

miércoles, 09 de abril de 2014

## **Administradores Asociados Gestión Inmobiliaria Ltda.**

Razón Social: Administradores Asociados Gestión Inmobiliaria Ltda.  
Dirección: Av. Apoquindo N° 4900, Of. 168, Las Condes  
RUT: 76.231.73-3

Socios Gerentes: Juan Marsal Díaz, Administrador de Empresas, Fono: 9 636 4697  
Alicia Salazar G. Corredora de Propiedades, Fono: 9 23 9827 ACOP 237

E-mail: [juanmarsald@hotmail.com](mailto:juanmarsald@hotmail.com)

Juan Marsal Díaz Administración de Edificios y Condominios (Certificado por el colegio de gestión y Administración Inmobiliaria de Chile y la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G, ACOP.)

Nuestro objetivo es proporcionar un servicio que permita la mantención y preservación de los bienes inmuebles de la comunidad, desempeñar el rol de facilitador en la relación entre los copropietarios y la inmobiliaria durante el período de garantía del edificio y a apoyar el logro de una buena convivencia entre los copropietarios, respetando y aplicando las normas y reglamentos vigentes. La relación con el comité de administración será de una administración monitoreada para la preservación de los intereses económicos de su comunidad.

La relación de complementación y de diversificación de habilidades y conocimientos de sus socios constituyen los pilares de esta oferta de servicios, su vasta experiencia en la dirección de empresas, tanto en su calidad de empleados ejecutivos como de empresarios, entrega fortalezas significativas en los aspectos más importantes de la administración de edificios, como son: excelencia y experiencia en el manejo de recurso humano, control de costos, implementación de planes de mantenimiento preventivo control de gastos de servicios y utilidades, y el control de programas de reparación planificada.



Nuestro objetivo es ofrecer a su comunidad un servicio en que se privilegien conceptos moderno de la administración de edificios:

- **Optima conservación de la plusvalía inmobiliaria de su inversión.**
- **Una propuesta de seguridad personal para los miembros de su familia o empresa**
- **Desarrollo de sistemas que garanticen seguridad ante situación el riesgo de la naturaleza o de causa fortuita.**
- **Mantenimiento y la eficiencia operativa de las unidades de servicio de la comunidad (ascensores, bomba, calderas, sistemas de acondicionamiento etc.).**
- **Permanente preocupación por la obtención y mantención de las condiciones de sello verde de gas en la comunidad.**
- **Dedicación total a la mantención de un esquema de máxima probidad en la administración de recursos que la comunidad, con un esquema de apertura de libros para auditoría inmediata y sistemática de los miembros del comité de administración y de los copropietarios interesados en estas materias (sistema de gestión monitoreado por el comité de administración).**

todos estos sistemas y esfuerzos coordinados liderados y supervisados por el comité de Administración

Un punto de detalle obvio pero muy relevante en la relación de administradores asociados y su comunidad es la transparencia en los egresos e ingresos y por ende el manejo global y detallado de todos los movimientos de recursos de la comunidad, entendiéndose dineros, bienes, personales etc.



**1.- RRHH:** por su trayectoria previa los socios poseen una basta experiencia en el manejo de recurso humano con conocimiento de la legislación laboral y sus implicancias en el diario que hacer. El proceso de selección de personal por su efecto crítico que es una de nuestras mayores preocupaciones. El personal que se desempeña en las comunidades aparte de su probidad tiene dos que implicancias directas con los copropietarios ofrecer seguridad y confiabilidad para los miembros de su familia u organización, y de estabilidad emocional en sus relaciones interpersonales.

**2.- Gastos Operacionales:** un exhaustivo análisis de las cuentas nos permitirá llevar a un costo eficiente dichos montos. Un trabajo en coordinación con el comité de Administración nos permitirá definir los lineamientos de acción para enfocar nuestros esfuerzos en minimizar los gastos y optimizar los costos de la operación de la comunidad. Esto gastos de mantención y conservación deben ser los apropiados a su comunidad de modo de lograr la mantención de los bienes de dominio común garantizando de esta forma la preservación de su inversión en este bien raíz. El completo análisis de los seguros de incendio ( incendio simple y con casual de sismo) nos proporciona una importante fuente de reducción de costos. La mantención preventiva y oportuna de todas las unidades de operación que ofrecen servicio a la comunidad es un requisito fundamental para preservación del patrimonio de su inversión y la reducción de los gastos de reparación. Se entiende por unidades de operación todos aquellos sistemas que ofrecen servicios a las unidadesdes la comunidad ( ascensores, bombas de agua potable, bombas de residuos, hidropack, centrales de frío, calderas, etc.).

3.- Gastos de Reparación: este ítem comprende el "gasto" en la reinserción del funcionamiento de unidadesde operación de la comunidad. Nuestrafinalidadpor medio de la implementación de programas de mantenimiento planificado será la reducción a su nivel mínimo de este tipo de gastos, lo que conlleva la prolongación de la vida útil de las unidades de operación, prolongación del patrimonio de su inversión.

4.- Consumo de Servicios: poseemos la experiencia necesaria para el análisis y evaluación de estos gastos, nuestra principal preocupación será reducir este gasto y lograr una máxima eficiencia en la relación costo / beneficio.

Un importante aspecto a considerar será el análisis mensual de los gastos comunes a pagar y su evaluación estadística contra los valores históricos, este análisis será importante herramienta de supervisión de parte del Comité de Administración y de los copropietarios de su comunidad.

## Información Relevante



Una forma de visualizar las obligaciones, deberes y responsabilidades de cada componente se la estructura de Administración de Comunidades o de Edificios podemos graficar esta como a una Empresa de Sociedad Anónima, en donde los diversos roles son:

- Accionistas	: Copropietarios de la comunidad
- Directorio	: Comité de Administración
- Gerente General	: Administrador
- Junta de accionistas de la empresa	: Asamblea anual
- Reunión de Directorio	: Reunión del Comité de Administración

Como podrá observarse los copropietarios (accionistas), se reúnen mínimo una vez por año para que el administrador (gerente general) rinda cuentas de la gestión en la comunidad (empresa), durante el último año. A su vez el comité de administración (directorio) sostiene reuniones periódicas con el administrador de modo de afinar las directrices para la gestión en corto plazo, revisando periódicamente los resultados y los flujos de dinero de la comunidad. Las directrices de gestión son dictadas por el comité de administración en base a los acuerdos del conjunto de los copropietarios en su asamblea anual. La firma de egresos puede ser entregada en gestión al administrador (solo firma el administrador) o supervisada por el comité de administración (con firma en conjunto) o restringida al dominio del comité de administración (solo firma el comité).

Visto de esta manera queda claramente establecido el campo de acción de cada uno de los participantes de este sistema de Administración de Comunidades o Edificios, evitándose de esta manera dualidad de mando, ausencia de responsabilidades o ambigüedades de la gestión. Así toda la gestión operativa queda en manos del administrador, el que deberá ser supervisado por el comité de administración, quedando en poder de éste la toma de decisiones respecto de gastos que no sean de tipo habitual.



**Personal:** es sabido pero no asumido el hecho que el personal que trabaja en una comunidad es de dependencia laboral, es decir el empleador directo es la comunidad de copropietarios. Es por esto que resulta muy delicado el manejo del personal, pues cada conflicto laboral será costeadado por todos los copropietarios con cargo a sus gastos comunes. Es así también necesario explicitar que los costos de reemplazo, finiquitos, bonos, vacaciones, etc. son todos de cargo de la comunidad y se visualizan en los gastos comunes mensuales (por esto aumentan generalmente para fines de año y verano). Un punto no menor es que la generalidad indica que aproximadamente un 60% del total de los gastos comunes es por personal. Resulta crítico el tema de la selección del personal que tendrá a su cargo el cuidado de su familia, empleados y bienes materiales, un buen proceso de selección de personal reduce en más de un 80% la probabilidad de la ocurrencia de robos y conflictos en la relación con la comunidad y entre los empleados de la comunidad.

**Seguridad:** poco conocido resulta el tema que toda comunidad debe contar con un Plan de Seguridad ante Emergencias, el cuál es de responsabilidad del comité de administración en su generación o revisión anual. La aplicación o las medidas de prevención son de responsabilidad del administrador de la comunidad. En este punto resulta imprescindible el saber que hacer "Antes, Durante y Después" de una situación de crisis en la comunidad.

Otro aspecto fundamental es la suscripción de un seguro de accidente contra terceros (Responsabilidad Civil) y la inscripción del personal en una Mutual de Seguridad (Responsabilidad por accidentes de trabajo y enfermedades profesionales), ambos de bajo costo mensual pero de una gran efectividad en casos eventuales.

Un tema relacionado con la seguridad en la comunidad y el personal que en ella trabaja es la obligación que existe que cada persona que pueda estar en un puesto de acceso de personas a la comunidad debe poseer una credencial de Vigilante Privado otorgada por el OS-10 de Carabineros de Chile, previo curso al respecto.

**Seguros:** aun cuando la Ley 19.537 (16 de Dic. De 1977) no explicita si el seguro de incendio debe ser simple o con cobertura por sí mismo, es recomendable presentar a la comunidad los costos de ambas situaciones (incendio con sismo / incendio simple = 4.0). Lo que generalmente se desconoce es el doble pago que realiza cada copropietario al asegurar en forma independiente cada unidad. Un análisis detallado permitirá la contratación de un seguro completo lográndose incluso reducir los costos totales de cada copropietario con un buen control de la distribución de espacios comunes a espacios privados.



El objetivo es evitar el Sobre seguro (pago excesivo) o el Infra seguro ( sub valorar el bien inmueble), estas dos situaciones llevaran a malos ratos de parte de los copropietarios al momento de hacer cobro de una indemnización por la ocurrencia de algún siniestro.

Equipos de Servicios: bombas de aguas limpias y servidas, sistema de acondicionamiento de aire, sistemas hidropack, calderas, ascensores, sistemas eléctricos, generadores de corriente, etc. Resulta fundamental el cumplimiento periódico de las mantenciones preventivas de cada sistema, siendo básico el estar al día en los pagos a los proveedores que entregan estos servicios, dado que en casos de emergencia el costo puede conducir a gastos de muy alto monto. Cabe destacar que el servicio más oneroso en su inversión y reposición es el sistema de ascensores, por lo que no debe descuidarse su mantenimiento preventivo.

La prevención y el ahorro de costos es fundamental, es por ello que se debe contar con programas de ahorro de energía (eléctrica, gas), planes de prueba de todos los sistemas de back up (luces de emergencia, generadores, etc.). Todos estos temas que individualmente pueden ser de incidencia menos pero en su conjunto permiten la economía de costos que se ven reflejados en los gastos mensuales.

**Inspección de Gas:** cada día se logra un mejor entendimiento de este tema, siendo fundamental el contar con sello verde no solo para seguridad de los copropietarios y su núcleo familiar, si no que también como un edificio de preservación del patrimonio de su inversión. Un edificio sin sello verde ve afectado significativamente su plusvalía.

**Asambleas y Gastos Comunes:** es fundamental la realización de una asamblea anual con el detalle de los balances de la comunidad, logro de los objetivos trazados en la asamblea anterior. El simple hecho de la realización periódica de esta asamblea es una señal de la transparencia de los resultados esperados. Los gastos comunes deben ser detallados en un nivel que facilite la comprensión por parte de los copropietarios.

Atentamente,



## REFERENCIAS

- **Edificio Estacionamientos Ómnium**

Sr. Fernando Pascual Secretario Comités Administración, Cel.: 09 886 4041

- **Comunidad Edificio Manquehue de Vitacura**

Sra. Ruth Otárola, Presidenta Comité de Administración, Cel.: 09 537 4527

- **Condominio Nueva España Cordillera**

Sra. Tatiana Gajardo, Presidenta Comité de Administración, Cel.: 09 933 4041

- **Comunidad Edificio Montecarlo**

Sr. Jaime Figueroa, Cel.: 09 240 5100

- **Centro Comercial Omnium**

Apoquindo 4900

Sr. Jaime Pinilla, Director, Cel.: 87759655

- **Comunidad Rosario Norte 400**

Sra. Paola Molina, Cel.: 07 548 3437

