

DF

DIARIO FINANCIERO®

SUPLEMENTO

SANTIAGO DE CHILE
MARTES 9 DE ENERO DE 2024

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

PROFESIONALIZACIÓN: EL DESAFÍO PARA LOS ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

La Ley 21.442 estableció la creación de un registro y acreditación de administradores, y nuevas obligaciones para quienes se desempeñen en este cargo. Y, aunque está pendiente la publicación de su reglamento, en el gremio ven en estos cambios una oportunidad para seguir creciendo.

POR ANDREA CAMPILLAY

En proceso de subsanación de las observaciones realizadas por la Contraloría General de la República para su próxima publicación se encuentra el reglamento de la Ley 21.442 que implementará el Registro Nacional de Administradores de Condominios, documento elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo que traerá modificaciones para las comunidades de edificios y condominios y quienes prestan servicios dentro de ellas.

La Ley 21.442 fue aprobada en abril de 2022 y, entre otras definiciones, determinó la creación de este registro, una plataforma en la que deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan como administradores de condominios. "Para la puesta en marcha de esta plataforma, se requiere la publicación en el Diario Oficial del Reglamento

del Registro Nacional de Administradores, el cual se encuentra en tramitación", aseguran desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), hecho que, según prevé el presidente de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile (Agacech), Luis Vallejos, podría ocurrir entre marzo y abril.

A partir de su entrada en vigencia, el Ministerio dispondrá de una inscripción online "ágil y sencilla" a través de su página web para los administradores. Mientras eso ocurre, podrán seguir desempeñándose en ese rol quienes tengan una antigüedad mínima de tres meses en el cargo.

Una vez que el reglamento esté vigente, deberán acreditar una antigüedad mínima de dos años y tendrán un plazo máximo

de 18 meses para completar la acreditación.

"Esta actualización profesionalizará el sector, lo que brindará una sólida base laboral a aquellos administradores bien preparados y respaldados por la asociación. Este avance, a su vez, se traducirá en mejores condiciones laborales y remunerativas para los profesionales del rubro", señala Vallejos sobre el proceso de certificación que contempla requisitos como tener licencia de enseñanza media, realizar un curso de administración de condominios -impartido por el Sence- o una certificación de competencias laborales otorgada por Chile-Valora y no tener condenas por delitos, por ejemplo, de estafas económicas.

Para Gerardo Gozzi, co-fundador y CEO de Coliver, este es un

avance que elevará la vara de entrada a estos servicios pues "al igual que en otros países que ya han implementado este tipo de medidas, se prevé una tendencia en el mercado chileno en los próximos dos años donde se reducirá la cantidad de administradores particulares y comenzarán a conformarse empresas de administración profesional, aplicando metodologías y certificaciones de facility management globales".

Otras actualizaciones

La nueva normativa también incorpora el concepto de obligación económica, "que engloba todo el dinero que aporta un copropietario, incluyendo el gasto común convencional", explica Daniela Salazar, directora de Marketing de Tinsa, destacando que los cambios permiten avanzar en un escenario más justo, seguro y regulado para quienes viven

en condominios.

La definición de roles y responsabilidades de la asamblea de copropietarios, comité de administración y administrador, junto al requerimiento de contratación de un seguro colectivo obligatorio para el condominio, son otras de las modificaciones de la normativa.

En materia de seguros, el principal cambio es la especificación de la responsabilidad del administrador de asegurar los bienes y espacios comunes contra daños e incendios. "La nueva ley indica que es el responsable de solicitar al comité de copropietarios la autorización para incorporar la cobertura adicional contra sismos", complementa Claudia Escobar, gerente Comercial de Seguros CCS, y agrega que los copropietarios que deseen contar con seguros individuales adicionales pueden hacerlo, pero no pueden excluirse de la póliza de la comunidad.



CGAI el epicentro de la administración de condominios desde hace 25 años

Donde se juntan todos los administradores del país y las empresas que proveen servicios a los administradores.

25

años



EL FUTURO DEL CAPITAL HUMANO PARA UN SECTOR EN EVOLUCIÓN

Hay en día un administrador de edificios debe ser competente en temas legales, contables, de recursos humanos, tecnológicos y de seguridad. Así lo define el presidente del Colegio de Administradores de Edificios y Condominios (CGAI), Juan Carlos Latorre, quien señala que estos actores deben responder a una lista casi infinita porque "las cuestiones que pueden ocurrir en una copropiedad no tienen límite".

De hecho, según especifica el Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales (ChileValora) en su ficha de perfil ocupacional, sus acciones implican establecer líneas de acción, asegurar el cumplimiento de disposiciones legales de las comunidades, recaudar las obligaciones económicas de los copropietarios y mantener un plan de emergencia, entre otras.

Actualmente su formación pasa por un proceso de certifica-

La formación de los administradores de edificios es esencial, dada la diversidad de tareas que ejecutan este rubro, en el que la tecnología también está generando nuevas oportunidades y retos.

POR SOFÍA PREUSS O.

ción con una empresa determinada, o bien, es acreditada por un curso de administración con una institución debidamente validada. Sin embargo, esta situación cambiaría a partir de la promulgación del Registro Nacional de Administradores (RNA), el cual establece la inscripción y certificación obligatoria en el sistema para la ejecución del trabajo correspondiente.

"Según las últimas noticias del

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), se estima que el registro podría estar operativo en marzo o abril", explica Luis Vallejos, presidente de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile (Agacech). En la misma línea sostiene que además de esta regulación, se esperan medidas gubernamentales para reactivar el mercado inmobiliario, lo que podría aumentar el número de

comunidades que requieren administración.

A nivel de tecnología, los expertos coinciden en que el país ha sido líder en la copropiedad llevando procesos como automatización e introducción de softwares de control financiero.

"El mercado de administración en Chile es reactivo a las demandas de residentes cada vez más maduros digitalmente que exigen profesionalismo, eficiencia, transparencia y, por sobre todo, experiencia en su convivencia diaria", explica Gerardo Gozzi,

cofundador y CEO de Coliver, una plataforma de ecosistema comunitario.

A futuro, Latorre define que se esperan complejidades significativas por el aumento en el costo de la mano de obra y la disminución de horas laborales exigibles. "Contrario a lo que ocurre en otros países, acá todavía existe un criterio de arquitectura/construcción que demanda mano de obra excesiva para las comunidades y esto está produciendo un incremento significativo para los copropietarios", concluye.

PUBLIRREPORTAJE

LA COBERTURA ANTE SISMOS ES RECOMENDABLE

Actualizar montos asegurados es prioridad en 2024

La corredora Seguros CCS alerta sobre reducir riesgos y proteger el valor patrimonial inmobiliario

Claudia Escobar, gerente comercial de Seguros CCS, considera que la gestión eficiente de pólizas de seguros en un mercado con inflación como el actual, **es una tarea estratégica.**

"Los precios de materiales e insumos de construcción subieron y no van a bajar. Lo que tengo que hacer como administrador es asegurar el valor real del inmueble, y revisar cada año los montos asegurados (a valor de reconstrucción), para evitar un infraseguro", indica.

Aclaró que los corredores de seguros como Seguros CCS son los profesionales indicados para esta tarea. **"Eviten improvisar"**, advierte.

"La actualización correcta y a tiempo de los montos asegurados de los bienes comunes permite que -ante un siniestro- la comunidad ejecute su póliza obteniendo valores de reconstrucción



Seguros CCS continuamente realiza encuentros presenciales con administradores.



Seguros CCS participó con una conferencia en CIGSA 2023, realizado en Chile.

adecuados para recuperar el valor del patrimonio".

Recordó que la nueva Ley de Copropiedad 21.442 establece la obligación que tienen los administradores de contratar seguros contra incendio para los bienes comunes de un edificio, mientras que el adicional de sismos es voluntario.

¿Se recomienda un seguro contra sismos?

Ante esta interrogante, Escobar responde

con un rotundo Sí: "La cláusula adicional para cobertura frente a sismos no es obligatoria, pero tomando en cuenta que Chile es un país sísmico y que el costo de reparación es muy elevado, ahorrar en esto es de alto riesgo".

Por eso se recomienda contratar la cobertura adicional contra incendio y riesgos materiales a consecuencia de un sismo. Van de la mano.

Ante la pregunta sobre qué recomendar a un administrador, nos dice: "deben estar informados y asesorados para tomar las mejores decisiones".

Si tu comunidad atraviesa dificultades o está en riesgo el valor de la propiedad, no improvises y deja que expertos te ayuden, recibirás asistencia gratuita. Para ello escribe a seguros@segurosccs.cl o visita www.segurosccs.cl

¡Cámbiate a Lipigas para el suministro de gas en tu comunidad!



Beneficios:

1
Descuento de entrada de un **15% sobre el precio** de lista.

2
Lipibolsas: Compra gas anticipado con 15% de descuento extra y uso sin límite. ⁽¹⁾

3
Atención preferencial: Ejecutivo comercial designado para la comunidad.

4
Convenio con **App Keeper** para tu comunidad. ⁽²⁾

5
Energía limpia y amigable con el medio ambiente.

6
Asegura el suministro continuo de gas.
Monitoreo en línea del nivel de llenado del tanque.

7
LipiApp MiCuenta.
Podrás ver el estado de tus boletas, historial de pagos y pagar tu cuenta medidor.

Pasos para el cambio:



1. Completa el formulario.



2. Un ejecutivo se pondrá en contacto contigo.



3. Confirmaremos la factibilidad. ⁽³⁾



4. Recibe nuestra oferta comercial.

Cámbiate escaneando aquí:



Lipigas
La buena energía

(1) Bases legales en Lipigas.cl. (2) App orientada a Condominios/Comunidades, donde los propietarios se informan en tiempo real sobre el control de acceso/visitas a sus hogares. (3) La oferta comercial está sujeta a factibilidad técnica. El plazo desde que se ingresa la solicitud hasta la confirmación de factibilidad es de 10 días hábiles.

EL IMPACTO DE LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL EN LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COMUNIDADES

Las plataformas tecnológicas hoy son aliadas fundamentales para el manejo de edificios, gestionar los pagos y ordenar los gastos comunes. Los expertos dicen que la digitalización ha aumentado la confianza de los residentes y ha logrado agilizar el trabajo de dirección en los condominios. POR PAULINA SANTIBÁÑEZ T.

Los edificios y condominios han experimentado una evidente transformación digital que ha favorecido el trabajo administrativo y de seguridad en comunidades que pasaron de gestionar plantillas de Excel y correos electrónicos de pago de residentes, a digitalizar todos los datos en aplicaciones.

David Peña, cofundador de ComunidadFeliz, señala que este cambio se ve sobre todo en el

trabajo administrativo de quienes tenían que gestionar recibos de gastos comunes a partir del análisis de miles de correos electrónicos que luego debían ser registrados de forma manual, una realidad que hoy está quedando atrás gracias a la digitalización de los pagos. “Ha sido una herramienta súper potente. Algo que también va de la mano con la tendencia, yo diría global, es el open banking”, añade el ejecutivo.



PUBLIRREPORTAJE

MI-HOGAR ADMINISTRADORES Y AUDITORES

Servicio integral e inteligente de Administración y Auditoría

La firma, con presencia en la Región Metropolitana y de Valparaíso, también brinda asesoría legal y supervisión técnica, a través de un equipo multidisciplinario, para atender todos los requerimientos que conlleva el manejo y mantenimiento de un edificio y/o condominio. “Somos especialistas en servicios de Administración y Auditoría, orientados a la eficiencia y transparencia”, asegura Erika Araya, Gerente de Operaciones.

La administración de inmuebles hoy implica una gran cantidad de tareas, representando un gran desafío para los comités de administración. “En general, hay poco conocimiento, falta profesionalismo y capacitación, sumado a algunas malas experiencias. Un administrador no tiene la capacidad para hacerlo todo. Necesita apoyo y un equipo de trabajo experto por detrás”, indica Erika Araya.

Para ello, Mi-Hogar Administradores y Auditores cuenta con especialistas en administración, contabilidad y auditoría, recursos humanos, seguridad, prevención de riesgos, abogados, técnicos de mantenimiento certificados, entre otros. “Con una tarifa que parte en los \$300.000,

nuestro servicio tiene la capacidad de adecuarse a las necesidades y requerimientos de cualquier edificio o condominio, solo dependerá la cantidad de unidades que lo componen. Tenemos plena capacidad para brindar cualquier servicio que sea requerido, por ejemplo, si la Comunidad desea un administrador fijo con atención dedicada, lo proveemos”, afirma la Gerente.

En efecto, Mi-Hogar cuenta con todo tipo de profesionales, incluso un Supervisor de Área Técnica, quien se encarga del control, supervisión y cotizaciones con proveedores de la parte técnica de las Comunidades. “A la hora de mantener o arreglar una caldera, él es quien se entiende con el personal técnico proveedor. Además, para que



Mi-Hogar cuenta con todo tipo de profesionales, incluso un Supervisor de Área Técnica, quien se encarga del control, supervisión y cotizaciones con proveedores de la parte técnica de las Comunidades.

el Comité y la Administración tengan un respaldo de su gestión, lleva una bodycam para registrar los controles, las cuales se suben a la plataforma digital ERP de Mi-Hogar”, explica Erika.

“Producto de la recomendación de nuestros clientes, hemos logrado expandir nuestros servicios a V Región, donde contamos con un Subgerente Zonal y un Administrador, y estamos en espera de recibir más clientes para este 2024”, comenta la Gerente de Operaciones.

Y es que, la firma cuenta con una alianza estratégica de colaboración con la española iKnovatio, con la cual desarrollan sus propios sistemas, aplicaciones y plataformas especializadas. Entre ellas, un control de actividades,

planificador maestro por zona, reportes permanentes, lectura de agua caliente, plataforma de gestión de recursos humanos digital, todas con geo referenciación, entre otras ventajas.

“Las aplicaciones y herramientas digitales son de uso interno, orientadas al control, y para nuestros clientes, realizados con plataforma Microsoft 365 y Azure. Nuestro foco y desafío es entregar un servicio integral y profesional de alta calidad y sobre todo accesible para cualquier Comunidad, con el objetivo de una gestión administrativa premium orientada al orden”, precisa la ejecutiva.

www.mi-hogar.cl

Para Gerardo Gozzi, co-founder y CEO de Coliver, este salto digital en la industria se notó especialmente en 2020 debido a la pandemia y otros factores que impulsaron la madurez digital del mercado. Una evolución que ha hecho que la administración sea más transparente y ha fortalecido la seguridad.

“Hemos pasado del cálculo en softwares de escritorio o planillas Excel a modernas plataformas en línea con aplicaciones potentes para uso de los copropietarios y residentes”, subraya Karla Torres, gerente general de Mi Hogar.

Pese a los avances, Gozzi señala que el proceso de digitalización no ha estado libre de problemáticas y desafíos por superar, como por ejemplo, tener hasta más de 20 sistemas que no se comunican entre sí.

“Lo resultante de esto es que un residente debe gestionar entre tres y hasta 12 aplicaciones diferentes en sus dispositivos móviles para la convivencia diaria entre gasto común, gestión de accesos, chat, conserjería, citofonía, cámaras de seguridad, seguridad ciudadana, avisos del municipio (redes sociales) y si además le sumamos aplicaciones de Internet de las cosas (IoT) en su hogar la lista continúa”, ejemplifica el ejecutivo.

David Peña coincide y señala

que, desde la experiencia de su plataforma, hoy las personas en condominios y edificios manifiestan abiertamente que no quieren tener una gran cantidad de aplicaciones. La respuesta ha sido, en tanto, intentar integrar todas estas necesidades y automatizar acciones.

Erika Araya, gerente de Operaciones de Mi Hogar, también menciona este punto y considera que hoy la dirección de estas tecnologías está enfocada en la unificación de acciones en las mismas plataformas, desde la gestión hasta la seguridad de la comunidad.

Tendencias y beneficios

Para Ricardo Mera, director de negocios de Smartki -tecnología de control de acceso desarrollada por Scharfstein Labs- hoy el control de acceso es uno de los temas más importantes en las comunidades. Su evolución ha significado que los conserjes y guardias tengan más información en tiempo real para que puedan aplicar protocolos de seguridad de forma inmediata y no depender del criterio de las personas de dejar o no entrar a un visitante.

“Los residentes quieren que no se necesite que haya siempre un conserje o que se tenga que anotar en un cuadernito a la visita”, plantea Peña, quien destaca, por

“Hemos pasado del cálculo en softwares de escritorio o planillas Excel a modernas plataformas en línea con aplicaciones potentes para uso de los copropietarios y residentes”, dice Karla Torres, gerente general de Mi Hogar.

ejemplo, el sistema de QR para invitados: “Con esto no tendrías que decir que vienes, sino que podrías mostrar el QR que el residente te envió y así recién poder entrar”.

Por otro lado, la transparencia fue uno de los principales

puntos que la tecnología llegó a fortalecer en la administración de comunidades, evitando poner en duda al factor humano. Por eso, actualmente estas plataformas “han permitido el mayor control sobre los movimientos financieros de las comunidades, mejorando la confianza y permitiendo mayor transparencia, así como mejorando las posibilidades de control por parte de los comités de administración”, señala Torres.

Por ejemplo, Peña comenta que de las 600 mil personas registradas en la plataforma ComunidadFeliz en el país, alrededor de 100 mil residentes y copropietarios hoy están utilizando el pago en línea en sus gastos comunes, lo que, a su juicio, fomenta la transparencia.

Asimismo, Araya señala que este tipo de plataformas han aportado en el control del personal respecto a la generación de contratos o cálculos de finiquitos.

Fuera de lo referido a la automatización de pagos y la gestión de tareas, Peña visualiza un avance tecnológico de estas aplicaciones en el control del gasto de combustibles y energías. “Para los edificios que tienen central térmica, el gas es muy caro y cada vez va a estar más caro. Entonces, el control y la eficiencia energética va a ser un tema súper importante”, proyecta.

PUBLIRREPORTAJE

COLIVER

El software todo-en-uno para la administración de edificios y condominios basado en un completo ecosistema de convivencia para los vecinos

coliver ofrece soluciones de software todo-en-uno de gestión profesional de condominios para administradores, integrando un ecosistema de convivencia para los residentes. Entre sus novedades para 2024, lanzará soluciones para proyectos multifamily y experiencia de postventa inmobiliaria, además de la billetera digital coliverPay.

La compañía entrega la solución de software (SaaS) profesional más completa del mercado chileno para la administración de condominios, gestionando contabilidad (gasto común), operaciones (tareas, activos, mantenimientos, proveedores), colaboradores (remuneraciones, reloj control, asistencia) y comunicaciones (anuncios, plantillas, documentos, CRM de tickets de servicio omnicanal, integrando diferentes canales como chat, correo y teléfono). Además, cuenta con alianzas certificadas que integran diferentes sistemas de accesos peatonales y vehiculares, cámaras y servicios de lavandería en cada condominio, generando una experiencia única, tanto para el administrador como para colaboradores, residentes y comité.

Con más de 400 condominios residenciales estudiados en entornos multiculturales de Chile, USA y Europa, la firma ha creado la metodología colivercentric® de transformación FIGITAL (físico-digital) que mide la madurez de convivencia

su impacto en la plusvalía del condominio.

“Hoy en día, los condominios residenciales exigen servicios de administración con madurez digital y adaptados a la convivencia en línea. Ante esta mayor complejidad, coliver entrega al administrador todas las herramientas integradas que le permiten hacer rendir su tiempo, eliminando el 65% del tiempo en tareas administrativas sin valor percibido por los residentes y comité, haciendo un trabajo mucho más inteligente y eficiente”, comenta



Gerardo Gozzi, CEO & Co-Founder.

En concreto, coliver habilita a un administrador de condominios para gestionar de forma integral la comunicación, contabilidad, operaciones y desempeño de colaboradores con métricas e índices estándar en el mercado, donde los vecinos pasan a ser participantes activos de la convivencia, facilitando la comunicación y seguridad en sus condominios, gracias a las apps incluidas en el condominio como red social, chat, calendario, reservas, visitas, documentos, bitácora, conserjería digital e integración con empresas de control de accesos.

“En coliver nos interesa que cada administrador se sienta empoderado para avanzar al siguiente nivel en la entrega de sus servicios y es por ello que los acompañamos a cada paso, desde la capacitación interna de sus equipos, reformulación organizacional y hasta presentaciones motivacionales en condominios a los comités y residentes”, señala el CEO.

Para este año, coliver presentará nuevas funciones, más socios conectados y su billetera digital coliverpay que permitirá el pago de cualquier tipo de servicio para cada usuario en el ecosistema de convivencia, pudiendo además tener las finanzas personales ordenadas en todo momento.

coliver.com

