

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 / Enero 2023 / CGAI N° 24

**ADECUACIÓN DE
REGLAMENTOS DE
COPROPIEDAD:
¿CÓMO PROCEDER?**

PÁG. 4 - 6

**REGISTRO NACIONAL
DE ADMINISTRADORES
Y CERTIFICACIÓN
DE COMPETENCIAS
LABORALES**

PÁG. 10 - 11

**IVA PARA ADMINISTRADORES:
LO QUE DEBEN SABER**

PÁG. 7

**TIPS PARA CONTRATAR
UN BUEN SEGURO
PARA TU COMUNIDAD**

PÁG. 12 y 14



OTECCGAI

ORGANISMO TÉCNICO DE CAPACITACIÓN INMOBILIARIA

**PLATAFORMA DE APRENDIZAJE MODERNA,
INTUITIVA Y AUTOINSTRUCTIVA,
CON CONTENIDOS ACTUALIZADOS A 2023.**

Entregamos la capacitación que necesitas, proveyendo cursos ajustados a las necesidades del rubro, apuntando a la profesionalización de todos los participantes en la gestión inmobiliaria.



contacto@oteccgai.cl



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

**Asociación Gremial de
Administradores de
Copropiedad.**

Fundada el 15 de septiembre
de 1999.

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

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

Comité Editorial

Gerente Revista CGAI

Marta Martínez

Periodista

Claudia Bravo

Diseño

Sergio Cruz

EDITORIAL N°24



TIEMPO DE NUEVOS AIRES PARA CGAI Y SUS SOCIOS

Casi sin darnos cuenta, estamos ya empezando un nuevo año que vendrá cargado de tareas y objetivos a cumplir en un 2023 desafiante.

2022 fue un período de cambios y pruebas. Nos vimos enfrentados de manera repentina y dolorosa a la partida de Víctor Damele, a quien extrañamos y admiramos en el recuerdo por su amabilidad y gran entrega a CGAI. Luego debimos transitar por un camino, no exento de dificultades, para reestructurarnos.

Queremos modernizarnos y ser creativos para representar de la mejor manera los intereses de nuestros socios

actuales y futuros, entregándoles herramientas que les permitan desarrollar su trabajo cada vez más profesionalmente. Es lo que corresponde y lo que establece la nueva Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, que exige administradores con competencias certificadas.

Por ello, estamos privilegiando en nuestros cafés de socios temas de su interés, charlas impartidas por expertos, algunas de ellas en alianza con la OTEC CGAI, y webinars, algunos en alianza con nuestros socios de empresas, entre otras acciones.

Durante el año pasado, logramos también potenciar nuestra presencia en los medios de comunicación, posicionándonos ante ellos como referentes en temas de copropiedad.

Junto con agradecerles por su compromiso, lealtad, confianza y aportes para fortalecer al Colegio, los invitamos a crecer unidos como gremio y a retroalimentarnos entre todos para marcar una diferencia.

Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, CGAI.



COLUMNA DE OPINIÓN
ANANÍAS GONZÁLEZ ÁLVAREZ

ADECUACIÓN DE LOS REGLAMENTOS EN LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD

A partir de la necesidad que surgió con la nueva Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria de realizar una adecuación a los Reglamentos de Copropiedad, OTEC CGAI organizó una charla online para socios del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, dictada por el abogado especialista en derecho inmobiliario y profesor universitario, don Ananías González Álvarez, perteneciente al estudio de abogados Sepúlveda Escudero & Cía Ltda., quien aclaró una serie de dudas a los asistentes.

El artículo N° 100 de la nueva ley habla de la necesidad que tienen los condominios de adecuar sus reglamentos de copropiedad a esta. Dado que la ley entró en vigencia en abril de 2022, ya han pasado varios meses, tiempo en el que dichos reglamentos ya deberían haberse adecuados o empezado este proceso.

El abogado Ananías González, señaló que "como oficina y por lo que hemos hablado con autoridades del Ministerio de Vivienda, notarios y conservadores, estimamos que la solución más eficiente es que se debe otorgar textos refundidos de reglamentos, a propósito de esa adecuación. Es decir, si un condominio tiene 3 o 4 versiones de reglamentos de copropiedad, no tiene sentido estar adecuando en forma parcial el reglamento, sino que lo que corresponde es otorgar un nuevo texto que recoja tanto lo que dispone y obliga la nueva ley, como también que incorpore las particularidades propias de cada condominio".

¿Cómo adecuar el reglamento de copropiedad?

El abogado recordó que un reglamento de copropiedad puede ser modificado de dos formas: a través de asamblea extraordinaria, o bien, mediante el mecanismo de la consulta escrita.

Asamblea Extraordinaria

En el caso de la asamblea extraordinaria, el profesional sugirió algunos pasos a seguir:

1. Consensuar un texto entre el comité de administración, administrador y el abogado que esté asesorando la adecuación, el cual debe recoger lo que dice la nueva ley y hacerse cargo de las particularidades del condominio.

2. Una vez logrado este texto consensuado, lo razonable es enviarlo a los copropietarios y fijarles un plazo para que cada uno de ellos efectúe eventuales observaciones, haciéndose cargo de ellas y explicando su razón. Con esto los administradores se van a evitar una asamblea eterna y la gente va a llegar simplemente a aprobar o rechazar.

3. Un aspecto clave es lograr el quórum en la asamblea extraordinaria. El gran desafío que tienen hoy los condominios es justamente lograr los quóruns para aprobar esta modificación. Una forma de intentar lograrlo es a través del mecanismo de poderes.

Ahora bien, teniendo el quórum de constitución, hay que ver si la propuesta se acepta o se rechaza. "En el caso que se acepte, se deberá levantar un acta de este acuerdo en la cual debe figurar el texto refundido del reglamento y ser reducida a escritura pública, la que debe ser inscrita en el respectivo registro de hipotecas y gravámenes del conservador de turno.

Algunas consultas recurrentes entre los socios asistentes a la charla fueron: ¿Qué pasa si no tengo el quórum? ¿Me quedo sin reglamento de copropiedad modificado? ¿Seré sancionado por no haber cumplido con la obligación legal que me exigió la nueva ley? En este punto, el abogado aclaró que al respecto la ley no dice nada.

Consulta escrita

La nueva Ley N° 21.442 permite también modificar o adecuar un reglamento de copropiedad a través del mecanismo de la consulta escrita. A juicio de Ananías González, esta es una de las novedades positivas de la nueva ley, por cuanto le otorga un campo de acción mucho mayor a esta consulta en relación a la ley pasada. "En la ley anterior, la consulta escrita tenía una redacción negativa, ergo eran muy pocas las materias que podían ser objeto de consulta escrita. Hoy por hoy con la ley vigente cualquier tipo de materia de asamblea ordinaria o extraordinaria puede ser objeto de consulta escrita", afirmó.

Añadió que la consulta escrita debería usarse más que con la ley anterior. Sostuvo que este mecanismo tiene la ventaja de permitir explicar ciertos puntos a la gente y, por ende, aumentar la posibilidad de su aprobación, al no tener la inmediatez de la asamblea.



Sin embargo, expresó su duda respecto de si este mecanismo se puede o no aplicar hoy por la forma en que está redactada la ley. En este sentido, explicó que "a propósito del procedimiento mismo, en cierta parte de esta ley me remite al reglamento de la ley, que aún no existe. Entonces es como una norma en suspenso, a la espera de que el reglamento de la ley entre en vigencia, que tiene plazo de un año, contado desde abril de 2022".

Otros puntos a considerar

A propósito de la entrada en vigencia de esta nueva Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, se creó un nuevo organismo en el Ministerio de Vivienda, la Secretaría Ejecutiva de Condominios, que es la que llevará todo el registro, tanto de los condominios como de los administradores. Ananías González precisó que esta secretaría tiene facultades para dictar normas destinadas a 'aterrizar' la nueva ley, marco dentro del cual dic-

tó la circular número 1, la cual establece que, aunque no está dictado el reglamento de la ley, se puede hacer consulta escrita. Norma que resulta al menos discutible, pues estaría yendo en contra del sentido y texto de la ley actual.

Por otra parte, el experto en Derecho Inmobiliario señaló que existen ciertas normas en la ley vigente que deben ser recogidas en los reglamentos de copropiedad, como lo relativo a la posibilidad de que una asamblea sea virtual o híbrida.

"Otro tema importante es el referente a la participación del arrendatario en la nueva ley. El artículo N° 5, inciso penúltimo y final, dice que la participación del arrendatario queda bastante reducida y se debe cumplir con varios requisitos, algunos de los cuales me remiten al reglamento de la ley y otros al reglamento del condominio, por tanto, cuando se haga la adecuación habrá que entender cómo la ley trata ahora al arrendatario", afirmó.

Ananías González agregó que hay otro tema que la ley exige que debe figurar en el reglamento: el artículo octavo de objeto del reglamento, letra J, el cual dice que hay que resguardar mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart hotel u otros análogos, no produzcan molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de estos. En ese tema, indicó que cuando los reglamentos de copropiedad se adecúen, los administradores van a tener que hacerse cargo de esto, ya que la ley no prohíbe estos tipos de alojamiento y solo dice que hay que regularlos.

Otro tema controversial y que debe ser adecuado en los reglamentos de copropiedad es el tema de las mascotas. Según la antigua ley en los reglamentos de copropiedad se permiten o prohíben mascotas. Hoy, la nueva ley dice que no se puede prohibir la tenencia de ellas por par-



te de copropietarios, arrendatarios y ocupantes dentro de la unidad, pero, al mismo tiempo, determina que se podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales con el fin de no perturbar la tranquilidad, ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio.

Ananías González sostuvo que en los reglamentos de copropiedad deberá establecerse un procedimiento para las mascotas en espacios comunes, como pasillos y ascensores, por ejemplo.

En cuanto a los quórums de las asambleas, en particular las asambleas ordinarias, bajo la redacción actual es prácticamente imposible dar continuidad al régimen de copropiedad. "Es complejo cumplir con el quórum del 33% y si no se cumple llegamos a situaciones tales como que no se pueda elegir a un administrador o removerlo, ni se pueda ele-

gir a un comité, entre otras acciones", dijo el abogado.

Ronda de preguntas

Frente a preguntas realizadas por socios de CGAI, Ananías González aclaró otros aspectos:

-Todos los condominios, independiente de su tipo deben actualizar sus reglamentos de copropiedad, ya sean de interés público (llamados antes sociales), de integración social (que son mixtos), y los privados.

-El arrendatario por ahora no puede participar en asambleas si no tiene poder.

-Para asistir a una asamblea y ser hábil, es decir, tener derecho a voz y voto, el copropietario, debe estar al día en las obligaciones económicas. Un copropietario inhábil tiene derecho a voz, pero no a voto.

-Frente a la interrogante de qué pasaría si la adecuación a los reglamen-

tos de copropiedad resulta diferente al reglamento de la ley, el abogado señaló que el reglamento de la ley no puede contradecir a la ley. "La sapiencia de los abogados que actualicen los reglamentos tendrá que hacerse cargo de los vacíos de la ley para que cuando entre en vigencia el reglamento de la ley, el reglamento de copropiedad esté redactado de tal forma que no 'choque' con este", concluyó.



Ananías González Álvarez, estudio de abogados Sepúlveda Escudero & Cía.



IVA A LOS SERVICIOS DESDE 1 DE ENERO DE 2023

Si bien la mayoría de los servicios hoy no están gravados con el IVA, la situación cambió a partir del 1 de enero de 2023, fecha en que muchos que estaban exentos, deben ahora pagar este impuesto.

En febrero de 2022 se publicó la Ley 21.420, con el fin de eliminar o reducir las exenciones tributarias para aumentar la recaudación fiscal. De esta manera, todos los servicios deberán pagar el 19% del IVA, exceptuando los servicios profesionales prestados por personas naturales que emitan boleta de honorarios, las sociedades de profesionales y los servicios educacionales, de transporte de personas, de arriendo de inmuebles sin amoblar y ambulatorios de salud.

Tal como señala públicamente el Servicio de Impuestos Internos (SII), deben pagar IVA los servicios que

provengan de las actividades y las rentas de la industria, del comercio, de la minería y de la explotación de riquezas del mar y demás actividades extractivas. También las compañías aéreas, de seguros, financieras, bancos, administradoras de fondos, sociedades de inversión y otras como actividades de construcción, periodísticas, publicitarias, medios de comunicación, datos y telecomunicaciones. Además, las rentas obtenidas por corredores, martilleros, agentes de aduana, embarcadores y otros que intervengan en el comercio marítimo, portuario y aduanero, y agentes de seguro que no sean personas naturales y empresas de diversión y esparcimiento.

Sin duda, este cambio ha generado un gran impacto entre muchas empresas, incluidas las de servicios contables y administración de edificios y condominios.

En este contexto, en virtud de esta exigencia legal, empresas que antes eran exentas, a partir del 1 de enero pasado deben estar emitiendo sus facturas afectas a IVA, haber requerido al SII la habilitación de su giro

afecto e informar a sus clientes que recargarán el valor de sus servicios con el IVA.

En este contexto, el SII debe dar la opción de poder cambiar la conformación societaria a fin de ser una sociedad profesional, en caso de cumplirse con los requisitos. El plazo para concretar este cambio es hasta el 30 de junio de 2023.

Qué es una sociedad de profesionales y requisitos que deben cumplir para no pagar IVA

Son aquellas conformadas solo por personas naturales u otras sociedades de profesionales.

El SII establece que "todos los socios deben ejercer la misma profesión para la sociedad o alguna profesión similar, afín o complementaria. No se aceptan socios que solo aporten capital".

Si se cumplen todos los requisitos, pero la sociedad no está registrada ante el SII como Sociedad de Profesionales, es posible acogerse al procedimiento simplificado que estará disponible en www.sii.cl

SEGURIDAD EN EDIFICIOS Y CONDOMINIOS: LA URGENCIA DE MEJORAR



Actualmente, existe una sensación de inseguridad a nivel país debido al aumento de la delincuencia, por lo que las comunidades están solicitando contar con mayores medidas de seguridad, aumentando la demanda por servicios orientados a resguardarla.

Según datos proporcionados por Stop de Carabineros, a la fecha, en comparación al año del 2021 (mismo período), el robo en lugar habitado ha aumentado considerablemente. Por ejemplo, en Las Condes un 108%, Providencia 98%, La Reina 58%, Lo Barnechea 99% y Vitacura 58%, por mencionar algunas comunas.

Así lo señala Marcelo Romero, Gerente General de Federal, quien agrega que, recientemente, la Fundación Paz Ciudadana dio a conocer los resultados del Índice Anual del año 2022, que da cuenta de la situación delictual en el país. Este año, el resultado sobre el nivel de temor alcanzó un 28% a nivel nacional, la cifra más alta en los 22 años que ha registrado la encuesta. En la misma línea, un 59% de los encuestados declaró haber reforzado la seguridad de su casa.

Focos donde se producen la mayor cantidad de situaciones de inseguridad

Según comenta Marcelo Romero, se estima que el 95% de los robos se producen en los perímetros o vulnerando los controles de acceso, y solo el 5% es considerado como robo interno, es decir, realizado por alguien que conoce, trabaja o le dieron el dato del lugar.

Agrega que por ello "es fundamental reforzar con tecnología, guardias y rigurosos protocolos de seguridad los accesos y perímetros. La correcta combinación de tecnología, protocolos y guardias logra de manera eficiente subir los estándares de seguridad". Detalla, además, que para minimizar los riesgos de robos por oportunidad, es importante contratar personal de servicio, incluyendo guardias, con sus papeles de antecedentes al día, y estos últimos con sus cursos de OS10.

Demanda por productos de seguridad

"A raíz del alza de la delincuencia, las personas han tomado conciencia de que invertir en un buen servicio de seguridad es una inversión. En relación con ello, ha aumentado la demanda por contratar servicios de guardias, incorporar sistemas de control de acceso vehicular y peatonal, y cámaras de seguridad, principalmente con video análisis. Este último logra crear cercos virtuales en los perímetros, permitiendo automatizar las distintas etapas de control y detección de eventos anormales, alertando inmediatamente al personal de seguridad", explica el ejecutivo de Federal.

Añade que han recibido un incremento en el requerimiento de sistemas de controles de acceso, vehicu-

lares y peatonales. "En este sentido existe una infinidad de tecnologías que permiten eficientar y mejorar la seguridad de los accesos (lectura de patente, tag, torniquete, Totém, lectura de cédula de identidad, código QR, etc)", afirma.

¿Cómo elegir a un buen proveedor?

Nuestro entrevistado indica que un buen proveedor de soluciones de seguridad debe cumplir un rol fundamental en el asesoramiento y acompañamiento de todo el proceso y generar mesas de trabajo de seguridad colaborativa con la comunidad. Este punto es fundamental debido al dinamismo de la delincuencia. Explica que, en general, los clientes compran productos y la recomendación es que contraten servicios.

Consultado sobre quién toma la decisión de compra en estos casos, Marcelo Romero sostiene que "por lo general a nosotros nos contactan los administradores, quienes quieren conocer sobre los servicios que prestamos o solicitar más información de alguno de ellos. Posteriormente, tras validar la información de la empresa, el administrador suele presentar las soluciones de seguridad a su comité de residentes, para en conjunto tomar una decisión.

Concluye que es importante buscar a una empresa que los asesore en una solución Integral de seguridad que combine productos, servicios, soluciones tecnológicas y recurso humano. Es decir, encontrar un partner estratégico que les aporte en subir los estándares de seguridad mediante soluciones con una óptima relación costo-beneficio.



Metrobolsas Comunidades

Metrogas, empresa líder en la distribución de gas natural, se ha convertido en un importante socio para la administración de comunidades. Esto gracias a que, durante 2022 por quinto año consecutivo, se realizó la campaña “Metrobolsas Comunidades”, la que permitió que más de 1.700 comunidades que implementaron el sistema de prorrateo desarrollado por Metrogas en conjunto con DECON UC, pudieran obtener importantes ahorros en calefacción, asegurando el mejor precio de gas natural para este invierno. Debemos destacar que las Metrobolsas Comunidades tuvieron un 95% de recompra, lo que demuestra su preferencia.

Testimonios de administradores que han utilizado las Metrobolsas Comunidades:

“Afortunadamente el año pasado con tanta subida de valores, sobre todo el gas, se agradece que aún contemos con este beneficio para los clientes. Por otro lado, me parece que Metrogas realiza un tremendo esfuerzo por apoyar y fidelizar a los clientes de comunidades”.
Administradora: Doris Arena.

“Deseo dar gracias a Metrogas por el plan de Metrobolsas que permitió obtener importantes descuentos a las comunidades que represento. Además, me permitió recuperar el interés de los usuarios de calefacción vía descuentos por las Metrobolsas y evitar el uso de sistemas de calefacciones no limpias con combustibles más contaminantes”.

Administrador: Jorge Farías.

Plan de Fidelización

Con el objetivo de fortalecer y mantener una relación con los administradores, el área de Comunidades de Metrogas durante 2022 ha realizado envío de Newsletters a más de 700 Administradores con información de su interés, tal como “Prepárate para un invierno más eficiente”, “Mantenimiento de equipos y control de identificadores de combustión” y “Buenas prácticas de uso de calefacción en los departamentos”, entre otros. Invitamos a quienes no reciben aún nuestros newsletters a adherirse enviándonos un mail a rrss@metrogas.cl.

Además, en colaboración con las empresas Energysaver y Ecogas, el día 23 de agosto de 2022 se realizó una charla exclusiva para los administradores llamada “Nuevas tecnologías en centrales térmicas y tips para renovación de sello verde”, cuyo objetivo fue entregar recomendaciones y buenas prácticas para obtener un mayor provecho a la central térmica de la Comunidad que administran. Prontamente coordinaremos más charlas de interés para Administradores, las cuales serán informadas vía mail.

ENTREVISTA

REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES Y LA EXIGENCIA DE CERTIFICAR LAS COMPETENCIAS LABORALES



La nueva Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria establece la creación del Registro Nacional de Administradores de Condominios, en el que deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administradores de condominios. Para lograrlo hay que cumplir ciertos requisitos. CGAI conversó con Álvaro Aguilar Huerta, Sub-Jefe Área de Relaciones Institucionales y Comunicaciones de ChileValora, quien se refirió a la certificación de las competencias laborales.

De acuerdo a la nueva ley, para formar parte del Registro Nacional de Administradores de Condominios es necesario haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por este, u organismo técnico de capacitación acreditado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo, o bien, contar con certificación de competencia laboral otorgada por un centro acreditado por la Comisión del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales, ChileValora. Además, se determinan ciertas competencias mínimas que debe tener el administrador para realizar su labor.

¿Qué importancia asigna a que quienes trabajan en la administración de edificios y condominios deban certificar sus competencias laborales?

La principal importancia de certificarse es que entrega señales claras al mercado laboral de que soy una persona competente, con habilidades, conocimientos específicos y experiencia en la materia que mi certificado valida. Esto mismo hará el registro que inaugura la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, ya que al reconocer la certificación, valida la experiencia laboral de todos quienes se desempeñan como administradores de condominios.

¿En qué consiste el convenio entre ChileValora y el Minvu en torno a este tema?

El convenio explícitamente es para levantar un perfil ocupacional (el de Administrador/a de Condominios) y que sea parte del catálogo nacional de competencias laborales. Al estar en el catálogo, será posible que todos quienes tienen experiencia laboral en el oficio puedan certificarse realizando una evaluación de sus competencias en terreno. Esto se enmarca en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que crea un Registro Nacional de Administradores de Condominios que, para ser parte de él, va a ser obligatorio realizar un curso de capacitación o estar certificado en el perfil de ChileValora.

¿Cuál es el plan de trabajo que hoy realiza ChileValora y hasta cuándo durará?

A finales de octubre se firmó el convenio entre ChileValora y MINVU para el desarrollo del proyecto de competencias laborales. Durante el mes de noviembre se realizó la planificación del proyecto y la contratación de expertos sectoriales que apoyan a los expertos metodológicos de ChileValora en el diseño y levantamiento del perfil ocupacional. En el mes de diciembre comenzaron las mesas técnicas donde se ha convocado a especialistas del Colegio

de Administradores de Chile (CGAI), de la Asociación gremial de Administradores de comunidades y edificios de Chile y del propio MINVU, que se espera se desarrollen hasta el mes de enero, dejando el mes de febrero (de poco movimiento) para entrevistas de cierre y ajustes del perfil. De acuerdo a la planificación inicial, durante el mes de marzo de 2023, debería estar aprobándose, por parte del Organismo Sectorial como del Directorio de ChileValora, la versión final del perfil de "Administrador(a) de Condominios".

¿Qué importancia ha tenido reunirse con gremios como CGAI en este proceso?

Para ChileValora, como institución responsable de la conducción estratégica y la técnica del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales, promover la colaboración de los actores sindicales, gremiales y del Estado relacionados con los diferentes sectores productivos es fundamental, porque esto entrega representatividad, validez y legitimidad, no solo a los estándares que se construyen y evalúan, sino que finalmente al documento que porta un experto certificado por ChileValora. Por esta razón, el aporte del CGAI en este proceso es fundamental: son los que conocen el oficio, los que han participado en distintas instancias de discusión legislativa y también en la formación de los trabajadores del sector, por lo tanto, su perspectiva en la estructura del perfil ocupacional no solo es necesaria, sino que obligatoria.

¿Qué mensaje daría a los administradores que tienen temor a certificarse o a aquellos que por su gran experiencia no lo consideran necesario?

La certificación de competencias es un proceso que busca reconocer al que sabe. En ese sentido, todos aquellos administradores de condominios que han desempeñado este oficio a lo largo de su vida deben evitar preocuparse porque lo que se

evaluará será prácticamente lo que hacen a diario. Es importante que repasen la normativa asociada a su oficio y que recopilen todos los antecedentes necesarios que dan cuenta de su experiencia y de la buena evaluación de su desempeño; todos estos antecedentes suman en el proceso de certificación de ChileValora. Pero, lo relevante es que este proceso no obliga a que personas que han desempeñado un oficio durante toda su vida tengan que capacitarse para demostrar competencia, en este proceso directamente se demuestra el conocimiento y se recibe una licencia que lo evidencia, con el garante del Estado y del sector productivo.



Álvaro Aguilar Huerta, Sub-Jefe Área de Relaciones Institucionales y Comunicaciones de ChileValora



ADQUISICIÓN DE SEGUROS PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES: TODO LO QUE DEBES SABER

La nueva Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria es explícita en que aquellos edificios que cuenten con uno o más departamentos habitacionales deben tener un seguro contra incendio para los bienes y espacios comunes. En el mercado existe una amplia gama de

productos en esta área y de otro tipo de seguros que se pueden adquirir opcionalmente.

En el caso de los seguros contra incendios, la ley señala que el administrador debe dar la opción a los propietarios de incluir su departamento en la adquisición del seguro colectivo, siendo él quien decide si acepta esta modalidad o prefiere contratarlo de manera particular.

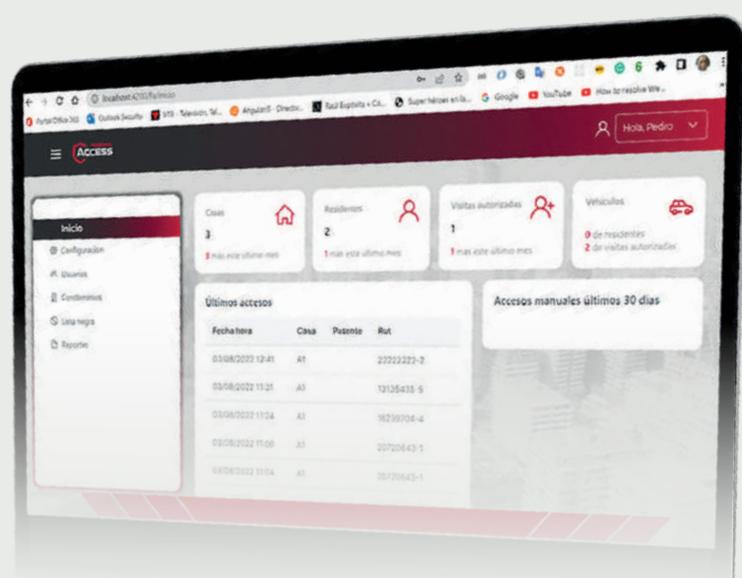
Dado que la oferta disponible en el mercado es amplia, es necesario que los administradores que deben con-

tratar este tipo de seguro evalúen muy bien a la empresa proveedora y los productos que ofrece. En este sentido, Claudia Escobar, Gerente de CCS Seguros, señaló que "es muy importante ver las limitaciones de la comunidad, tales como su antigüedad, ya que algunas compañías tienen limitaciones para dar cobertura. Por ejemplo, algunas empresas no aseguran edificios con más de 60 años".

Agregó que, en otros casos, para la cobertura de daños por rotura de cañería o avería de maquinaria hay deducibles mayores o límites específicos luego de un tiempo. "Por lo



El mejor software de Control de Acceso



Para administrar de manera **segura, rápida y fácil tus accesos peatonales y vehiculares**



Barrera de entrada



Totem con lector QR



Lector de patente



Torniquete de acceso peatonal



Tag de acceso vehicular



Lector de cédula de identidad

La solución ideal para empresas, oficinas, edificios y condominios



Acceso rápido



Funcionamiento off/online



Conexión con lista negra



Reportería personalizada



mismo, es clave que el proveedor entregue la información correcta y aclare todas las dudas del administrador, para evitar costos ocultos. Asesorarse por un especialista es fundamental", sostuvo.

Impacto de la inflación en los montos asegurados

A juicio de Claudia Escobar, este es uno de los grandes temas actualmente. Explica que "el incremento del precio de los materiales de construcción implica que el valor de reposición del edificio se incrementa. Si no se realizan los ajustes a los montos asegurados se pueden enfrentar a un infraseguro, esto implica que, al no ser el monto asegurado equivalente con el verdadero valor de reposición, en caso de un siniestro la compañía podría pagar a prorrata, en la misma proporción que se encuentra asegurado el bien. Si este monto equivale al 70% del valor real,

la compañía podría pagar el 70% de los daños, monto insuficiente para reparar correctamente".

Por ello, enfatizó que los administradores deben revisar los montos asegurados y validarlos o ajustar los montos cuando corresponda.

Consultada sobre cómo es la fiscalización en torno a este tema, dijo que "esta se da de forma natural, cuando ocurre un siniestro y este no tiene amparo en ninguna póliza, o bien cuando el seguro contratado es insuficiente para cubrir los daños".

Añadió que, en el caso de edificios no asegurados, con lo cual el administrador no cumple con una de sus obligaciones, este podría tener que responder con sus bienes personales.

Cabe señalar que además de los seguros contra incendios, existen otros disponibles en el mercado, tales como los de daños materiales, crisis,

tales, robos, accidentes personales y colapso del edificio, solo por mencionar algunos.



Claudia Escobar, Gerente de CCS Seguros.



ENTREVISTA
RAFAEL ESCOBAR, GERENTE GENERAL DE KASTOR

CIGSA: EL EVENTO QUE HACÍA FALTA PARA LOS ADMINISTRADORES DE COMUNIDADES

La Cumbre Internacional de Gestión Social y Administración en Propiedad Horizontal, CIGSA, es un reconocido evento internacional que brinda a los administradores de edificios y condominios un espacio donde capacitarse y compartir experiencias. En la siguiente entrevista, Rafael Escobar, gerente general de Kastor, nos cuenta más sobre este evento internacional y su decisión de replicarlo en Chile.

¿Quiénes fundaron CIGSA?

CIGSA nació en 2019, en Colombia, siendo fundada por cinco administradores de comunidades de edificios de distintas partes del mundo: Laura Salamanca y Pilar Leguizamo, emprendedoras que crearon un concepto de vida en comunidad que ha tenido un gran éxito en su natal Colombia; Luis Eduardo García, administrador colombiano con sede en Bogotá; Pepe Gutiérrez, nuestro embajador de la marca Kastor, administrador español y un gurú de la administración mundial; y Jeevan D'Mello, CEO Zenesis Corporation y que entre sus administraciones se encuentra el Burj Khalifa en Dubai. Además, asumirá como Presidente de CAI (www.caionline.org), una asociación de administradores en Estados Unidos que en 2023 cumplirá 50 años, con más de 45.000 miembros activos.

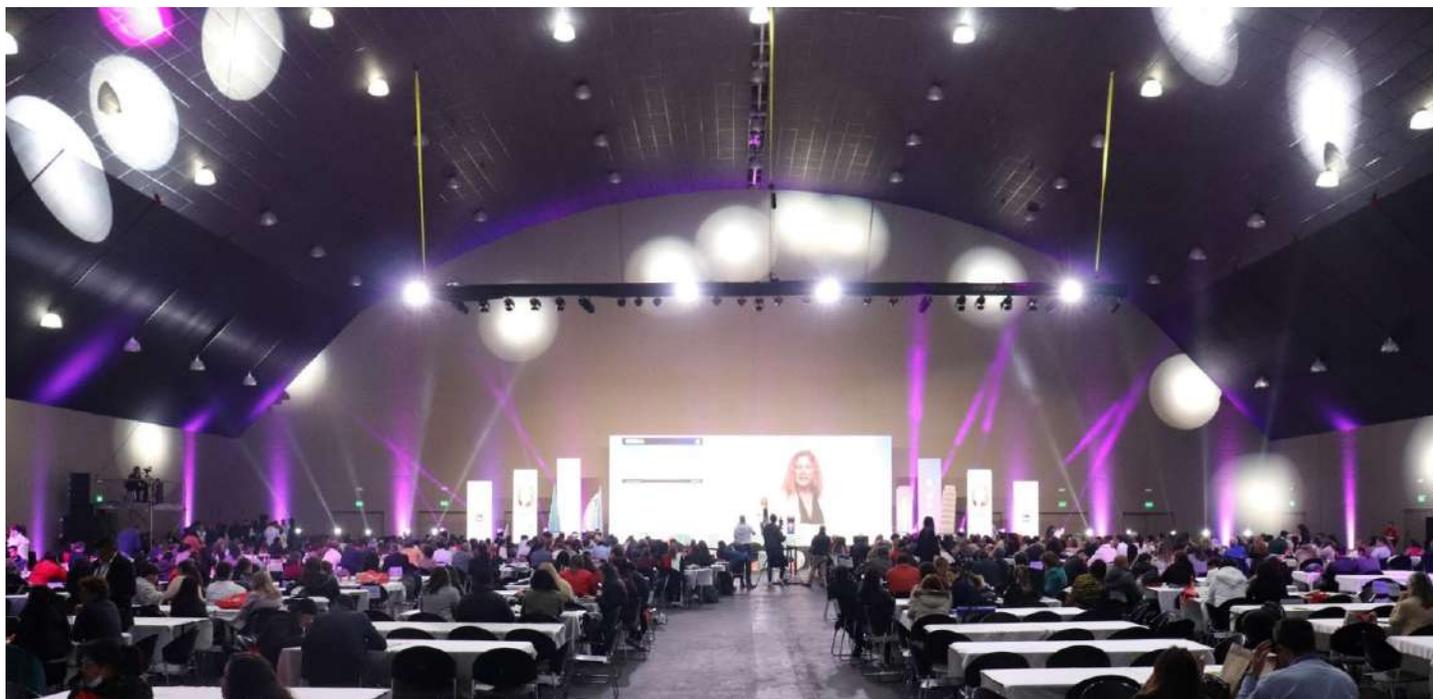
¿Cuál es la importancia de este evento?

Este grupo diverso y rico en conocimiento creó este evento para crear

una instancia donde el mundo inmobiliario, en particular el mercado de las comunidades, tuviera un espacio para compartir experiencias y perfeccionarse. Son dos días en que los administradores de comunidades escuchan y participan activamente en numerosas charlas y exposiciones en materias locales e internacionales, buscando conocer las mejores prácticas del mercado y cómo pueden implementarlas en sus propios negocios. Sin lugar a dudas una gran oportunidad para aprender y cuestionarte tu forma de enfrentar el negocio.

¿Cuáles fueron tus principales objetivos de asistir a la versión 2022 de este evento?

En 2019 supe del primer CIGSA y por razones familiares me fue imposible asistir, luego vino la pandemia y se suspendieron los eventos y viajes. No fue hasta principios de este año que asistí al evento del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, CGCAFE, el cual se



16

Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile / Enero 2023 / CGAI N° 24

desarrolló en Málaga, donde participamos junto a tres administradores, Susanna Miranda, Camilo Marteli y Joaquin Baranda. En esa oportunidad aprovechamos de homenajear a mi gran amigo Pepe Gutiérrez y coincidí con todos los fundadores de CIGSA. Fue entonces cuando surgió una gran idea que es la que motivó mi viaje de este año a Colombia: traer a Chile la experiencia CIGSA con todos los aprendizajes acumulados a la fecha. En la versión 2022, que tuvo lugar entre el 17 y 18 de noviembre, hubo charlas de primer nivel que se pueden ver en www.cigsaeventos.com.

¿Por qué replicar este evento en Chile?

Porque es importante contar con un evento de categoría mundial donde el ecosistema de la administración de comunidades, administradores y proveedores puedan interactuar con los asistentes, inmobiliarias y, en general, todos quienes quieran conocer y aprender.

Estamos armando un equipo para producir este gran evento y estoy poniendo todas mis energías para dejar a Chile lo más alto posible. Para esto hemos contactado a las asociaciones gremiales, como CGAI, para que nos

acompañe y sean protagonistas de esta historia. Esperamos contar con autoridades de gobierno e invitados extranjeros, entre muchos otros.

¿CIGSA en Chile será una realidad en 2023?

Sí, claro! Sería el 23 y 24 de noviembre de 2023. Aprovecho de felicitar a Marta Martínez por su reciente nominación como gerente general de CGAI; le deseo los mayores éxitos y desde ya nos comprometemos a apoyar en lo que estime necesario podamos aportar al gremio. Le agradezco su inmediato y entusiasta apoyo a esta actividad.



Es importante contar con un evento de categoría mundial donde el ecosistema de la administración de comunidades, administradores y proveedores puedan interactuar con los asistentes, inmobiliarias y, en general, todos quienes quieran conocer y aprender.

Rafael Escobar,
gerente general de Kastor

FELIZ AÑO NUEVO



A todos quienes conforman la comunidad de CGAI les
enviamos cariñosamente un saludo para este nuevo
año que comienza.



RECOMENDACIONES PARA ELEGIR UN BUEN SOFTWARE DE ADMINISTRACIÓN



Actualmente se observa en el mercado una amplia gama de software para la administración de edificios residenciales y condominios, razón por la cual es necesario evaluar muy bien antes de adquirir alguno, de manera de seleccionar el que responda de manera efectiva a las necesidades existentes. En la siguiente entrevista, José Miguel Oyarzo, CEO y Cofundador de EdiPro, aclara algunas dudas.

¿Cómo es la oferta actual de software de administración?

La oferta de software para la administración de condominios es variada con diversos productos y servicios, existe una tendencia hacia la digitalización y esto también se ve en las comunidades, ya que contar con software entrega múltiples beneficios

y también mejora la comunicación entre residentes, comité y administradores.

¿Existe un buen conocimiento de los administradores en este tema?

Cada vez son más los administradores que están al tanto de la existencia de software para la administración de edificios y que los prefieren para su gestión. Sin embargo, más del 50% de los edificios se siguen administrando desde Excel, de una manera no muy optimizada ni eficiente.

Aquí, el rol que debemos tomar las plataformas de administración en conjunto con los gremios y OTECs, es visibilizar el valor y aporte que entrega una plataforma, no solo en los procesos contables y administrativos

de los edificios, sino que también en las ventajas y beneficios que reciben los residentes y propietarios de esas comunidades.

De este modo, muchos administradores que aún no digitalizan sus procesos, entenderán mejor el aporte de las plataformas en su gestión y a su vez los miembros y comités y residentes, comenzarán a demandar este tipo de servicios con el plus de la digitalización dentro de su comunidad.

¿Qué tips entregaría para seleccionar un software?

1. Que cumpla con todo... ¡Y más!

A la hora de elegir un software, lo más importante es que cumpla con solucionar todas las necesidades,

es decir, que tenga todas aquellas funciones que, de acuerdo al administrador, optimizarán su trabajo y funciones dentro de la comunidad. Además de esto, el administrador puede encontrar funciones que no sabía que necesitaba. Si tiene esta sensación, el software debería estar dentro de las opciones prioritarias para contratar, ya que si ofrece más de lo que se esperaba, habrá más funciones para descubrir y mejorar.

2. Elegir una interfaz cómoda e intuitiva

Algunos software ofrecen demostraciones gratuitas, y aunque no lo hagan, igual se puede solicitar revisar la interfaz con un usuario de demo. Una característica importante es que se pueda manejar de forma intuitiva para maximizar la productividad. Si además es posible manejar todas las funciones de la comunidad desde una sola plataforma, de forma "all-in-one", ese software será un candidato perfecto para ayudar al administrador en sus funciones día a día.

3. Seguridad de los datos

Otro aspecto relevante es que el software tenga un servidor que sea capaz de entregar la mejor seguridad de los datos. Así se podrá mantener a salvo todos los datos bancarios de los co-propietarios y de la comunidad.

Uno de los mejores servidores de almacenamiento es Amazon; un tercio de toda la información que está en internet se almacena en este. Es recomendable consultar con el equipo de soporte de los distintos software cuál es el servidor que utilizan.

Un buen servidor permitirá que los datos estén a salvo y que se pueda trabajar con ellos en cualquier momento, sin que se acabe el espacio ni se ponga lento el servicio.

¿Cuáles son a su juicio los módulos más necesarios?

-Gastos comunes

Por medio de los totales mensuales se estructura los gastos de la comunidad, vinculando los egresos a cobrar en cada mes; se puede notificar cinco días antes del vencimiento evitando la mora de la comunidad; es posible cursar multas por mora; cargar estructura del mes anterior; agregar egresos (en cuotas) e ingresos; y enviar a cada copropietario el gasto común por mail con un detalle de cobros y código QR.

-Conciliación bancaria

Consiste en interceptar los movimientos contables internos de la comunidad con los movimientos bancarios de la misma (hacer match). Se ajustan todos los montos, transparentando las transacciones. Se

realiza solo completando la planilla según la cartola del banco y el sistema hace la conciliación según los montos y las fechas.

-Remuneraciones

Este término se asocia al del sueldo para referir el pago que se le ofrece a un empleado por parte de su empleador. Sin embargo, también son remuneraciones aquellos beneficios que ofrece cualquier tipo de producto bancario (depósito, fondo de inversión, cuenta corriente u otro).

Es muy útil contar con un módulo diseñado para facilitar este proceso de pago a los colaboradores de cada comunidad, con el fin de hacer de esta tarea algo mucho más rápida, y sencilla. Un buen módulo de remuneraciones debe permitir: agregar a los trabajadores que trabajan en la comunidad; adjuntar los contratos para tenerlos siempre a mano; auto-generar las liquidaciones de sueldo; crear nóminas de cada mes al alcance de un click; agregar infinitos items para las liquidaciones, como bonos, cargas, horas extras, etc; y generar en menos de un segundo el archivo de Previred.

¿Qué beneficios brinda un software de administración?

Un sistema de gestión de edificios mejora la calidad de vida del administrador y la de todos los vecinos.



Las preocupaciones disminuyen y la convivencia mejora. Un buen software simplifica el pago de gastos comunes, la gestión de la contabilidad o la comunicación entre los vecinos.

Entre las ventajas principales de un buen software de gestión de condominios está el manejo de las finanzas, permitiendo llevar la contabilidad, consultar las colillas de gastos comunes y registrar detalladamente todos los movimientos financieros del edificio. Además, toda esta información está a la vista de los residentes. Permite el acceso a todos los datos a administradores y residentes, según la configuración que se realice.

Dentro de las principales ventajas destacan:

Agiliza las gestiones automatizando tareas e incrementado la productividad. Le permite al administrador automatizar diferentes procesos, como el cálculo de las colillas de gastos comunes, la agenda de visitas y la generación de informes financieros. De esta manera, la administración es mucho más fluida y productiva.

El administrador puede registrar todos los ingresos y salidas de dinero,

así como toda la información financiera y administrativa relativa a su gestión.

Lleva automáticamente la contabilidad

Le permite al administrador disminuir errores de cálculo ya que el sistema realiza todo este proceso por él.

Optimiza la gestión del personal

Uno de los mayores gastos de un edificio son los recursos humanos que se llevan alrededor de un 50% del valor de los recibos de mantenimiento, optimizando los turnos se pueden coordinar los horarios y contar con el personal necesario para el edificio.

Reducción de costos

La simplificación de procesos y la automatización de tareas derivan en la posibilidad de emplear menos personal y tiempo en la ejecución de los mismos. Por lo tanto, el costo de honorarios de los trabajadores se reduce significativamente. Además, la posibilidad de tomar decisiones informadas en tiempo real le permite al administrador invertir de mejor manera.

¿Qué problemas pueden presentarse al elegir mal a un proveedor?

Los principales problemas a los que se puede enfrentar una comunidad al contratar una plataforma van por el lado del secuestro de datos, que consiste en que la plataforma no entrega los datos a la comunidad cuando es contratada por la administración y existe una desvinculación entre ellos.

Otro gran problema, viene por el lado del incremento sostenible del costo. Cada vez son más las comunidades que se ordenan con presupuestos para varios meses, pero muchas plataformas tienen costos en UF, que ante mucha inflación van elevando mucho el costo mensual mes a mes.

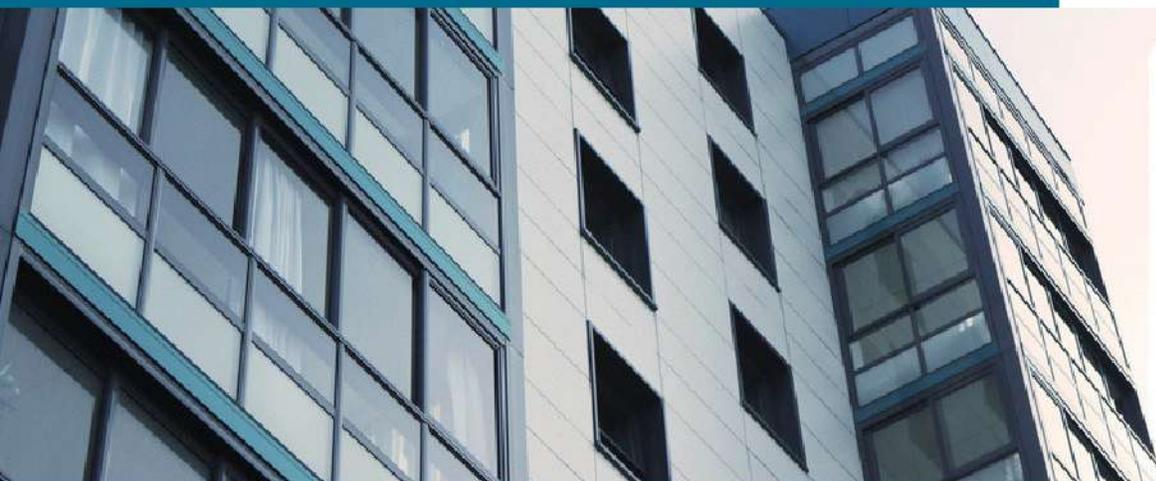
Otras problemáticas que se ven también, es que no siempre las plataformas son tan adaptables a la realidad de cada comunidad y esto obliga a que la administración realice cálculos que no están tan acorde a lo fijado en el reglamento de la comunidad. Dicho de otra forma, las plataformas más rígidas, obligan a que el cliente se tenga que adaptar a la plataforma.



HACEMOS TU EDIFICIO

- ⊕ INTELIGENTE
- ⊕ EFICIENTE
- ⊕ SEGURO

EDI PRO
VIVE TRANQUILO



SOFTWARE PARA LA ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

**¡HAZ CLIC AQUÍ! O
ESCANEA EL CÓDIGO
Y SOLICITA TU DESCUENTO**

1 PLAN PLUS PERMANENTE

2 EXCLUSIVO SOCIOS CGAI

3 3 NUEVOS CONDOMINIOS

BENEFICIO
30%
DCTO*
PLATAFORMA

¡Aprovecha esta oportunidad que EdiPro y CGAI traen para ti!

*Válido sólo para nuevas comunidades. Si el administrador CGAI ya tiene condominios en EdiPro, descuento es para los 3 siguientes que sume.
Beneficio disponible mientras alianza CGAI & EdiPro se encuentre activa.



ASCENSORES EN COMUNIDADES: EL DESAFÍO DE PREVENIR ACCIDENTES

¿Sabías que si bien la actual Ley N° 20.296, conocida como “Ley de Ascensores”, establece un marco regulatorio para el buen funcionamiento de estos equipos, apenas el 50% de ellos está certificado? Lo anterior es preocupante de cara a la importancia de velar por la seguridad de las personas.

Angello D’Arcangelli, gerente general de AyS Certificadores, comenta que la ley, impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, establece tres exigencias, siendo el comité de administración de los condominios residenciales el que debe velar por su cumplimiento, el cual tiende a trasladar esta responsabilidad al administrador, facultado legalmente para contratar el servicio de certificación.

En cuanto a las exigencias de la ley, estas son: celebrar un contrato de mantención con una empresa mantenedora inscrita en el Ministerio, certificar los equipos con una empresa certificadora inscrita también en el Minvu y, en la primera certificación, entregar la carpeta de ascensores, con documentación sobre el tema,

en la Dirección de Obras del Municipio y en la recepción del edificio.

El especialista sostiene que la ley determina que si los ascensores, montacargas, escaleras, rampas mecánicas o plataformas están instalados en edificios de viviendas, la certificación debe hacerse una vez cada dos años, en tanto que en edificios de otros usos, una vez al año.

En materia de fiscalización, indica que esta recae en las Direcciones de Obras de cada municipalidad, por lo tanto, son ellas las que designan a las personas que deben ejercer esta acción. “En caso que detecten que no se cumple la ley, ellas hacen una denuncia al juez de policía local, quien determina si aplica o no la multa y

cuánto sería su monto, que puede ser de hasta 150 UF por ascensor o hasta 100 UTM", declara.

Importancia de la certificación

Angello D'Arcangelli plantea que "la certificación apunta a tres cosas importantes: que los equipos cumplan con la normativa técnica (existe una para cada tipo de equipo); que funcionen correctamente los sistemas de seguridad (freno, limitadores de velocidad, paracaídas, etc.); y que la calidad de la mantención sea adecuada". Esta certificación debe hacerse con empresas capacitadas para ello e inscritas en un Registro de Certificadores.

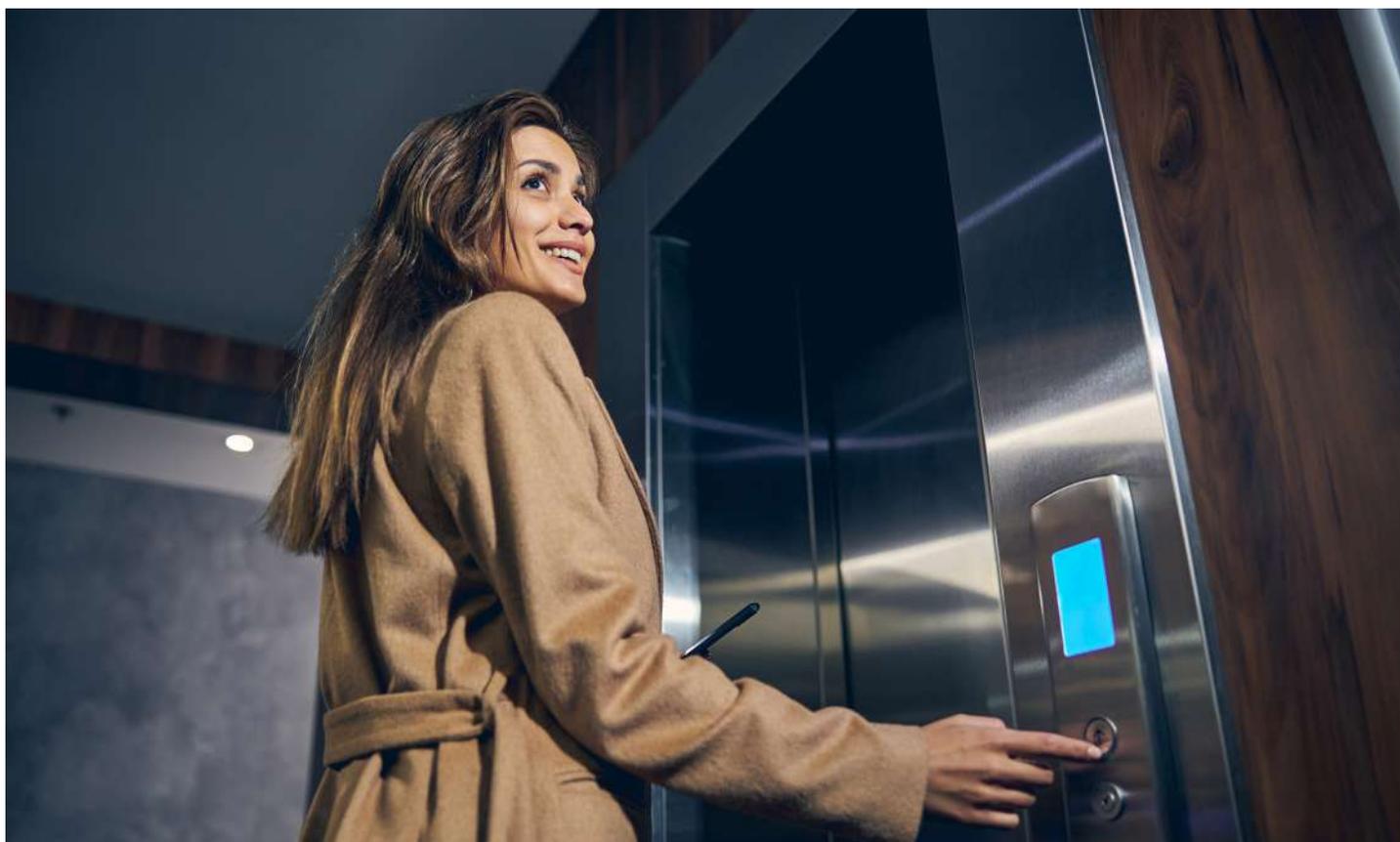
Lamentablemente, pese a la existencia de la "Ley de Ascensores", solo un 50% de los que existen a nivel nacional cumple la normativa. Si pensamos que en Chile existen unos 47.000 equipos, la cifra no es menor. El tema es preocupante, ya que se ha demostrado que los equipos de transporte vertical certificados son más seguros.

Además,

Si bien a la fecha no existe una entidad oficial que esté registrando la cantidad de incidentes, el gerente general de AyS Certificadores cuenta que las fallas, como atrapamientos o problemas menores, ocurren diariamente. En ocasiones, también se producen accidentes con resultados fatales o de personas lesionadas. Todo queda registrado en los peritajes que hace la PDI, el Minsal y Carabineros.

Es justamente atendiendo a la importancia de potenciar la seguridad de las personas y de los equipos, que Angello D'Arcangelli destaca que esta ley va por el camino correcto, concluyendo que si bien implica una inversión, se trata de mejoras que se hacen una sola vez, ya que, luego, los ajustes que pueden ir surgiendo en las siguientes certificaciones tienen que ver con el desgaste propio de los elementos del ascensor.

El día 29 de septiembre de 2022, fueron publicadas en el Diario Oficial una norma de relevancia jurídica que modifica la ley N° 20.296 en lo relativo a las acciones para perseguir las infracciones a las normas que regulan la instalación, mantención y funcionamiento de los ascensores.





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

CONTACTO@CGAI.CL

