

■ MEJORES ACUERDOS ■

"Estimados vecinos": las principales causas de conflictos en las comunidades

Muchas veces la Asamblea de Copropietarios se transforma en discusiones que parecen no tener norte claro, dejando de lado los temas que realmente deberían preocupar a una comunidad.

Si bien es cierto los tan mencionados grupos de WhatsApp vecinales han ayudado a muchos a canalizar información y facilitar las ventas dentro de una comunidad, también se han convertido en un dolor de cabeza para muchos cuando sólo se trata de quejas, generando un clima de tensión permanente y que puede renovarse todos los días. Incluso, es recurrente que los temas que se tratan en la red social se lleven también a las Asambleas de Copropietarios.

Pero, ¿cuáles son las principales causas de conflicto que deberían preocupar a una

comunidad? Gonzalo Jiménez, auditor inmobiliario y director general de Auditamos.cl, comenta algunos focos preocupantes. El primero, la omisión y desconocimiento de la ley: muchos vecinos se centran en solucionar problemas superficiales más que los estructurales. El segundo, la preocupación por contratar abogados para la actualización de reglamentos, cuando los balances y obligaciones en procesos financiero-contables, no son materia de los abogados y no lo aplican. Y por último, uno de los más importantes, es que el balance y rendición de cuentas es obligación incorporarlo en el Reglamento de Copropiedad, según indica la ley. Al no ingresarlo correctamente, se arriesgan demandas civiles y penales.

Y generalmente hay tres tipos de comunidades. La primera, con recursos pero con una mala gestión. Es decir, tienen dinero en su cuenta corriente pero no necesariamente tienen una buena

gestión operacional, dado que, por lo general, no se aplica un control eficiente de las mantenciones. La segunda de ellas, es la que tiene pocos recursos pero tiene altas metas de gastos. En este tipo de comunidades, generalmente su capital de trabajo actual es muy superior al fondo operacional de inicio de la comunidad y se han usado los fondos de reserva para amortiguar el alza en gastos comunes. Y el tercer tipo de comunidad, es aquella en la que se ha cambiado en forma reiterativa la administración y el comité, conllevando a una recaudación ineficiente en los gastos comunes y posterior cargo de cuentas en el fondo de reserva. Este tipo es el más peligroso, porque comúnmente lleva a las comunidades a un default financiero total.

Entonces, ¿cómo poner fin a las eternas discusiones con los vecinos, en el contexto de comunidades? En primer lugar, Gonzalo Jiménez de Auditamos.cl, comen-

ta que el comité debe siempre empoderarse. No se trata de discutir, se trata de educar. Entendiendo esto, también entrega algunos consejos:

Actualizar correctamente el Reglamento de Copropiedad ingresando el balance y los procesos financiero-contable. Segundo, rendir cuentas con un balance mensual, auditando el riesgo total de esta gestión, ante las masivas omisiones y desconocimientos para dar inicio a una mejor gestión, que exige la nueva ley de copropiedad. También, tener una póliza de seguros espacios comunes, que cumpla un correcto monto asegurado, y que no aplique un daño patrimonial a la comunidad. Planificar la puesta en marcha eficiente de las calderas en épocas de invierno a modo de evitar alzas innecesarias en el valor de los consumos, y finalmente blindar la responsabilidad penal y civil ante el comité y administración en el cumplimiento de las nuevas normas de copropiedad.



■ ¿QUÉ CAMBIOS IMPORTANTES INTRODUJO LA LEY DE COPROPIEDAD?

Juan Carlos Latorre, presidente del Colegio Administradores CGAI, señala que la Ley 21.442 introdujo varios cambios, entre ellos, la creación del Registro Nacional de Administradores, las asambleas con realización en plataformas virtuales, quórum rebajados específicos para la adopción de acuerdos extraordinarios que antes requerían porcentajes muy altos e imposibilitaban la adopción de acuerdos, las asambleas ordinarias con un

quórum mínimo del 33%, dos páginas de sanciones para los administradores en caso de no cumplir con las exigencias de la ley, la manera de asegurar los edificios, las subadministraciones para los conjuntos que superan las 200 unidades, la posibilidad integrar comités de administración por sorteo cuando no haya interesados, etc. "Muchos de los cambios incorporados a la ley actual provienen de la necesidad de adoptar modificaciones

que recogió el ejecutivo en su momento, sin embargo, hay una cantidad no menor de indicaciones que son inviables o erraron en su presunción. La ley 21.442 más parece una ley para sancionar a los administradores que para darle funcionalidad a las comunidades. Sin eludir la responsabilidad de la importancia de una administración adecuada, la marcha y seguridad de las comunidades está antes que los administradores", plantea.