



# Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS



ComunidadFeliz



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS

# Índice de Propuesta

1. Cómo nació Komunidad?
2. Plan de acción propuesto
3. Contabilidad y cobranza
4. Manejo de proveedores y personal
5. ComunidadFeliz.com - Herramienta de Transparencia
6. Manejo de Asambleas
7. Encuéntranos en:



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS

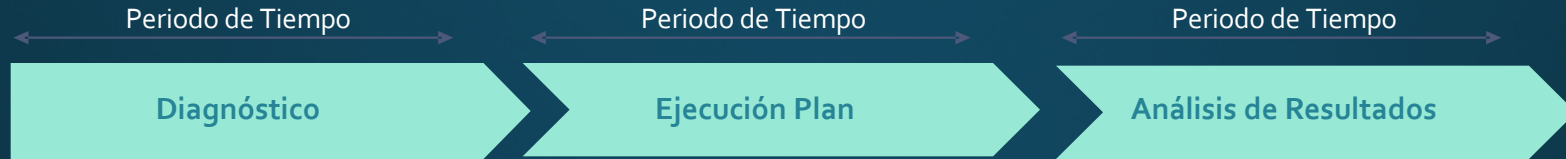
## 1.- Cómo nació Komunidad?



- Fernando Cornejo Sepúlveda, Constructor Civil y Diplomado en Administración y Dirección de Proyectos de la Pontificia Universidad Católica de Chile, que luego de 20 años de experiencia en obras de edificación habitacional en altura y otros proyectos de gran envergadura, visualizó una nueva forma de administrar conjuntos habitacionales, basada en la comunicación efectiva y en la impecabilidad.



## 2.-Plan de acción propuesto



- *Komunidad, realiza un diagnóstico del edificio o condominio, donde se revisan cosas como: Pago correcto de proveedores, Pago de imposiciones en orden, Mantenciones de Equipos al día, Nivel de Morosidad, Estado de Instalaciones, Actas en Orden (Reducciones a Escritura Pública y Notariadas).*
- *Con la información del diagnóstico se genera un plan, con acciones: gestionar bajas en costos más altos, plan de cobranzas judiciales, ordenar irregularidades en remuneraciones y similares.*
- *Finalmente luego de ejecutar este plan, se muestran las mejoras, donde las variables que el comité determine se revisen: morosidad, fondos, documentos firmados y notariados, etc.*



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS

## 2.-Plan de acción propuesto



*Cuando ya se ejecuta el plan de acción, el objetivo es dejar a la Comunidad ordenada, lo que significa un cierto nivel de morosidad, todos los contratos ordenados, las actas notariadas, el comité ratificado, etc.*

*Aquí recomendamos también proponer actividades como: asambleas informativas digitales todos los meses (o una vez cada 2 meses) utilizando ComunidadFeliz.com, además de las asambleas ordinarias y extraordinarias que serán requeridas. El foco debe ser la transparencia en la gestión y las asambleas virtuales siempre son beneficiosas para esto.*



## 2.-Plan de acción propuesto



### Levantamiento de Proyectos

- Asamblea por mes donde revisaremos los proyectos de la Comunidad.
- Definiremos cuáles son los temas más urgentes y ejecutaremos.



### Mejora Continua

Los Indicadores que mediremos serán:

- Porcentaje de Morosos
- Fondos en la Cuenta Bancaria
- Disminución del Gasto Común



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS

## 3.-Contabilidad y cobranza

### Reporte de Egresos Mensual

**Mensualmente** presentamos los siguientes informes:

- Gasto Común: presentado a cada residente, tanto de manera física como digital (Comunidad Feliz).
- Conciliación Bancaria: mes a mes presentamos al comité el estado de la cuenta corriente.
- Informe de Egresos: aquí detallamos los cheques a utilizar y pedimos la doble firma de cada gasto.
- Caja Chica: mes a mes estimamos que un 10% de los gastos se harán por caja chica, esto se rinde.

**Anual** presentamos los siguientes informes:

- En la asamblea anual, se presenta el resumen de todos los informes anteriores, llevamos al periodo completo de los últimos 12 meses.
- Presupuesto anual: este informe consiste en la estimación que entregamos de qué serán los gastos del edificio en los próximos 12 meses, de esta manera bajamos lo variable del gasto común y planificamos proyectos.



### 3.-Contabilidad y cobranza



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS

## Gasto Común Mensual - Cobro Individual por unidad

<b>Copropietario</b>	: Pablo Salvador Reyes Olaver/Francia	<b>Mes de cobro</b>	: mayo - 2019
<b>Unidad</b>	: 108	<b>Vencimiento</b>	: viernes 28 de junio de 2019
<b>Prorrateo</b>	: 2.861%	<b>Facturación de interés</b>	: martes 15 de octubre de 2019
<b>Prorrateo TORRE A</b>	: 0.0%	<b>Último pago</b>	: \$ 1.124.435, el 20/11/2018
<b>Prorrateo TORRE B</b>	: 5.723%	<b>Folio último pago</b>	: 2016
<b>Descripción</b>	:		

DETALLE DE SU GASTO COMÚN	
<b>Cobros del período</b>	<b>\$ 374.920</b>
Fondo Caja Chica mayo	\$ 5.000
Fondo Ejemplo capacitación 7 mayo	\$ 14.307
<b>Cobros diferidos</b>	<b>\$ 6.934</b>
Intereses acumulados hasta abril - 2019	\$ 0
Intereses generados en mes de mayo - 2019	\$ 6.934

<b>Total a pagar</b>	<b>\$ 381.854</b>
Vencimiento	viernes 28 de junio de 2019

Bastian Leal Muñoz  
bastian.leal@komunidadfeliz.cl  
569888888

### 3.-Contabilidad y cobranza



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS

## Gasto Común Mensual - Con el detalle de Egresos

EGRESOS ENERO - 2020						Comunidad Feliz.cl
Altas Cumbres de Laal , Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, Santiago, Chile , Lo Barnechea						
DETALLE DE EGRESOS GASTO COMÚN DE LA COMUNIDAD						
1. EGRESOS					\$ 4.311.044	
Ítem	Descripción	Nº Doc	Tipo dcto	Fecha	Monto	
<b>Gastos Administrativos</b>					<b>\$ 41.360</b>	
1	Counidad Feliz Spa	Software administración 02/02	10295	Cheque	03-06-2019	\$ 41.360
<b>Gastos Mantenciones</b>					<b>\$ 694.618</b>	
1	Limpienza S.A	03/03		Cheque	05-08-2018	\$ 166.668
2	Ascensores S.A	Octubre 2018 ascensor 02/03	136895634	Cheque	30-11-2018	\$ 400.000
3	Ascensores					\$ 127.950
	Ar Mantencions	arreglo extraordinario puertas		Cheque	10-10-2018	\$ 127.950
		02/02				
<b>Gastos Servicios Basicos</b>					<b>\$ 2.000.000</b>	
1	Consumo de luz					\$ 2.000.000
	Enel	02/02	157236236	Transferencia	20-11-2018	\$ 2.000.000
<b>Remuneraciones</b>					<b>\$ 1.533.400</b>	

### 3.-Contabilidad y cobranza



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS

## Conciliación Bancaria

La conciliación bancaria es un concepto no tan sencillo, aquí dejamos un video que realizamos:

[www.youtube.com/watch?v=sObLC3Y93AA](https://www.youtube.com/watch?v=sObLC3Y93AA)

#### Flujo del mes

+ Saldo del mes anterior	\$ 46,253.80
+ Depósitos	\$ 21,363.25
+ Ingresos extraordinarios	\$ 345.00
- Giros y cargos	\$ 0.00

#### Saldo en Estado de cuenta

+ Ingresos pendientes	\$ 77.20
- Egresos pendientes	\$ 0.00

#### Total libro banco

\$ 68,039.25

 Revisar libro banco

 Cerrar conciliación del mes

### 3.-Contabilidad y cobranza



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS

## Reporte de Egresos Anual

Este reporte será presentados en la:

- Asamblea Ordinaria Anual. Sin embargo, nosotros nos adelantamos a la nueva Ley de Copropiedad que lo exigirá mes a mes. Por lo que también lo dejamos habilitado:

- En tiempo real en Comunidad Feliz - Módulo de Egresos

<b>Egresos por Categorías 2020</b>					
<b>Comunidad de Demostración</b>					
<b>Proveedor</b>	<b>enero</b>	<b>febrero</b>	<b>marzo</b>	<b>abril</b>	<b>mayo</b>
<b>GASTOS VARIABLES</b>					
Invamaduro Flor Silvestre	\$0,00	\$2.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Home Depot	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$2.500,00
Juegos Infantiles S.A	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Grupo Alocena S.A. De S.V	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Don Rubén	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
	<b>\$0,00</b>	<b>\$2.000,00</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>	<b>\$2.500,00</b>
<b>GASTOS FIJOS</b>					
Servicios De Administración Feliz S.A De C.V	\$4.500,00	\$4.500,00	\$4.500,00	\$5.000,00	\$5.000,00
Comunidad Feliz	\$300,00	\$300,00	\$1.200,00	\$300,00	\$300,00
Banco Santander	\$0,00	\$23,50	\$54,20	\$80,00	\$30,00
	<b>\$4.800,00</b>	<b>\$4.823,50</b>	<b>\$5.754,20</b>	<b>\$5.380,00</b>	<b>\$5.330,00</b>
<b>GASTOS VARIABLES</b>					
Tipaleria Nacional S.A	\$0,00	\$175,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Comax	\$0,00	\$820,00	\$0,00	\$133,00	\$0,00
Walmart	\$0,00	\$650,00	\$525,00	\$0,00	\$0,00
José Juan	\$0,00	\$0,00	\$700,00	\$0,00	\$0,00
Uline	\$0,00	\$0,00	\$4.500,00	\$0,00	\$0,00
	<b>\$0,00</b>	<b>\$1.325,00</b>	<b>\$5.725,00</b>	<b>\$133,00</b>	<b>\$0,00</b>
	<b>\$4.800,00</b>	<b>\$6.148,50</b>	<b>\$11.479,20</b>	<b>\$5.513,00</b>	<b>\$5.330,00</b>



## 4.- Manejo de proveedores y personal

Los proveedores son uno de los focos de la gestión de ahorro que proponemos. Siempre considerando lograr un equilibrio eficiente entre el precio y la calidad. Cuando no existe un proveedor o se está pensando en cambiar al existente siempre trabajamos con 3 cotizaciones y considerando la experiencia.

Pago a los proveedores: los cheques deben ser firmados tanto por la administración como por el representante legal del comité. Semestralmente hacemos un informe de los proveedores en que presentamos una evaluación de éstos.

Estudio de costos: ya contamos con una cartera de proveedores calificados en varias materias como mantenimiento de ascensores, gas, servicios legales y más.



## 4.- Manejo de proveedores y personal

### Mantenciones – Evitemos Problemas Mayores

- Ascensores: Mantenciones y Certificaciones, aquí es fácil encontrar proveedores que compitan, debido al cambio de legislación, han aparecido muchos proveedores buenos con grandes descuentos.
- Bombas de Agua: Los mantenedores preventivos no son claros en el trabajo realizado, por esto, nosotros siempre exigimos un documento de tareas, si hay incumplimiento de contrato, lo terminamos y licitamos.
- Gas: Mantenciones, Certificaciones y Consumo, lo más difícil en términos de gestión es bajar el gasto mensual del gas, en ese sentido tenemos el plan de bolsas de gas, hechas para poder ahorrar.

### Tecnología – Proyectos para la Comunidad

- Pago en Línea de Gastos Comunes: habilitamos WebPay en ComunidadFeliz para los que quieran pagar (débito o crédito), el propietario que lo usa tiene un recargo por lo que la comunidad no paga nada extra.
- Votaciones en Línea: le damos acceso a todos los copropietarios para que puedan entrar a la aplicación de ComunidadFeliz y podemos hacer consultas en línea.
- Módulo para la Conserjería: aquí podríamos habilitar un PC para la conserjería que puede anotar cosas como visitas, encomiendas, vehículos y acontecimientos en general.



## 4.- Manejo de proveedores y personal

Los trabajadores son el alma del edificio, por lo que se debe proponer el mejor plan.

Rol en la Comunidad	Dotación Esperada	Detalles de Dotación
Mayordomo	1 - Horario Diurno	Primera línea del Administrador
Conserjes - Turnos Día	2 - Lun a Viernes	Turnos de 8 horas
Conserjes - Turnos Noche	1 - Lun a Viernes	Turnos de 8 horas
Conserjes - Turnos Fin Semana	2- Fines de Semana / Noche	1 turno día + 1 turno noche
Personal de Aseo	1 - Si fuera necesario	Para edificios grandes
Personal de Jardinería	1 - Si fuera necesario	Para comunidades con jardín



## 4.- Manejo de proveedores y personal








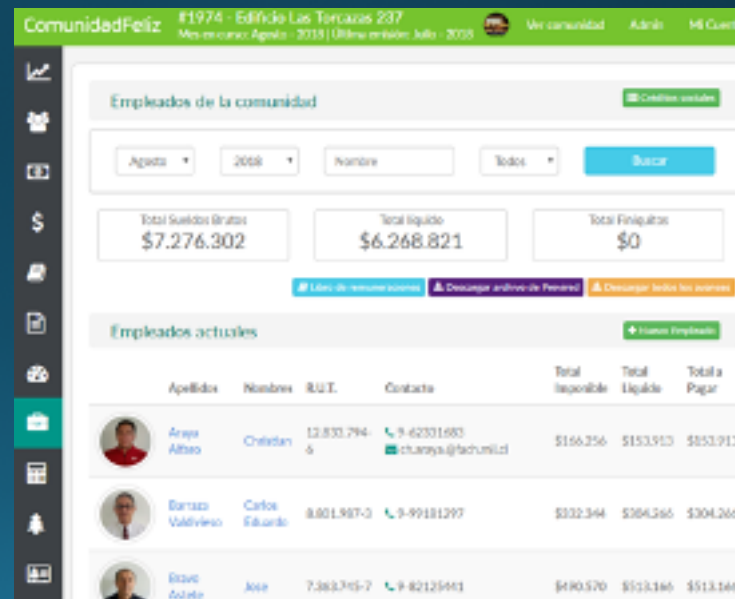
**Komunidad**  
ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS



Remuneraciones certificadas por Previred con Comunidad Feliz

Utilizando esta herramienta generamos:

-  Liquidación de Sueldo.
-  Finiquitos de empleados.
-  Anticipos.
-  Libro de Remuneraciones.
-  Libro de Vacaciones.



The screenshot displays the 'ComunidadFeliz' web application interface. At the top, it shows the community name 'ComunidadFeliz', address '#1974 - Edificio Las Terrazas 237', and the month 'Ago 2018'. Below this, there are three summary boxes: 'Total Sueldos Brutos \$7.276.302', 'Total Líquido \$6.268.821', and 'Total Finiquitos \$0'. A table titled 'Empleados activos' lists three employees with their personal and financial details.

Apellidos	Nombres	R.U.T.	Contacto	Total Imponible	Total Líquido	Total a Pagar
Araujo	Christian	12.833.794-6	+56 2331680 chraujo@techumil.cl	\$166.256	\$153.913	\$153.913
Barras	Carlos Eduardo	8.801.987-0	+56 99181297	\$332.344	\$304.266	\$304.266
Etayo	José	7.982.345-7	+56 82125441	\$490.570	\$513.146	\$513.146



## 5.- ¿Qué es ComunidadFeliz?

---

Es una plataforma tecnológica para la administración de condominios y edificios, que facilita la vida en comunidad.

¡Únete a los más de 3000  
condominios y edificios  
administrados con  
ComunidadFeliz!



### Fácil

---

**ComunidadFeliz** es reconocido por sus clientes por ser el software más amigable y fácil de usar del mercado.



### Rápido

---

**ComunidadFeliz** te ayuda a optimizar tu trabajo, ahorrando el doble de tiempo que con otras herramientas de administración.



### Cercano

---

Uno de nuestros valores es mantener a nuestros clientes felices siempre. Es por esto, que contamos con un equipo de soporte especializado que te ayudará en todas tus dudas.



## Funcionalidades

### Acceso al sistema para cada copropietario

- ✓ Acceso rápido al detalle actual.
- ✓ Estado de cuenta.
- ✓ Línea de tiempo con los acontecimientos de la comunidad.
  - Emisión de gasto común.
  - Reuniones de asamblea.
  - Votaciones.
  - Otros.
- ✓ Evolución de los fondos con el detalle de ingresos y egresos de forma mensual o anual





- **Pago en línea** de las Cuotas de Mantenimiento (crédito y débito).
- **Leer mensajes** de la administración en tiempo real.
- **Reservar** las distintas amenidades desde su teléfono.





## 6.- Manejo de Asambleas

### **Asambleas Ordinarias:**

Serán celebradas a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

### **Asambleas Extraordinarias:**

Tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.



## 6.- Manejo de Asambleas

Cuando el Comité de Administración lo requiera, siguiendo lo establecido en la ley 19.537, se realizarán consultas por escrito a los copropietarios. Estas irán firmadas por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio. Las materias de estas consultas podrán ser las excepciones señaladas en el inciso 6 del artículo 17 de la ley 19.537.

Estas consultas se notificarán a cada uno de los copropietarios acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente se reducirá a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio.

## 7.- Encuéntranos en:



Komunidad

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS  
Y CONDOMINIOS

[www.komunidad.cl](http://www.komunidad.cl)

[Contacto@komunidad.cl](mailto:Contacto@komunidad.cl)

Cel.: +569 91539177

Instagram

Facebook

Linkedin