogas queremos un nuevo aire para la zona Metropolitana

Conecta tu comunidad y disfruta los beneficios y conveniencia del gas natural:

- El Proceso de conversión es gratis para tu comunidad, previa evaluación de factibilidad.
- Tu comunidad queda normalizada y certificada, apta para obtener Sello Verde.
- Contarás con gas natural los 365 días del año. Olvídate de quedarte sin gas, esperar o llamar para que te lo lleven.
- No se necesitan estanques de almacenamiento en espacios comunes.
- El gas natural mejora tu calidad de vida y el aire de tu ciudad. Es una energía menos contaminante que otros combustibles, no tiene monóxido de carbono y es el combustible fósil que genera las menores emisiones de dióxido de carbono, contribuyendo de esta forma a disminuir el calentamiento global y también disminuir los índices de contaminación al interior del hogar.
- Es más liviano que el aire, en caso de fuga se disipa en la atmósfera disminuyendo el peligro de explosión y es menos inflamable.

¡Contáctanos!

Si estás interesado en cambiar tu comunidad a Metrogas escríbenos a malobos@metrogas.cl

“Metrobolsas Comunidades, una excelente alternativa para ahorrar en calefacción”

Para este 2022 se ha continuado la difusión del Sistema de Distribución de la boleta de gas, basado en el estudio realizado en conjunto con el DECON de la Universidad Católica, lo que ha permitido a las comunidades equilibrar de mejor manera la distribución de los gastos del agua caliente sanitaria y para calefacción.

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

Enrique Arce, administrador de edificios, nos comenta su experiencia con las Metrobolsas: “La posibilidad de que nuestras comunidades accedan al beneficio de las Metrobolsas de Metrogas, es una opción invaluable, que muchos miembros de los comités solo aprecian al revisar las cuentas y ver la ventaja que tiene suscribir el contrato de suministro. Tengo varios casos en que no querían que se suscribiese el contrato, *¡¡¡porque algo debe haber!!!*, pero luego cuando llegan las boletas y el nivel de descuento en las mismas con el efecto de las Metrobolsas, al año siguiente me insisten en que no nos vayamos a olvidar de suscribir el contrato. Muy ventajoso el beneficio, una excelente idea que beneficia a nuestros clientes, que también son vuestros clientes”.

Francisco Vial, administrador de edificios, nos comenta: “La verdad que hoy las Metrobolsas para las comunidades son conocidas por los residentes y propietarios, ellos mismos preguntan cada año si contamos con ellas. Cada año que pasa se dan cuenta que el sistema de distribución del costo ayuda a que más departamentos usen su calefacción a un costo individual más económico. Este año pienso que las Metrobolsas serán aún más necesarias ante el aumento del costo de vida”.

Si estás interesado en contratar Metrobolsas para tu comunidad, llámanos a nuestro Call Center al **600 337 8000** o desde celulares al **2 2337 8000**.



**Colegio de Gestión y
Administración Inmobiliaria
de Chile**

**Asociación Gremial de
Administradores de
Coproiedad.**

Fundada el 15 de septiembre
de 1999.

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

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°23



Un nuevo año que ya lleva un par de meses de iniciado y que tendrá mucha dinámica para quienes ejecutan los actos de administración en las comunidades, es el que se aparece de verdad en marzo. Atrás tal vez quede la pandemia y esta se transforme en una endemia. ¿Podrán las Comunidades relajar sus medidas de cuidado en relación con el manejo de la seguridad y salubridad? Difícil pronosticarlo.

Por otro lado, las distintas variables económicas de nuestro país inserto en una economía global que, más que avanzar hacia la prosperidad de las personas, cuando aparece una amenaza sólo reflejan la fragilidad de ellas, hace pensar que, en relación con las comunidades y el pago de los gastos comunes, esto seguirá siendo una preocupación que no se podrá abandonar. Ya no habrá más retiros de dineros de las AFP y no se vislumbran otras ayudas como fue el IFE, lo que afectará más, los ya roídos bolsillos de los millones de personas que viven o trabajan en comunidades.

Y sobre lo anterior ¿Cómo lo podrá enfrentar el Administrador?

Sin duda lo pasado siempre deja la experiencia y también lleva a cierto relajamiento. Pensar, que como se ha vivido o sobrevivido a hechos de la naturaleza y otras vainas del 2020 y 2021, nada que venga podrá inquietar a los Administradores. ¿Será tan así?

Cuántos de los que actualmente ejercen esta profesión están pensando cómo procurar ahorrar dinero en los fondos de reserva para cuando llegue la verdadera crisis: la económica, la cual es constantemente presionada

por la inflación y cómo ello afecta el precio de los bienes y servicios.

¿Pero es menester de los Administradores andar detrás de medidas para resolver los diferentes conflictos que amenazan la vida en una comunidad? Difícil responder.

Cada cual se debe preparar o debe precaver la contingencia diaria que demanda esta actividad y hoy ante un escenario mundial enrarecido que no se sabe bien hacia dónde conduce, este mundo en particular de la Copropiedad deberá estar preparado. Y no hay mejor actor y catalizador de ideas para ponerlas en práctica que el Administrador. Es el capitán de este buque especial (uno anclado a sus bases de hormigón y acero) que surca aguas turbulentas en lo más profundo de un océano, el de los propios residentes.

Cuando termine el año en curso y el Administrador que siga con la misma comunidad con la cual lo empezó, podrá mirar atrás y ver cuánto avanzó su nave o bien dónde ésta quedó a la deriva o abandonada por sus tripulantes dejándolo solo con un pesado timón. Tamaña tarea y responsabilidad para este navegante.

Para el Administrador socio de CGAI, siempre tendrá un faro que lo guíe a buen puerto y lo conduzca hacia aguas más tranquilas o calmas, manteniendo el control de esta pesada nave.

Y para el Administrador, que este 2022 navegue solo, sin carta de navegación y con un cielo completamente nublado, le deseamos la mejor de las suertes.

**Colegio de Gestión y Administración
Inmobiliaria de Chile**

Ante problemas de convivencia y casos de ineficiente administración:

Nueva OTEC CGAI busca potenciar la profesionalización de administradores de edificios y condominios

El mundo de la administración de comunidades es diverso; si bien hay buenos administradores, como los que están colegiados en CGAI, existen otros que no poseen suficiente conocimiento para ejercer correctamente su labor. Con el fin de hacer frente a esta realidad surgió la OTEC-CGAI, que busca entregar a estas personas herramientas que les permitan efectuar una eficiente administración. Se trata de un tema clave, considerando la gran cantidad de edificios y condominios existentes hoy y los problemas de convivencia que se generan en su interior.

El Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, CGAI, ha recabado información que deja en evidencia la necesidad de formalizar la experiencia de quienes trabajan en el ámbito inmobiliario, además de fortalecer y estandarizar las competencias técnicas que cada uno de ellos debería tener. Todo esto con el fin de estar preparados para la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria que actualmente se tramita en el Congreso y que exige aprobar un curso de administración habilitante para ejercer esta actividad de manera remunerada.

De hecho, la nueva ley establece la creación de un Registro Nacional de Administradores, que estará formado por aquellos que aprueben los exámenes pertinentes, demostrando que poseen competencias certificadas que les permiten efectuar una administración eficiente de las comunidades.

El Colegio de Administradores valora que se perfeccione la legislación en este ámbito y por ello ha abordado el tema con el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, y ha participado en conversaciones con parlamentarios, donde ha expuesto sus puntos de vista.

Al respecto, Lilian Farfán San Martín, Gerente OTEC CGAI, explicó que existen grandes y modernas empresas de administración que tienen atributos en varias áreas de sus gestiones, pero carencias en otras.

Agregó que también hay administradores independientes, de antiguas escuelas, que deben actualizar sus conocimientos en gestión administrativa, y un grupo no menor de profesionales interesados en incorporarse al ámbito inmobiliario y que vienen de otras áreas.

“El desafío es grande y el objetivo es poder dar respuesta a todos estos públicos distintos, capacitando en tres gran-

des áreas de gestión: Administrativa, Operativa y de Personas, a través de distintos cursos presenciales y online, impartidos por expertos en cada materia. En el caso de los realizados vía Internet, tendrán dos modalidades: trabajo en forma individual con un foro de preguntas y un tutor que responde las preguntas, y con el profesor por Zoom”, afirmó la educadora.

Oferta de cursos OTEC CGAI

1. En el ámbito de la Gestión Administrativa, la OTEC del Colegio de Administradores incluye dentro de su oferta el curso “Introducción a la Administración de comunidades”, al cual se suma, en un segundo nivel, el de “Herramientas para la Gestión de Comunidades”.

Y el curso completo que suma las 45 horas cronológicas del primero y las 40 hrs. del segundo, en la que se insertaron más de los contenidos mínimos que contiene la nueva ley de copropiedad para en un futuro poder acreditarse.

Además, existe un curso de “Formación de Mayordomos y Conserjes con especialización en Seguridad Integral, con clases presenciales de primeros auxilios incluyendo reanimación cardiaca.

“La finalidad es agregar valor a la administración inmobiliaria de copropiedades y fortalecer aquellos cargos o roles que están bajo el amparo de esta actividad o que son complementarios y coayudan al desarrollo de la misma”, declaró Lilian Farfán San Martín.

2. En materia de Gestión Operativa, OTEC CGAI contempla tres cursos relacionados con temas de mantenciones y seguridad inmobiliaria: “Primeros Auxilios”, “Operador de Caldera” y “Técnicas de Prevención de Riesgos Laborales”. Son cursos especializados los que sirven que el administrador estar al tanto de cómo deben mantenerse estas unidades esenciales para el buen manejo de una comunidad.

3. En cuanto a la Gestión de Personas, los cursos incluidos dentro de la malla son: “Técnicas de Servicio al Cliente y Liderazgo”, “Manejo de Crisis y Control de Impulsos” y “Manejo de Factores Protectores de Estrés Laboral”.

Estos cursos están orientados a potenciar las competencias genéricas de aquellos que trabajan en comunidades, dando especial importancia a un buen manejo de las comunicaciones y al desarrollo de habilidades blandas, que permitan enfrentar adecuadamente eventuales problemas de convivencia o situaciones de agresiones.

Lilian Farfán sostuvo que la OTEC CGAI marca una diferencia en el mercado, debido a la vasta trayectoria y gran conocimiento del Colegio en la administración y gestión de condominios en Chile, además de su merecido prestigio y vinculación con reconocidas organizaciones internacionales, como la Unión Latinoamericana de Administradores, ULAI.





OTECCGAI
ORGANISMO TÉCNICO DE CAPACITACIÓN INMOBILIARIA



OBTÉN TU CERTIFICACIÓN EN NUESTRA NUEVA OTEC

El Colegio de Gestión y
Administración Inmobiliaria de
Chile está comprometido con
la profesionalización de sus
asociados.

CONTACTO@OTECCGAI.CL

 **+56 9 9509 2577**

www.oteccgai.cl

ORGANISMO CERTIFICADO CON LA NORMA CHILENA NCH 2728



sencea

COLUMNA DE OPINIÓN
SEBASTIÁN RUIZ

LA CURIOSIDAD APLICADA A LA ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES

La curiosidad como tal es algo intrínseco en todos nosotros. Desde las épocas más remotas hizo que la especie se hiciera ciertas preguntas sobre su propia naturaleza y gracias a esta condición buscó millones de respuestas para entender dónde habitaba y qué lo rodeaba. Al principio se basó primero en la observación del entorno para posteriormente salir a descubrir que había más allá de sus propias narices. Miles de años de evolución hoy nos han llevado a un nuevo inicio y entender cómo podemos usar la "**curiosidad aplicada**" y cómo esta puede servir para administrar comunidades.

Según estudios académicos y en base a mucha observación del comportamiento del individuo, la curiosidad es una de las diez cualidades propias de la raza humana y estrechamente vinculada al liderazgo. En un estudio de la revista especializada, Harvard Business Review, señala que se vive actualmente en la era de mayor curiosidad. La revista en su artículo señala que las personas altamente exitosas y líderes tienen esta cualidad desarrollada en el más amplio espectro.

Para que la **curiosidad aplicada** se desarrolle en nosotros, debemos considerar cuatros aspectos claves:

- La mentalidad curiosa
- El músculo de la curiosidad
- Los arquetipos de la curiosidad
- Las herramientas de la curiosidad

Los equipos de trabajo, donde el líder motiva la curiosidad de sus colaboradores hacen de estos trabajadores, personas altamente creativas, productivas e innovadoras en sus puestos, contagiando su universo laboral más allá de su oficina, llevando con ello (externalizando) una verdadera colonización de esta cualidad entre las personas y entidades con las cuales se relaciona para la ejecución de su labor.

Hablar de curiosidad significa referirse a dos existentes, una, la curiosidad teórica y dos, a la que abordamos en este artículo: la **curiosidad aplicada**. Ahondando un poco, la teórica es aquella que se hace por el simple hecho de investigar y aprender el porqué de las cosas. La teórica se centra en entender el problema y poder describirlo. En cambio, la **curiosidad aplicada** su usa para conseguir objetivos específicos, es decir esta resuelve los problemas y aquí lo interesante para su aplicación en el mundo de la administración de comuni-

dades. Por ejemplo, un uso que se le da actualmente a la **curiosidad aplicada** es para atraer nuevos clientes o introducir nuevas ideas y necesidades en los actuales. También resulta efectiva cuando es necesario analizar datos y el mundo de la Gestión y Administración Inmobiliaria está lleno de datos que analizar y que a primera vista pudieran ser inservibles, pero usando esta cualidad el mundo que se abre para quien los estudia, puede levantar información valiosa para crecer y agregarle valor a este mercado.

¿Cómo aplicar la Curiosidad Aplicada?

Primero se parte con la mentalidad de aprendiz, que se forma desde la más pequeña infancia, ya sea que se trae de manera natural o bien, es motivada, al principio, por los padres y después, debiera ser inculcada en la etapa primaria de escolaridad (mentalidad del principiante). Con el pasar del tiempo, la anterior, muda a la curiosidad que todo lo cuestiona y sumadas estas tres da lo que se llama: la mentalidad curiosa. Y para mantenerla en el tiempo, el artículo de la revista señala que se debe tener siempre una curiosidad permanente, pensar como principiante, hacer siempre preguntas y dado la llegada de la tecnología a las mismas manos (celular) hay un mundo por descubrir. Están todas las respuestas, salvo de lo que no existe, sólo se debe tener la actitud adecuada. Eso sí, debemos a hacer las preguntas precisas para obtener las respuestas adecuadas.

Llevado esto a los actos de administración puedo decir que los lectores de este artículo tienen formación, experiencia y cierta credibilidad dentro de su grupo objetivo (las Comunidades). Debieran ser expertos o bien manejar medianamente el ámbito donde se desempeñan, pero siempre están sujetos a nuevos retos y a los permanentes cambios. Sobre esto último un breve paréntesis. Me referiré a los vectores de cambios que tanto impactan en la administración de comunidades como son:

- El ritmo acelerado de cambio.



- El acceso hoy sin precedentes a la información.
- La hiper conectividad de las personas y pronto de las cosas entre sí.
- Y cómo aplicará o impactará a las tres anteriores, la Inteligencia Artificial.

El ritmo acelerado pone a prueba nuestra adaptación (piense en lo que significará la nueva ley de Copropiedad) y lo que le exigirá: seguir aprendiendo, actualizarse y volver a ser un aprendiz. Los Administradores tendrán que desarrollar nuevas habilidades, dejar atrás las obsoletas y descubrir las brechas que hay que cubrir al respecto.

Hoy, el bombardeo de información es abrumador y el Administrador deberá aprender cuál es significativa para la ejecución de su trabajo. Quedarse con lo relevante será lo esencial si quiere ser eficiente y aprender a leer lo que los demás dejan pasar por alto, esto último será diferenciador.

Un mundo hiper conectado propicia comunicarse con cualquier persona no importando donde ambos polos de la comunicación bidireccional se encuentren. Esto en la administración de comunidades debería ser usado para lograr una mayor colaboración aun existiendo diferencias de opinión o en la manera de pensar.

Y lo último, la inteligencia artificial, y cómo esta mejorará la vida y trabajo de millones de personas nos llevará al origen de esta nota y a hacernos las siguientes preguntas desde el punto de vista de la curiosidad: ¿Qué tan humanos seguiremos siendo? ¿Podrá la Inteligencia Artificial configurarnos a nosotros o será al revés? Los invito a pensar en estos cuatro vectores.

¿Qué cosas frenan la Curiosidad Aplicada?

Parto por decir que a los Administradores no se les pagará por lo que no saben. Y temen comprometer su credibilidad cuando se enfrentan a una pregunta sobre Gestión y Administración Inmobiliaria y no saben la respuesta. O, eluden la pregunta o, bien la postergan. Aquí podría decir que el Administrador no ha fomentado su curiosidad en relación con el campo profesional en el cual se desempeña. Pero qué los frena y de acuerdo con lo que observado durante años puedo decir que les falta curiosidad por aprender, conocer, estudiar y analizarlas materias de su campo de acción. Y según el estudio realizado por la revista, en relación con la **curiosidad aplicada** los factores serían:

- Miedo.
- Una cultura de liderazgo débil.
- Su desesperación por rendir profesionalmente a corto plazo.

Desarrollaré un poco estos factores. El miedo lo lleva a la incomodidad de verse ante otros que están equivocados. Y el fracaso profesional que esto conlleva. Y sobre valorar cierta certidumbre que tienen en algunas cosas por encima de haberse planteado ellos primariamente la interrogante y que al verse enfrentados a la pre-



gunta esta venga de un tercero. A todos nos gusta tener la razón, pero si nos da demasiado miedo equivocarnos esto derechamente irá contra lo esencial de este artículo: mantener viva la curiosidad y descubrir que se podría haber contestado lo correcto y estar en lo cierto.

Hoy la cultura organizacional va más allá de sus líderes. La vieja jerarquización quedó en el pasado y quien no lo comprenda va camino a la extinción con su actual organización. Un líder jerárquico inhibirá en sus colaboradores la **curiosidad aplicada** tan necesaria para crecer y seguir presente. Hoy los líderes exitosos confían en sus equipos y viceversa. Cualquier otra manera de control excesivo o recelo en ambas direcciones será el máximo fracaso.

Y lo último de estos factores, vinculados a la desesperación de rendir pro-

fesionalmente inhibirá la **curiosidad aplicada** dado que impedirá la superación profesional que se da paso a paso. Al haber prisa no habrá tiempo para plantearse las preguntas que lleven a las respuestas correctas.

Para saltarse los tres factores anteriores el estudio recomienda incentivar al equipo de trabajo o a otros colaboradores hacia una cultura que propicie la curiosidad activa y la aplicada. Y aquí es vital el relacionamiento entre Administradores y las de sus trabajadores con otras culturas organizacionales ya sea de manera presencial u hoy telemáticamente. Esto sí o sí les reportará desarrollar más habilidades y la recompensa llegará de inmediato y lo que se sugiere al momento de establecer relaciones, tender puentes o tejer redes de colaboración para el equipo de trabajo es motivarlos a ser ingeniosos y que obtengan respuestas a sus pregun-

tas. Todo lo anterior inhibirá los factores que hacen dificultoso una sana curiosidad.

Para resumir.

La **curiosidad aplicada** se sirve de nuestra ancestral curiosidad para lograr los objetivos deseados ya sea en el campo profesional o personal. Les ayudará a hacer preguntas inteligentes para obtener las respuestas que necesita para su modelo de Administración de Comunidades. También para la resolución de los problemas que a diario da este trabajo. Dado el espacio de la revista CGAI he querido plantar la "curiosidad" de conocer más sobre esta cualidad y los invito a revisar lo que dice al respecto la experta, Becki Saltzman, fundadora del Applied Curiosity Lab (disponible en Google).

En 2022 Kastor se consolida como plataforma confiable para la administración de comunidades

Como solución tecnológica que permite profesionalizar la gestión de comunidades, Kastor es reconocida como la plataforma aliada de los administradores.

Los seres humanos consumen cantidades enormes de información diaria, la guardan, la comparten y la generan en tiempo real y con transparencia. Esa misma transparencia la demandan las comunidades de copropietarios a sus administradores.

"Hoy la información que necesito la tengo al instante, en la nube y en mi celular", afirma Pablo Morales Brito de la administradora inmobiliaria In House Solutions, quien se declara "fan de Kastor".

Para nadie es un secreto que la presión y la complejidad de la tarea que hacen los administradores de condominios es alta, y Brito reconoce las ventajas de trabajar con Kastor.

"Kastor me permite realizar un informe financiero en tiempo real, algo que no puedes hacer con excel. La relación que tengo con las comunidades es mejor, mi respuesta es más rápida y disminuye la carga de ansiedad", admite.

Morosidad bajo control

Kastor cuenta en la actualidad con soluciones en software reconocidas en el mercado chileno para la administración integral, transparente y profesional de comunidades. Lo que incluye cobro de gasto común, contabilidad y finanzas, manejo de morosidad, remuneraciones, operaciones y conserjería.

Comenta Brito que el sistema de pago automático implementado por Kastor bajó la morosidad al 10% o menos: "hoy sabemos en tiempo real quien tiene el gasto común impago, lo que me permite actuar con cartas de aviso."

"Si analizo las ventajas de un software como este puedo decir que he ganado tiempo y velocidad de respuesta, lo que me permite atender otros asuntos como la intermediación inmobiliaria, mejorar la comunicación y reinventarme para prestar un mejor servicio. Todo eso no lo podríamos hacer sin Kastor".

Profesionalización de administradores como norte

Con 13 años de experiencia en administración de comunidades, Alvaro Ricardi de Santiago Property Management viene del sector hotelero, eso lo acredita como un experto en servicio al cliente.

"Hace 5 años que trabajo con Kastor. Lo que me gusta es que es familiar, personalizado, amigable. Dejé atrás la rigidez del excel y hoy puedo prestar un servicio profesional, minimizar errores, tener mayor transparencia de los datos y facilidad para procesar el gasto común".

Todas estas ventajas que Ricardi expone se complementan con una oferta de servicios que Kastor ofrece a la par de su potente software.

Pagos en línea a través de Webpay y Khipu, el portal de acceso para copropietarios, el programa de capacitación grupal o E-learning, la Colegiatura CGAI, talleres, asesoría continua, el Software Kastor Conserjería, y los diferentes beneficios que proporciona el programa Kastor Partners son algunas de razones por las cuales Kastor es referente de la profesionalización inmobiliaria.

Para Alvaro Ricardi, hay algo que distingue su preferencia: "Siempre escuchan mis ideas, hay soporte. Con Kastor tengo más capacidad de producir, tengo más productividad".

"Disponibilidad, acceso fácil a la información, rápida gestión de cobranza, una relación buena con copropietarios, menor uso de papel y la movilidad para que mi equipo gestione en remoto son ventajas directas de trabajar con Kastor", remata Ricardi, en entrevista online desde su oficina.

Si necesitas asesoría gratuita, o en tus planes está profesionalizar la gestión de tu comunidad no dudes en contactar a <https://kastorsoftware.cl/>



Kastor y CGAI desarrollan método referencial para calcular honorarios de administradores de comunidades

Producto de un estudio con modelos matemáticos hoy es posible determinar con facilidad los honorarios de administración ajustados a variables y costos del mercado

Determinar cuánto pagar por el servicio de administración de un inmueble con una, dos o tres torres y cientos de departamentos puede ser un dolor de cabeza. Súmale a esto que el inmueble cuenta con diferentes áreas de servicio como gimnasio, piscinas, salas de juegos, de fiestas o zonas verdes.

De seguro has estado frente a este rompecabezas a la hora de cotizar. Pues Cristián Guzmán de Property Plus y Rafael Escobar de Kastor, lo lograron con estadística y matemáticas.

Costo Fijo, Número de Unidades y Gasto Común son los componentes principales de la fórmula ideada para ponderar el valor referencial de honorarios.

“El desafío de todo administrador de condominio es cotizar lo justo para saber cuánto cobrar por el servicio, hoy tenemos esa herramienta”, comenta Cristián Guzmán, Administrador de Comunidades, Director Empresa Propertyplus, Director de CGAI y Otec CGAI, con más de 25 años de experiencia en el sector.

“El resultado que hoy mostramos es una solución con fórmulas que pueden aplicarse con facilidad teniendo

en cuenta sólo 3 variables: costo fijo, gastos comunes y unidades del inmueble”, explica Rafael Escobar, director de Kastor, quien afirma que “hay muchas formas de administrar pero no de valorar este trabajo”.

Matemática al servicio de los administradores

Luego de un seminario sobre honorarios de administración celebrado en 2021 por el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria (CGAI), estos dos empresarios comenzaron a desarrollar la idea basados en los datos del sector y sus ganas de contribuir a profesionalizar la actividad.

Hay que recordar que según la comisión del senado que aprobó la reciente Ley de Copropiedad, el 24% de las propiedades inmobiliarias en Chile son Condominios, de modo que hablamos de un sector que demanda servicios a decenas de miles de administradores.

“Teníamos las estadísticas promedio de cobro del servicio y el estudio avanzó con el cruce de las variables más importantes de la actividad, unos 615 datos significativos”, nos cuenta Guzmán, a lo que Escobar añade que “no existía una estandarización para sustentar cuánto cobrar o cotizar porque son muchos los factores y nosotros lo que pusimos fue racionalidad matemática y ahora tenemos un modelo”.

Modelo por zonas geográficas

Como solución adaptable que incorpora diferentes variables económicas, demográficas y de la realidad geográfica, hoy funciona en fase beta para la Región Metropolitana, Valparaíso y Concepción.

La fórmula de aplicación general toma en cuenta variables por zonas geográficas, rangos de unidades por comunidades, promedios de costos fijos y de gastos comunes.

Fórmula para Cálculo de Honorarios de Administradores

Este modelo es una guía para inferir el valor que le asigna el mercado en comunidades de similares características. La propuesta de valor de cada empresa puede alterar significativamente los honorarios cobrados, al incorporar variables particulares.

$$\text{Honorarios} = \text{Costo Fijo} + X_1 * \text{NumUds} + X_2 \% * \text{GGCC}$$

$$\text{Honorarios} = \text{Costo Fijo} + 502 * \text{NumUds} + 2,98\% * \text{GGCC}$$

Donde:

X_1 Cobro estimado por unidad administrada

X_2 Cobro estimado proporcional al Gasto Común total de la comunidad

Supuestos	1	2	3	4	5	6
Unidades	50	100	150	200	250	300
GGCC Total	\$4.000.000	\$8.000.000	\$12.000.000	\$16.000.000	\$20.000.000	\$24.000.000

	Honorarios 1	Honorarios 2	Honorarios 3	Honorarios 4	Honorarios 5	Honorarios 6
Metropolitana	\$403.691	\$539.339	\$674.986	\$810.634	\$946.281	\$1.081.929
Las Condes	\$335.678	\$458.989	\$582.301	\$705.612	\$828.923	\$952.234
Providencia	\$337.288	\$449.225	\$561.162	\$673.099	\$785.035	\$896.972
Vitacura	\$444.379	\$530.002	\$615.625	\$701.249	\$786.872	\$872.495
Santiago	\$539.993	\$596.206	\$752.418	\$908.631	\$1.064.844	\$1.221.057
Lo Barnechea	\$546.736	\$807.312	\$1.067.888	\$1.328.464	\$1.589.039	\$1.849.615
Nuñoa	\$356.129	\$533.103	\$710.078	\$887.052	\$1.064.027	\$1.241.001
San Miguel	\$363.390	\$503.903	\$644.416	\$784.929	\$925.442	\$1.065.955

¡Este 2022 venimos con todo!

Este 2022 Nacional es la mejor opción del mercado en mantenimiento de equipos. Sus grandes profesionales y 15 años de experiencia, así lo avalan.

1-¿Qué consejos les darías a los administradores o comunidades para mejorar el estado de sus equipos?

El problema más frecuente en las comunidades es el pésimo estado al que llegan a estar los equipos, y esto conlleva a que la comunidad tenga que invertir millonarias sumas de dinero en reparaciones. Para evitar esto es importante realizar las mantenencias preventivas a tiempo y no esperar a que estos se agraven obligando a cambiar artefactos que muchas veces pudieron ser reparados y que por demorar su mantención se dañan irreversiblemente.

2-¿En qué debe fijarse un administrador o comité de administración para elegir una empresa de mantención?

En primer lugar la empresa debe contar con una vasta experiencia y renombre en el mercado, con profesionales capacitados en cada uno de los equipos por la que es contratada, ya que solo esto garantizará que los diagnósticos y trabajos que se realicen correctamente. También es importante priorizar la capacidad de asesoría técnica que esta posea, ya que muchas veces las comunidades se encuentran en pésimo estado debido a que la empresa no tiene la capacidad de informar de forma clara las tareas a realizar en la comunidad o simplemente no cuenta con la infraestructura y personal preparado para emitir informes detallados.

3-¿Por qué elegir Nacional?

Porque con Nacional las comunidades se aseguran de tener una empresa de larga trayectoria, con profesionales altamente capacitados al servicio de todos sus equipos, lo cual les va a permitir obtener el mejor servicio del mercado a un precio accesible para todos.



@cianacional f Cíanacional ☎ 22 5525057 📞 +569 64509016 🌐 www.cianacional.com



*Luis Rebolledo, Gerente Comercial Cia Nacional.

4-¿Qué ofrece Nacional este 2022 para los administradores socios de CGAI?

Como empresa líder en el mercado nos hemos propuesto para este año 2022 generar alianzas estratégicas con los administradores de CGAI, para esto otorgaremos hasta un 50% de descuento en el servicio de mantención de Salas de calderas, sala de bombas y grupo electrógeno,

¡REGÍSTRATE EN NUESTRA PÁGINA WEB!
¡Y OBTÉN HASTA 1 AÑO DE MANTENCIÓN
GRATIS EN TU COMUNIDAD!

www.cianacional.com

SimpleCity ¡Este Año 2022 SimpleCity trae Muchas Sorpresas!

Cuando un problema no se resuelve con las alternativas actuales en el mercado, siempre aparecen novedosas soluciones que apoyan al usuario final a satisfacer sus necesidades. Es así como nace SimpleCity, un software de administración de edificios que hace más simple la vida para cada miembro de una comunidad. En esta oportunidad conversamos con Francisco Morales, Gerente comercial de SimpleCity, quien nos entrega detalles interesantes acerca del futuro de esta herramienta de cara al 2022.

1.- ¿Cuáles son las principales novedades que SimpleCity tiene para ofrecer a las comunidades y administraciones en este año?

Lo primero que podemos destacar como novedad en comparación al mercado es la entrega de hardware completamente gratis para realizar controles efectivos y rápidos en conserjería. Con esto los conserjes podrán registrar una visita con todos sus datos y foto incluida, además de registrar encomiendas y deliveries sin contacto alguno.

Adicionalmente se vienen alianzas comerciales con proveedores en el rubro de la mantención de edificios para así ayudar financiera y operacionalmente a las comunidades que deseen cotizar con proveedores que cuenten con el sello de calidad de SimpleCity. Por último, se vienen desarrollos que involucran apoyos directos a los administradores y comités de cara a la nueva ley de copropiedad que esta por promulgarse, permitiéndoles planificaciones anuales, votaciones digitales, Libro de actas digital, entre otros.

2.- ¿En base a lo anterior, que beneficios tienen los administradores y las comunidades que emplean SimpleCity?

En una frase sería Simplificar los procesos administrativos a un bajo costo. Nuestra plataforma de administración permite realizar actividad de manera intuitiva y fácil para el usuario. Además, la entrega de equipos complementarios a las comunidades permite que mejoren sus protocolos de seguridad, apoyando así la labor de los colaboradores al hacer registros de manera sencilla, permitiéndoles optimizar el uso de su tiempo entre labores de supervisión y control. (Sigue)



+56922120638
simplecitycl
www.simplecity.cl
@simplecitycl
ventas@simplecity.cl

Francisco Morales, Gerente Comercial SimpleCity.

En 30 minutos las comunidades quedan habilitadas para operar con nuestra plataforma, y los residentes pueden ver la información en tiempo real, ya sea de sus finanzas como de sus visitas y encomiendas, incluso con avisos por mail cada vez que alguna novedad se presente. Ya sea administrador, mayordomo, conserje, residente, o miembro del comité, podrán cumplir con su rol dentro de la comunidad desde un computador o celular, teniendo toda la información que necesitan a un clic de distancia.

3.- Hablando de beneficios, ¿Hay alguna oferta o promoción para los socios del CGAI?

Por supuesto. Para todos aquellos socios que quieren simplificar sus labores administrativas queremos ayudarles a conseguirlo, por lo que tenemos un valor mensual especial de tan solo 1 UF+IVA por los primeros 12 meses de contrato. Así de simple es con SimpleCity.



¡ESTE 2022 SIMPLECITY TRAE MUCHAS SORPRESAS!

- Entrega hardware gratuito para control
- Novedades digitales respecto a la nueva ley
- Asambleas digitales en línea
- Planificación de gasto anual
- Alianzas comerciales

TODO EN UNA SOLA APP.

SimpleCity

Download on the App Store | Get it on Google Play

IGNEO SERVICIOS AMPLÍA PRESTACIONES PARA COMUNIDADES DE COPROPIEDADES A TRES REGIONES DEL PAÍS



"Hoy día nuestra presencia está creciendo en el país y quisimos ofrecer no sólo nuestro conocimiento técnico, con 20 años desarrollando Planes de Emergencia para comunidades, sino además, ofrecer valores preferenciales, a través de un convenio de colaboración con el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria (CGAI), tanto para la Región de Valparaíso, como Metropolitana, de Coquimbo y de O'Higgins" -

Alejandro Carrizo,
Subgerente de IGNEO

Con el amplio conocimiento técnico y la experiencia de 20 años de elaboración de Planes de Emergencia y con los altos estándares en la respuesta a emergencias, que maneja el Cuerpo de Bomberos de Viña del Mar, institución vinculada, **IGNEO Fundación Bomberos Viña del Mar**, se encuentra ampliando la ejecución de sus servicios a las regiones Metropolitana, de Coquimbo y de O'Higgins.

En IGNEO Servicios, trabajamos certificados bajo Norma ISO 9001:2015, ofreciendo servicios para comunidades de copropiedades, con precios competitivos y especiales modalidades de pago.

Para cotizaciones y consultas sobre valores preferenciales en convenio, escribanos a f.rodriquez@igneo.org o llámenos al 32 268 2334



***Plan de Emergencia Base**, vigencia de un año, tras visita técnica se entrega documento digital.

***Plan de Emergencia Asesoría**, con vigencia de un año, tras visita técnica, se entrega documento digital y físico, además, se gestiona con instituciones de emergencia; incluye asesoría experta durante año de vigencia; charla para uso de extintores y Plan de Emergencia para residentes y personal.

***Pruebas de Redes y Sistemas contra incendios**, servicio para Redes Secas y/o Húmedas, asistencia expertos y carro bomba.

***Mantenimiento y recarga de Extintores**, *de momento, sólo para R. Valparaíso.

IGNEO
FUNDACIÓN BOMBEROS VIÑA DEL MAR

Proyectos tecnológicos Al valor más conveniente y con tecnología de última generación

10% de descuento
sobre tarifa base

Aplica solo para clientes nuevos
y socios CGAI

Válido hasta el 31 de marzo de 2022



CCTV



Video Analítica



Control de Acceso



Complementos para
Control de Acceso



Monitoreo
de Alarmas



Lector de Patentes

Guardias de Seguridad
para Empresas, Edificios, Barrios,
Condominios e Instituciones
Educativas



✉ contacto@federalseguridad.cl |

🌐 federalseguridad.cl | ☎ +56 9 6535 1600





Con gastocomunchile.com todo está incluido por UF 1 al mes y si quieres, pruébalo completamente gratis

En GastoComunChile.com este 2022 seguimos trabajando junto a cada Administrador, Administradora y a quienes forman parte de sus equipos de trabajo para brindarles un servicio de calidad.

GastoComunChile es el software de administración de edificios, condominios y comunidades más fácil de utilizar, en pocos días estarás registrando gastos, pagos de gastos comunes y procesando las remuneraciones del personal, sin errores de cálculo y de forma fácil y rápida.

Si quieres una atención personalizada en el menor tiempo posible, que contesten tus llamadas telefónicas, tus consultas por WhatsApp o cada correo electrónico que envías entonces debemos trabajar juntos. Nuestro principal objetivo es prestar un servicio orientado al Administrador, son ustedes quienes están día a día resolviendo problemas en las comunidades, atendiendo dudas y consultas de los residentes, haciendo que las cosas funcionen.

Nuestro servicio no tiene letra chica, el precio que pagas es siempre el mismo y prestamos un excelente servicio, todas las nuevas características y mejoras al sistema son completamente gratis para ti. Si necesitas capacitación sobre algún tema en particular, como Remuneraciones u otro que estimes necesario, puedes consultarnos y acordamos la forma de abordarlo, ya sea con una asistencia telefónica guiada o a través del uso de alguna aplicación de reuniones que más te acomode como Zoom o Google Meet.

Y si aun no te decides, puedes utilizar nuestro software completamente gratis por 3 meses, sólo debes tomar tu teléfono y llamarnos o escribirnos, así de fácil. Además, para este año nos hemos propuesto, de la mano del CGAI, efectuar distintas reuniones en línea con los socios para presentarles y entregarles información estadística que les sea de utilidad para tomar mejores decisiones en el día a día, como por ejemplo sueldos del personal, honorarios de los administra-

dores, morosidad y comportamiento de pago de los residentes, etc. en distintos tipos de comunidades y comunas. Esto nos permite además que cada uno de ustedes pueda fijar de mejor manera el sector geográfico o tipo de comunidad a la cual desean llegar a prestar sus servicios. Las reuniones son coordinadas e informadas por el CGAI, con una duración aproximada de 45 minutos en donde se expone toda la información que disponemos y también se atienden las consultas de los participantes.

También liberaremos prontamente un control de asistencia para el personal que permitirá a cada trabajador de la comunidad registrar su entrada / salida utilizando un smartphone, en donde además de saber la fecha y hora de entrada / salida se podrá determinar la ubicación en la cual efectuaron la marca de tiempo. Esto está completamente autorizado por la Dirección del Trabajo y corresponde a la asistencia del personal mediante georreferenciación. Y como siempre, sin costo alguno para nuestros clientes.

Finalmente, quiero comentarles que siempre que crean que nuestro sistema necesita incorporar alguna mejora o funcionalidad nosotros estamos completamente dispuestos para escucharlos, entenderlos y hacer todo lo posible para mejorar y seguir creciendo junto a ustedes.



Heriberto Covarrubias 21

Oficina 704, Ñuñoa

+569 9343 5836

+562 2227 9706

contacto@gastocomunchile.com

www.gastocomunchile.com



Intermediamos Seguros para Comunidades con las principales Compañías del Mercado

Tu tranquilidad es nuestro norte

“ Si trabajas con nosotros le agregaremos valor a tu negocio a través de un equipo profesional y con basta experiencia ”

CONOCE NUESTROS SERVICIOS

Asesoramiento e Ingreso del Siniestro en Compañía, con asistencia integral en todo el proceso, hasta comunicar Informe Final y depósito de Indemnización.

Inspección a Comunidades, para revisar aspectos de seguridad con un Ingeniero en Prevención y sin costo para nuestros clientes.

Análisis de Capital Asegurado en Espacios Comunes y Departamentos, para observar el concepto Infra ó Sobre Seguro, y con documentación de respaldo obtenida en Municipalidad.

Una empresa acreditada por CGAI CHILE



Contacto: Marilen Acuña



MARILEN.ACUNA@MAPSEGUROS.CL



+569 968440746



MAPSEGUROS.CL



¿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



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, canaleras, 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.



El sistema más completo de administración del mercado



ver video



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



PREVIRE

Khipu

Firmex

Forpay

webpay

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.



Gasto común y multas



Contabilidad



Remuneraciones



Reportes



Conserje



App residente



Administración

Sigue nuestras redes



adm.buildingclerk.com

info@buildingclerk.com

+56 9 6351 3584

EB
CO

EURO

Colliers

B
BOUTIN

group
hogar

LEVEL

ingevac

URBES

COMUNIDAD

VITALIA

ikonnex

RENTA/CAPITAL

buydepa

SE

regenera

FUENZALIDA

upsa

Anglo

Entrevista

ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS SOCIALES ¿QUÉ PASA ADENTRO?

Nuestros tres entrevistados están vinculados con la administración de Condominios Sociales en la Comuna de Las Condes. Alberto Cortes Bustamante, es el encargado de esta área en la Municipalidad (13 en total), María Laura Cordero Núñez es la Presidenta de uno de ellos, Condominio Portada Flemming, y Diego Tapia Peña administra dos. Quisimos conocer qué significa el trabajo comunal con los Condominios Sociales y por cierto la labor en terreno de los órganos de administración de ellos. A continuación, compartimos con ustedes los que nos respondieron.



María Laura Cordero
Presidenta Comité

1.- ¿Qué apoyo otorga la Municipalidad de Las Condes a los Condominios Sociales?

A.C. La municipalidad entrega anualmente subvenciones para el pago de los honorarios de los administradores, como también efectúa servicios de mantención de los jardines y plazas que se encuentran al interior de los Condominios, asesora y orienta en la generación de proyectos de mejoramientos de infraestructura, seguridad, y otros con el objetivo de mejorar la calidad de los residentes. Es importante señalar que una buena administración incide directamente en la calidad de vida de sus copropietarios y de esto se preocupa el municipio, que cada uno en su rol se desempeñe en forma eficiente, ya que el vecino cuando ve buenos resultados se compromete con la comunidad y cumple con sus obligaciones.

Continúa página siguiente

2.- ¿Cómo ven las comunidades este tipo de ayuda?

M.L. Son fundamentales. Sin ese apoyo municipal sería imposible realizar las diferentes obras que ejecutamos año a año. Para mí es importante que la ayuda económica vaya en parte al pago de los honorarios del administrador. Para que decir si no contáramos con esa ayuda para nuestros proyectos de mejoras en la comunidad.

3.- ¿Diego qué nos puede decir al respecto de lo comentado por Alberto y María Laura?

D.T. Me desempeño como Administrador financiándose en un 100% mis honorarios con aportes municipales por subvención. Y son varias las ayudas que un condominio recibe desde el municipio para ejecutar tareas como, por ejemplo: seguridad, reciclaje, ductos y la extracción de la basura, certificación de las instalaciones de gas y varias mejoras relacionadas a los espacios de esparcimiento para los niños y jóvenes.

4.- ¿Cuál ha sido para la Municipalidad lo más complejo al vincularse con este tipo de Condominios?

A.C. En principio, el cambio de estilo de vida, de vivir en comunidad es muy distinto, hay que respetar el espacio que se comparte de manera comunitaria, adaptarse, vivir y convivir con reglamentos de copropiedad. El transgredir lo anterior, verse enfrentados a multas es muchas veces nuevo para el vecino. Pero nuestra labor es siempre informar y educar a nuestros vecinos para que conozcan y compartan este nuevo modelo de vida. Es difícil, pero en la mayoría de las veces se puede lograr.

5.- Y María Laura, al revés, ¿Cómo ha sido para su comunidad la vinculación con la Municipalidad?

M.L. Más que nada, cuesta que los vecinos participen de las acciones que la Municipalidad nos propone. En lo particular nuestro condominio tiene 22 años de existencia y en este tiempo que llevamos, en los primeros años los vecinos eran muy parti-

cipativos, pero eso ha ido cambiando con el tiempo, ahora es muy baja la participación.

6.- ¿Y Diego algo que agregar a los que han dicho anteriormente?

D.T. Para mí es la mala convivencia de los vecinos al desconocer la ley y reglamentos que los rige. Lo más importante es que el administrador de Condominio Social tenga permanente comunicación con ellos a través de mails, WhatsApp u otro medio, pero que todos conduzcan a informar de las acciones que la administración hace para mantener en buen estado el condominio y la vida en él.



Administrando un Condominio Social:

Al ir avanzando en la conversación, la revista CGAI de Copropiedad, quería conocer el alcance de los actos de administración de una comunidad de este tipo y nuestros entrevistados respondieron de la siguiente manera.

7.- ¿Diego qué destacaría usted de su gestión como Administrador de un Condominio Social?

D.T. He logrado una alta participación de los residentes en las asambleas que he efectuado este último tiempo, sobre un 80% de asistencia.

8.- ¿María Laura cómo cree usted que su actual administrador colabora con las tareas del Comité de Administración que preside?

M.L. La preocupación de mi actual administrador la veo reflejada en que

tiene a toda nuestra comunidad conectada e informada facilitando con ello la comunicación bidireccional entre el comité de administración y los residentes, lo que contribuye a que los vecinos sepan qué ocurre donde viven. Hemos creado un informativo mensual donde se explica el trabajo que va realizando nuestro administrador. Además, que su aporte también va en el área administrativa lo que aliviana mi labor como presidenta. Y lo mejor, hemos creado un espacio de dos días a la semana donde nuestro administrador está atendiendo de manera directa alguna necesidad, consulta o dudas que puedan tener quienes integran nuestra comunidad.

9.- Alberto, ¿Cómo ha visto usted el desarrollo en conjunto del trabajo de un Administrador y la Presidenta en un Condominio Social de su comuna con la asesoría del Municipio de Las Condes?

A.C. Lo más satisfactorio en estos cinco años que llevo a cargo de esta área en el municipio es haber logrado que estos Condominios sean auto gestionables por sus propios residentes. Haber logrado que reúnan un fondo común para cubrir imprevistos ha sido un gran paso. El hábito del pago de sus gastos comunes fue otro hito importante. La autonomía ha sido un factor esencial para el propio desarrollo de ellos y esa instancia se ha logrado paulatinamente y acompañando el proceso. Y finalmente, que los administradores, realicen una gestión bastante eficiente con los recursos de los cuales disponen las comunidades. Un trabajo mancomunado es clave en este tipo de Condominios.

10.- María Laura ¿Cómo ha sido vivir en comunidad, nos puede contar las cosas buenas o algo no tan bueno de ellas?

M.L. Lo bueno fue que antes de vernos a vivir a nuestro actual condominio éste ya tenía reglamento de copropiedad. Eso facilitó en parte que la gente supiera de manera anticipada bajo que nuevo orden iba a vivir. Y como la cultura de vida anterior era más individual a la actual,



que ahora todo es en comunidad, lo más difícil fue comenzar a cobrarles a los vecinos los gastos comunes. Los conflictos que puedan surgir hoy se manejan de manera muy distinta como cuando partimos todos viviendo juntos, ahora ya todos entienden que la vida en comunidad es fácil llevarla si todo colaboran. Somos una comunidad buenos para reunirnos y conversar las cosas llegando a entendimientos que benefician la vida en colectivo.

11.- Diego, ¿Ha sido complejo para usted como administrador organizar un Condominio de este tipo?, ¿cuáles han sido las ventajas o desventajas para usted en su cargo?

D.T Al inicio fue difícil. Pero con el tiempo las personas han asimilado que deben respetar el espacio de otros, no a hacer ruidos molestos, el uso de las plazas interiores de manera ordenada, ocupar la sede social para fines pertinentes y de manera ordenada dejando todo limpio, entre otras cosas. La manera que uno debe comunicar una falta o bien aplicar una multa por faltas al orden e higiene debe ser con tacto y conservando la distancia entre quien ejerce este cargo y un residente, con respeto, pero con una actitud firme. Y lo positivo, es que me ha dado una tremenda experiencia al poder dominar complejos habitacionales con realidades y características particulares donde he podido desarrollar todo mi potencial humano y profesional. El hacer todo y de todo ha hecho que exploten muchas habilidades sociales, operativas y de gestión que para mí me llenan de satisfacción. Al final del día me voy a dormir tranquilo y muy conforme con la gestión que realizo a diario.

12.- María Laura ¿Qué destacaría usted de la labor de su actual Administrador?

M.L : EL orden de la vida en comunidad. Mantener una baja morosidad en el pago de los gastos comunes.

13.- Diego ¿Sus próximas metas en un Condominio Social?

D.T. Para mí sin duda son los temas en seguridad general que son muchos, por ejemplo, la seguridad con personal para resguardar el perímetro y el interior de ellas implementando el uso de la tecnología. Otra. La certificación de las instalaciones de gas. Y erradicar, de haber el caso, el tráfico de drogas, algún tipo de delincuencia u otro factor vinculado a la seguridad de mis condominios.



Diego Tapia Peña
Administrador

EL Comité de Administración y su Administrador, por dentro:

Ya casi al ir terminando esta entrevista quisimos conocer de parte de sus protagonistas cómo se trabaja al interior de un comité de un Condominio Social, los roles y las siguientes fueron las respuestas:

14.- María Laura ¿Cómo es la participación de los demás miembros de su actual comité?

M.L Bien, porque en mi condominio trabajamos participando de manera activa todos sus miembros, apoyándonos entre nosotros para analizar los problemas o bien tomando acuerdos por mayoría para avanzar en mejoras que creemos, como Comité, son necesarias. También hemos recibido capacitaciones a través de la Municipalidad para conocer y ejercer nuestros cargos de la mejor manera posible.

15.- Diego, ¿Cómo es el momento cuando el Comité de Administración le pide llamar a asambleas de Copropietarios y Residentes?

D.T: Al inicio las asambleas de un condominio que administro no fueron fáciles dado que la comunidad estaba dividida. Los vecinos estaban muy enojados entre sí por los actos de administración de un anterior administrador. Estaban muy desprestigiadas las asambleas. Costó volver a organizarlas y que la gente asistiera. Ahora, como dije anteriormente, asisten, escuchan y siento que quedan conforme con la rendición de cuenta que doy.

16.- Alberto ¿La Municipalidad de Las Condes que acción establece para que una comunidad de este tipo tenga asistencia para realizar de buena manera sus actos de administración?

A.C. Como Municipalidad asesoramos y orientamos especialmente en la interpretación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. También existe una buena comunicación de la alcaldesa Sra. Daniela Peñaloza con los vecinos y sus equipos técnicos de los diferentes departamentos municipales, cuando la comunidad lo requieran. Es decir si necesitan apoyo la Municipalidad está siempre al servicio de todos los vecinos.

Al cierre de la entrevista le pedimos a nuestros invitados que nos dijeran o expresaran algo para cerrar:

17.- María Laura ¿Qué les podrías decir a otros residentes que viven en Condominios Sociales sobre participar en los Comités de Administración?

M.L Lo principal querer a su comunidad, trabajar por ella, pero teniendo claro que esto no será fácil, manteniendo siempre el centro, el buen trato y la calma hasta en los momentos más álgidos de la convivencia diaria. Escuchar a los vecinos respetuosamente es lo principal

18.- Diego ¿Qué mensaje le envía-



ría a sus Colegas Administradores? ¿Recomendaría usted administrar Condominios Sociales)

D.T: Que lo tomen como un desafío porque es una experiencia enriquecedora, gratificadora y lo recomiendo por el bagaje que obtendrán, nada en el futuro les quedará grande, es decir se les facilitará la manera de organizar sus comunidades, soy un apasionado de mi actual trabajo. Y la recompensa no viene por la parte económica si no que por los agradecimientos que recibo de los residentes y de la municipalidad.

19.- Alberto ¿Cuál sería su mensaje?

A.C. Ha sido enriquecedor. Incluso hay cambios culturales al ver que sus viviendas van mejorando continuamente con la ayuda municipal.

20.- ¿María Laura?

M.L Somos un ejemplo comunitario de como vivir en condominio sociales y mi mensaje es que los demás que lean esta entrevista es que se interesen en conocer la ley de copropiedad, que conozcan su reglamento, que se respeten y sepan vivir comunitariamente. Esa es la clave.



REVIVE NUESTROS PROGRAMAS ANTERIORES EN NUESTRO CANAL YOUTUBE



ÚNICO PROGRAMA RADIAL SOBRE LA GESTIÓN INMOBILIARIA

INVITA: ANIBAL AHUMADA
ESCUCHANOS TODOS LOS JUEVES A LAS 11:00 HRS.
POR LA SEÑAL [WWW:RADIOHOY.CL](http://WWW.RADIOHOY.CL)



FACILITY SERVICES A ADMINISTRADORES DE
EDIFICIOS Y COMUNIDADES 24/7

¡BIENVENIDOS A GRADOCLIMA!

SOMOS UNA EMPRESA ESPECIALIZADA EN SERVICIOS A EDIFICIOS Y COMUNIDADES DE: SALA DE BOMBAS, SALA DE CALDERAS, PANELES SOLARES, GASFITERÍA, REDES DE INCENDIO, EXTRACCIÓN Y PRESURIZACIÓN, TRATAMIENTOS DE AGUA Y SERVICIOS DE INGENIERÍA.

CONOZCA NUESTROS NUEVOS PROYECTOS DE EFICIENCIA CON AHORROS REALES Y CURSOS DE CAPACITACIÓN PARA EDIFICIOS 100% PERSONALIZADOS, PARA ADMINISTRADORES, MAYORDOMOS, CONSERJES Y COMITÉES, PREPARADOS PARA ENSEÑAR Y ENTREGAR LAS HERRAMIENTAS PARA OPERAR EN CASOS DE EMERGENCIAS, FUNCIONAMIENTO EFICAZ Y EFICIENTE, SEGURIDAD, AHORRO, RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS Y OTROS, EN TODAS NUESTRAS ESPECIALIDADES.



PORQUE SU TRABAJO DE ADMINISTRADOR NOS IMPORTA TENEMOS UNA GRAN NOTICIA PARA USTED, A TODOS LOS SOCIOS DE CGAI QUE CONTRATEN NUESTROS SERVICIOS, POR PRIMERA VEZ, OBTENDRÁN UN SÚPER DESCUENTO EN MANTENIMIENTO, Y A LOS QUE YA TENGAN NUESTROS SERVICIOS CONTRATADOS, OBTENDRÁN UN LEVANTAMIENTO DE RIESGO EN EL PRÓXIMO EDIFICIO QUE ESTEN LICITANDO, ADEMÁS DE UN TREMENDO DESCUENTO EN LA PRIMERA MANTENCIÓN AL ADJUDICARSELO, ESTO ES UN SERVICIO EXCLUSIVO PARA LOS SOCIOS COLEGIADOS.

¡SOLICITA TU LEVANTAMIENTO GRATUITO!



VISÍTANOS     GRADOCLIMA.CL

+569 4282 9698 / +569 8804 7611
CONTACTO@GRADOCLIMA.CL





SEGURIDAD INTEGRAL

DESCUBRE UN NUEVO NIVEL
DE COMPROMISO

HCH SEGURIDAD ENTREGA UN
SERVICIO ESPECIALIZADO EN
CONTROL DE ACCESO PARA
COMUNIDADES

SISTEMAS DE CÁMARAS

- INSTALACIÓN DE CÁMARAS
- MANTENCIÓN MENSUAL DE CCTV

GUARDIAS PARA CONDOMINIOS

- PERSONAL ESPECIALIZADO EN CONTROL DE ACCESO
- SUPERVISADOS EN TERRENO
- CAPACITADOS Y EVALUADOS EN ATENCIÓN A PÚBLICO

SANITIZACIÓN

- SANITIZACIÓN PARA LUGARES DE TRABAJO

AUDITORIAS EN SEGURIDAD

- REVISIÓN DE PROTOCOLOS
- PLANES DE SEGURIDAD
- CREACIÓN MATRIZ DE RIESGOS
- CAPACITACIONES

T: (56+9) 9610 2013
WWW.HCHSEGURIDAD.COM
HFLORES@HCHSEGURIDAD.COM

ARTÍCULO
FERMÍN OYARZÚN
ABOGADO DEL ESTUDIO ALVEAR ABOGADOS.
ASESOR LEGAL DE CGAI CHILE

NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA: UN CAMBIO LARGAMENTE ANHELADO

Luego de más de cuatro años de tramitación, con fecha 26 de enero del presente año, el Senado despachó el proyecto de nueva ley de copropiedad inmobiliaria. Sólo está pendiente ahora su promulgación por parte del Presidente de la República, y su publicación en el Diario Oficial, para que entre en vigencia.

Esta ley viene a actualizar y modernizar la dinámica de administración de los condominios en función a la época en la que nos encontramos, adecuando sus instituciones y procedimientos a la realidad actual.

En ese sentido, los principales cambios introducidos por la ley dicen relación con: (i) el concepto de obligaciones económicas; (ii) la representación del arrendatario por derecho propio; (iii) los nuevos medios de coerción para el pago de gastos comunes que tendrá el administrador; (iv) la eliminación de la prohibición de tenencia de mascotas; (v) la división de las asambleas de copropietarios en tres tipos, junto con la reducción de los quórums de constitución y de aprobación, y la posibilidad de participar en las asambleas de copropietarios mediante teleconferencia; y (vi) la creación del Registro Nacional de Administradores, entre otros.

1. Concepto de obligaciones económicas.

Se entenderá por obligación económica, todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario (como los gastos comunes), incluyendo multas e intereses. En sintonía con lo anterior, bajo la nueva ley se consideran copropietarios hábiles aquellos que se encuentren al día en el pago de toda obligación económica (ya no sólo los gastos comunes), y por tanto no podrán participar en asamblea los copropietarios que adeuden multas o intereses. Sin embargo, el suministro eléctrico sólo se podrá suspender por deuda de gastos comunes.

Adicionalmente, el cobro de todas las obligaciones económicas se realizará mediante un juicio ejecutivo en los tribunales civiles. Es decir, ya no sólo las deudas de gastos comunes podrán cobrarse por esa vía, sino también las multas e intereses.

Por último, se establece un plazo e intereses para el pago de las obligaciones económicas: éstas deberán ser pagadas dentro de los diez días siguientes a su cobro, y el interés será el que se disponga en el reglamento de copropiedad, que no puede ser superior al 50% del interés corriente bancario.

2. Representación en asamblea.

La nueva ley establece que el arrendatario podrá representar al copropietario en las asambleas por el sólo ministerio de la ley, salvo que el contrato de arriendo lo prohíba. Es decir, se invierte la regla actual, por la cual el arrendatario sólo puede representar al copropietario si dicha facultad se establece en el contrato de arriendo, o si se le otorga un poder especial. Se excepciona de esta regla la participación en las asambleas con quórum de mayoría reforzada.

3. Nuevos medios para compeler al pago de los gastos comunes.

A la ya existente facultad de suspender o requerir la suspensión del suministro eléctrico, se suma ahora la facultad de ejecutar dichas acciones respecto a los servicios de telecomunicaciones o de calefacción, también previo acuerdo del comité de administración.

4. Tenencia de mascotas.

El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía, dentro de las comunidades. Podrá establecer, sin embargo, restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales.

5. Nuevas estructuras de las asambleas de copropietarios.

La nueva ley de copropiedad divide a las asambleas en tres tipos: ordinarias, extraordinarias de mayoría absoluta y extraordinarias de mayoría reforzada, dependiendo de la relevancia y sensibilidad de las materias que deban someterse a aprobación.

Adicionalmente, disminuyen de forma considerable los quóruns de constitución y de aprobación en las asambleas. Así, la asamblea ordina-

ria requerirá un mínimo de un 33% de los derechos en el condominio para constituirse, y la mayoría absoluta de los derechos asistentes para la aprobación. La asamblea extraordinaria de mayoría absoluta, por su parte, requerirá para constituirse la asistencia de la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, y el mismo quórum para adoptar acuerdos. Por último, las asambleas extraordinarias de mayoría reforzada requerirán un mínimo de un 66% de los derechos en el condominio, y el mismo quórum para adoptar acuerdos.

Por otra parte, la citación a asamblea podrá realizarse también mediante el envío de un correo electrónico, a la dirección registrada por el copropietario.

Otra innovación relevante es que todas las materias de asamblea, sean ordinarias o extraordinarias, también podrán ser acordadas mediante consulta escrita. Para esto, la administración deberá remitir previamente los antecedentes que se requieran para tomar la determinación, a la dirección o correo electrónico que los copropietarios tengan registrados en la administración del condominio. De forma previa a la realización de la consulta, se debe además exponer la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución.

En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios.

La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate (ya no el quórum único de 75%).

Por último, el reglamento de copropiedad podrá establecer la posibilidad de participar en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Así, de acuerdo a la nueva ley, las

asambleas podrán realizarse de manera presencial, telemática o mixta.

6. Creación de un Registro Nacional de Administradores de Condominios.

La inscripción en este registro será una condición obligatoria para ejercer la actividad de administración de condominios, y por lo tanto deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que realicen esta actividad. Los requisitos para incorporarse son: acreditar licencia de enseñanza media, y haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios.

Estas son algunas de las modificaciones más relevantes de la ley, desde el punto de vista de la administración.

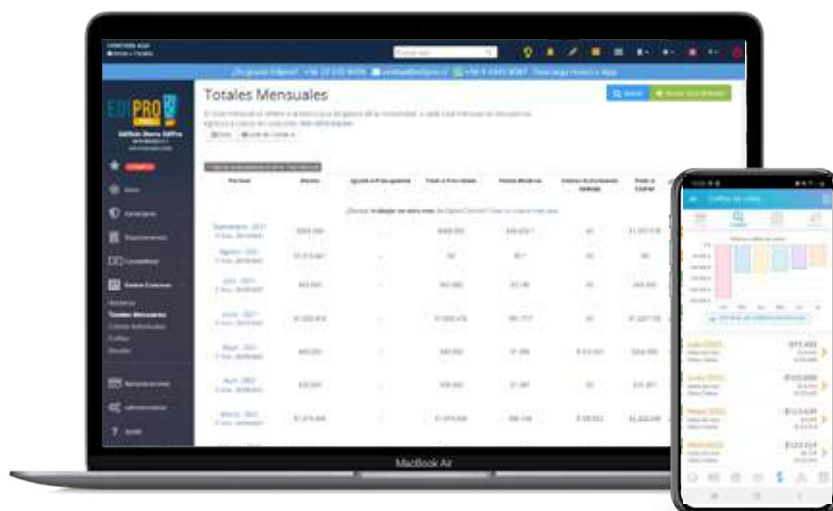
Para finalizar, es importante tener presente que esta ley entrará en vigor desde el momento que sea publicada, y establece la obligación para las comunidades de adecuar su reglamento de copropiedad a las disposiciones de la ley, dentro del plazo de un año desde su entrada en vigencia.



Fermín Oyarzún
Abogado del Estudio Alvear Abogados.
Asesor legal de CGAI Chile



¡Visítanos!



EdiPro y los desafíos del 2022

Nueva área legal

Desde **EdiPro** sabemos lo complejo que resulta administrar comunidades y somos conscientes de todo lo que se viene con los cambios a la ley de Copropiedad Inmobiliaria y ante la nueva necesidad que tendrán los administradores de contar con un apoyo y respaldo legal para enfrentar todos estos cambios.

Recientemente adquirimos a Armis.cl -estudio jurídico especialista en copropiedad- para crear nuestra propia área legal, donde los clientes podrán tener un soporte ilimitado, liderado por el abogado Juan Pablo Vargas

Esto convierte a **EdiPro**, en una herramienta de trabajo fundamental que se actualiza constantemente, y que siempre está en pos de cubrir las necesidades que puedan tener los administradores.

La Próxima frontera

EdiPro tiene presencia internacional en México, Colombia, Bolivia y Panamá, actualmente nos encontramos en un proceso de expansión a Perú, recibimos una inyección de capital por parte de ProChile para comenzar a abrir mercado en este país, esperamos beneficiar con nuestro servicio a miles de administradores que quieren digitalizar y profesionalizar sus servicios así como también a comunidades que quieren mejorar su calidad de vida.

Consulta por el descuento para socios CGAI

CONFÍAN:



PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE
VALPARAÍSO

ProChile
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FISCALÍA

>Nxtp.Labs



CHRYSLIS
INICIATIVA DE INNOVACIÓN PPT

Scotiabank.



CONSORCIO

CORFO



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

LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL LLEGÓ A SU ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS

En el año 2021 firmamos un Convenio de Cooperación entre CGAI Chile y Digital Document Advisors (DDA) con el objeto de modernizar y resolver de modo definitivo la problemática del “documento electrónico” para sus asociados. Gracias al trabajo conjunto, en este 2022 esta solución está disponible a través de CERTICASE.



AsambleaDigital

es ahora



CERTICASE

Certicase permite entre otras funciones:

VOTACIÓN ON LINE

**ASAMBLEAS
DE CONDOMINIOS**

**ASAMBLEAS
O REUNIONES CONSULTIVAS**

**COMUNICAR DOCUMENTOS
CON PRUEBA LEGAL DE REMISIÓN Y ENTREGA**

LLEVE SU ADMINISTRADORA
AL MUNDO DIGITAL AHORA
EL PRIMER MES

100% BONIFICADO



+INFORMACION Y CONSULTAS EN:

digitaldocumentsadvisors.com/certicase-chile



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



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*

BETCO®
CHILE



Aurelia Varas
Asistente comercial
MasterService Comercial Ltda.

acvarasg@gmail.com
avaras@masterservice.cl

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

JUAN KUNZ

LAS MÁXIMAS DE UN ADMINISTRADOR

¿Quién es Juan Kunz?

Ingeniero Industrial, con 15 años de experiencia en el Facility management, administrador de edificios y cofundador de FMI Comunidades.

¿Prefiere administrar comunidades de edificios o de casas?

Indistintamente, ambos tipos de condominios tienen sus ventajas y desventajas. No hay preferencia.

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

Una comunidad exigente, te obliga a estar delante de tus capacidades y te permite mejorar día a día. Sin duda una comunidad exigente es mejor.

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

Un café.

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

La variedad de temas y especialida-

des que se debe dominar. Sin duda el aprendizaje constante es una gran motivación.

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

Generalmente buenos profesionales. Creo que se debiera estandarizar un poco más el rubro.

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

Ambas.

¿Por qué es socio de CGAI Chile?

Porque CGAI, es un gremio que está a la vanguardia en el rubro. Si duda es un potenciador.

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

Los pendientes se revisan, mucho antes de dormir.

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

Los tiempos difíciles, crean hombres fuertes. Los hombres fuertes, crean tiempos fáciles. Los tiempos fáciles, crean hombres débiles, y los hombres débiles, crean tiempos difíciles.

"La primera frase es la que me define". Me siento un hombre fuerte.



Juan Kunz
Administrador



ÚNETE A CGAI COMO ADMINISTRADOR, COMUNIDAD O
EMPRESA RELACIONADA A LA GESTIÓN INMOBILIARIA.
¡TE ESPERAMOS!

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

CONTACTO@CGAI.CL

