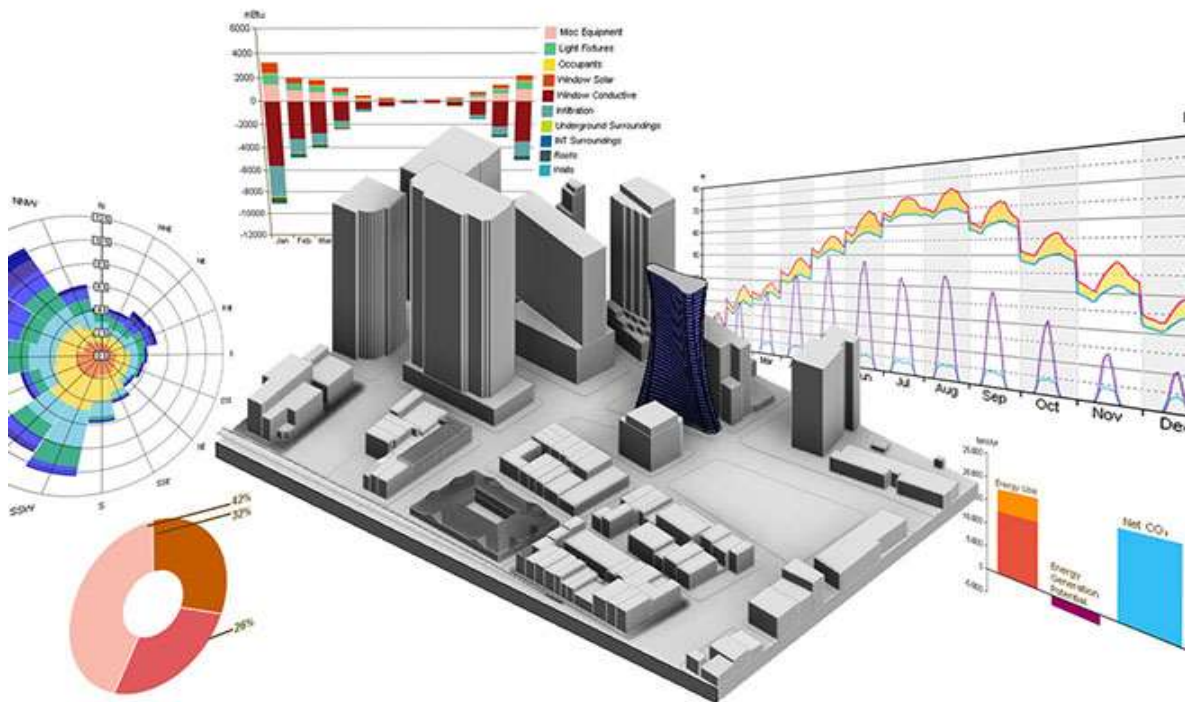


¿POR QUÉ SUBEN LOS GASTOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS?



PRIMER ESTUDIO DE DIFERENCIAS DE PRECIOS DE PROVEEDORES DE EDIFICIOS EN CHILE

info@auditamos.cl

ESTUDIO DE PRECIOS DE PROVEEDORES DE EDIFICIOS EN CHILE:

Gonzalo Jiménez Cocq, Director de **AUDITAMOS.CL**, da a conocer el primer informe de estudios de precios y control operacional ante las maquinarias de los edificios habitacionales, principal foco de aumento sostenido en los gastos comunes, dado que tradicionalmente, siempre se ha asignado el centro de costo del RRHH como uno de los gastos más importantes en los gastos comunes de un edificio, sin embargo, con el presente estudio aplicado en varias ciudades de Chile, tales como: Santiago, Concepción, Viña del Mar, La Serena y Antofagasta, con un universo de 522 edificios habitacionales, con un promedio de 140 departamentos, se ha identificado una gran debilidad de gastos operacionales, centrándose en las faltas de control de las mantenciones preventivas y correctivas, a pesar que específicamente en los ascensores, hoy existe una nueva ley que certifica a la oferta, se siguen visualizando importantes deficiencias, dado este escenario, nace en Chile las **AUDITORÍAS FACILITY MANAGEMENT EN EDIFICIOS**, aplicadas en forma pionera por **AUDITAMOS.CL**, esto quiere decir, la implementación de una columna vertebral de gestión interna para los comités de administración, orientados desde el control de las mantenciones efectuadas por los proveedores de ascensores, calderas, bombas y complementariamente, control de cambios de repuestos, identificación de precios de materiales y mano de obra, identificación de garantías y seguimiento de las mantenciones, cumplimiento y gestión de las carpetas cero de los ascensores, ante la próxima certificación de los ascensores, revisión de cierres mensuales de sueldos, análisis de cumplimientos legales hasta auditoría mensual a la administración, identificando y cuadrando los ingresos y egresos mensuales, con el objetivo de controlar el problema base que afecta las alzas constantes, minimizar todos los errores que afectan los gastos comunes de una comunidad, y dejar de auditar el tiempo ya pasado, con el objetivo de recuperar la confianza ante los múltiples proveedores que operan diariamente en un edificio, donde los residentes, producto de los desconocimientos técnicos, cancelan sobrepagos, mantenciones y reparaciones inexistentes, que en algunos casos, se identifican fallas programadas, identificando las actuales alzas en gastos comunes.

Lamentablemente, es un escenario muy recurrentemente en los edificios habitacionales, dado que existe un mínimo control a los proveedores, donde se filtran una serie de gastos con sobre precios, que finalmente, al ser identificados, aluden culpabilidad al supervisor de la empresa mantenedora, ajustando completamente el estado de las maquinarias, pero lo gastado paso a ser un gasto irrecuperable para los residentes.

CUADRO DE ESTUDIOS DE PRECIOS IDENTIFICADOS EN ASCENSORES:

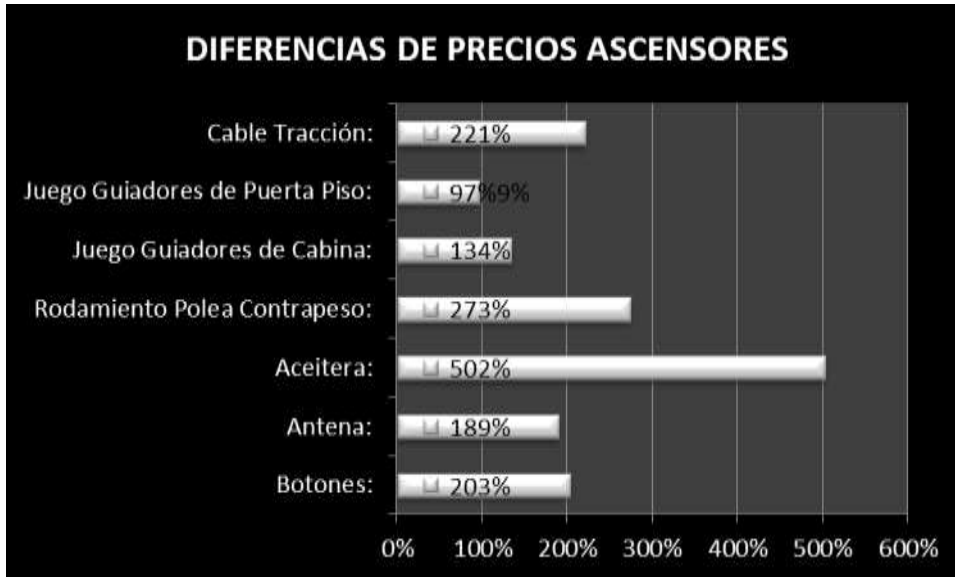
Este estudio, se basó en todos los oferentes, donde el primero es el proveedor de los equipos de transportes internos de un edificio, estos proveedores actualmente certificados por el MINVU, ante la nueva ley 20.296, que nace a modo de nivelar hacia arriba el mercado actual de mantenedores de los ascensores, y a su vez, minimizar los constantes accidentes ocurridos, afectando la seguridad de los residentes y exponiendo en forma innecesaria, la responsabilidad civil de los comités de administración.

Anteriormente ante a nueva ley, el mercado de las marcas originales de equipos de ascensores, indicaban que los valores que ellos cobraban, incluían una serie de temáticas que se centraban en la calidad y garantías de los trabajos, hoy, bajo la nueva ley, esa calidad y garantías, es un estándar obligatorio, dejando a toda la oferta en similares características ante los clientes, no obstante, los precios identificados ante los mismos trabajos y repuestos, arrojan hasta un 502% en diferencias de precios, aplicándose en una gran mayoría de los edificios, y por consecuencia, aplican alzas innecesarias en los gastos comunes.

Complementariamente, si bien es cierto, en edificios nuevos, los problemas de funcionamiento de los ascensores es aún mayor, dado que fallan consecutivamente, es muy importante solicitar a la inmobiliaria, cual es el contrato de garantías de estos equipos, junto con identificar cual es la fecha de finalización de las garantías, ya que depende del contrato de compras de los equipos, dado que no necesariamente, contratar a un proveedor de marca, los resultados van a ser eficientes, productos que en la industria se subcontrata los servicios de mantenimientos a través de terceras empresas, que en algunos casos, estas no están certificadas ante el MINVU.

A continuación, identificamos los repuestos que se comercializan con mayores frecuencias en los edificios donde se aplicó este estudio, estudiando varias cotizaciones de distintos proveedores, identificando un precio mercado y por otro lado cotizaciones de empresas de marca y multimarca, aplicándose una diferencia de precios de hasta un 502%.

	PRECIO MERCADO	OFERENTE MARCA	DIFERENCIAS
Botones:	\$35.000	\$106.000	203%
Antena:	\$380.000	\$1.100.000	189%
Aceitera:	\$20.750	\$125.000	502%
Rodamiento Polea Contrapeso:	\$750.000	\$2.800.000	273%
Juego Guiadores de Cabina:	\$128.000	\$300.000	134%
Juego Guiadores de Puerta Piso:	\$72.000	\$142.000	97%
Cable Tracción:	\$1.400.000	\$4.500.000	221%



Un ejemplo ante los presente repuestos, en relación los cables de tracción, estos poseen un precio costo de \$600.000 pesos, y el precio promedio de comercialización de un proveedor es de \$1.400.000 pesos, llegando a un proveedor de marca que subcontrata, a un precio final de \$5.100.000 pesos, identificándose un margen de \$4.500.000 pesos, correspondiente a un 750% de margen.

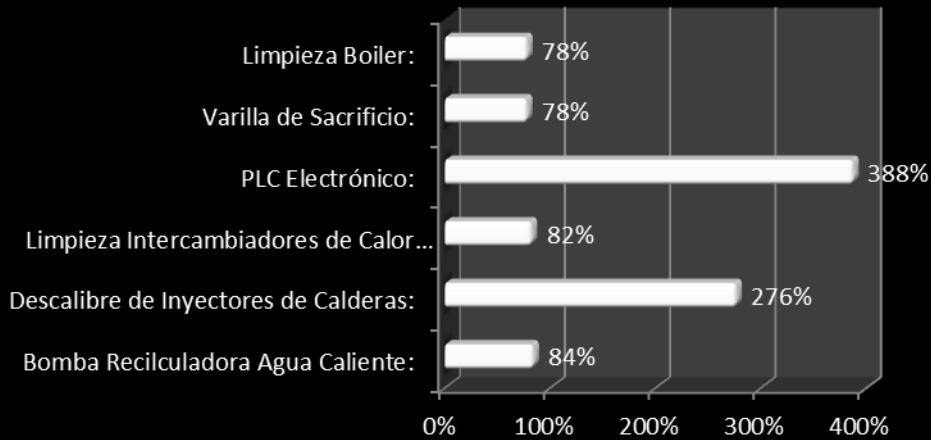
CUADRO DE ESTUDIOS DE PRECIOS IDENTIFICADOS EN CALDERAS Y BOMBAS:

En relación al estudio de proveedores de calderas y bombas, se han identificados las acciones con mayor desgaste y fallas, variando en algunas comunas de Chile, dado que la dureza de las aguas afectan y aplican un mayor desgaste internos de las maquinarias de calderas y bombas.

En estos proveedores, no es tan marcado la presencia de los instaladores, como sucede en los ascensores, dado que al ser maquinarias mas estandarizadas, el ingreso de oferentes multimarcas es mayor, y actualmente no existe ninguna ley que certifique estos proveedores, existiendo una alta competencia de técnicos particulares y empresas, no obstante, la diferencia de los precios se comportan muy similar, identificando diferencias de precios de hasta 388%,

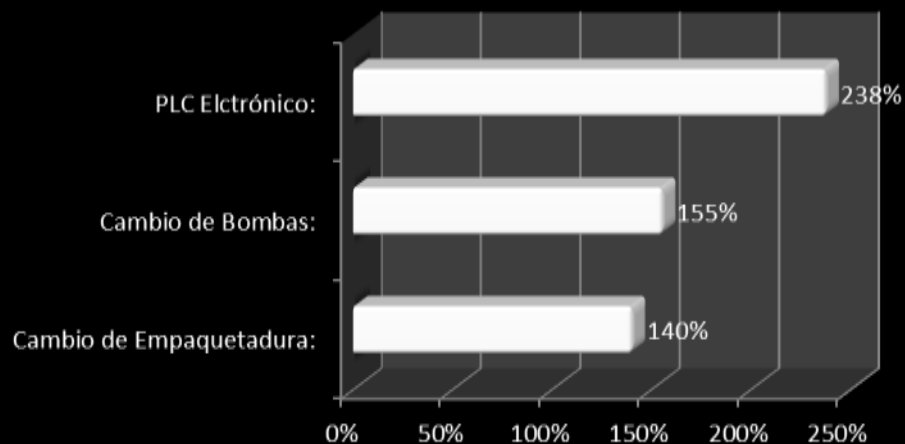
CONTROL DE CALDERAS	PRECIO NORMAL	PRECIOS IDENTIFICADOS	DIFERENCIAS
Bomba Recirculadora Agua Caliente:	\$250.000	\$460.000	84%
Descalibre de Inyectores de Calderas:	\$850.000	\$3.200.000	276%
Limpieza Intercambiadores de Calor Tapados:	\$450.000	\$820.000	82%
PLC Electrónico:	\$400.000	\$1.950.000	388%
Varilla de Sacrificio:	\$180.000	\$320.000	78%
Limpieza Boiler:	\$300.000	\$534.000	78%

DIFERENCIAS DE PRECIOS CALDERAS



CONTROL DE BOMBAS	PRECIO NORMAL	PRECIOS IDENTIFICADOS	DIFERENCIAS
Cambio de Empaquetadura:	\$200.000	\$280.000	140%
Cambio de Bombas:	\$380.000	\$590.000	155%
PLC Electrónico:	\$400.000	\$950.000	238%

DIFERENCIAS DE PRECIOS BOMBAS



MAYOR CONTROL A LAS ADMINISTRACIONES:

Otro elemento que se ha masificado en la industria de los edificios en Chile, es identificar por parte de algunas administraciones de comunidades, el bajo monto que poseen sus servicios mensuales, esto debe llamar inmediatamente la atención, ya que es primordial tener controlado la gestión mensual del administrador ante los presentes proveedores, ya que se han identificado pagos de comisiones ante la contratación de servicios de mantención y por otro parte, comisiones de pagos ante reparaciones correctivas, siendo muy importante para los comités de administración, contratar los servicios de auditoría de gestión operacional, con el objetivo de validar las fallas y en forma complementaria, validar los precios ofertados, ya que por lo general, siempre se llega a la facilidades de pagos en varios cuotas, siendo que en la segunda cuota se tiene ya financiado la reparación y el resto de las cuotas, son 100% utilidad para el proveedor.

Esto afecta directamente a los administradores que trabajan en forma transparente su gestión en un edificio, siendo este filtro de auditoría, esencial en el presupuesto mensual de las familias que viven en un edificio, cuyo valor mensual de las auditorías se cancela con los mismos ahorros aplicados en su gestión.

LA GRAN DEBILIDAD DE GESTIÓN EN LOS EDIFICIOS:

Dada la actual industria de servicios en los edificios, complementada con los bajos estándar de control de las administraciones de comunidades, es un excelente escenario de altos márgenes de utilidad, ya que recurrentemente, en forma mensual, tanto los comités de administración, como los residentes, siempre se focalizan los gastos comunes en el administrador y los trabajadores, no identificando el foco de pérdida de gastos en el no desarrollo de las mantenciones, en la calidad de estas y a su vez, la no identificación de repuestos originales que son cambiados por repuestos usados o alternativos, provocando un desajuste interno en las maquinarias de ascensores, calderas, bombas y corrientes débiles, provocando un sobre consumo de gas, luz y agua, agregando adicionalmente, programaciones de fallas de equipos, y fallas de repuestos que no son tal y son cobradas a los edificios, aumentando directamente los gastos comunes.

Es importante destacar que el foco de la auditoría Facility Management, se basa en validar las supuestas fallas de equipos, chequear las cotizaciones, con el objetivo de valorizar el valor del repuesto y el valor de la mano de obra, identificando los excesos de pagos y acciones que generar alzas en los gastos comunes, adicionalmente, chequear la gestión mensual de la administración, transparentando todos los proveedores y mejorando las experiencias de los comités de administración ante las asambleas de copropietarios, estableciendo un seguro de gestión y ahorro constante a las comunidades.



PRECIOS DE AUDITORÍAS FACILITY MANAGEMENT:

AUDITAMOS.CL, aplican mensualmente una auditoría completa a todos los proveedores de un edificio, desde las verificar las fallas, precios y no cambios de repuestos, inclusive auditar la gestión mensual al administrador, con el objetivo de minimizar responsabilidades civiles a los comités de administración, a través de un precio fijo mensual llegando hasta ser totalmente gratuitas, en caso de contratar a un **ADMINISTRADOR UBERINMOBILIARIO.COM**.

TRANSPARENCIA Y CONTROL DE GASTOS COMUNES:

AUDITAMOS.CL, publica mensualmente la auditoría mensual, en su propia aplicación APP y en un Smart TV que se incorpora sin costo en la conserjería del edificio, reemplazando el tradicional mural de aluminio o madera

SERVICIOS QUE INCLUYEN UNA AUDITORÍA FACILITY MANAGEMENT:

Desde la auditoría mensual de los ingresos de pagos de gastos comunes, egresos desde la cuenta corriente, control de los fondos de reservas, validación de las conciliaciones bancarias, balances, cartolas individuales por departamentos, cumplimiento legal de pólizas obligatorias de seguros, control de mantenciones y control de frecuencias de fallas, estudio y validación de precios de reparaciones de maquinarias, control de existencias de repuestos originales, garantías de trabajos, control de liquidaciones de sueldos, control de pagos de cotizaciones previsionales, control de contenidos de contratos laborales y de proveedores, adicionalmente, cobranzas judiciales de gastos comunes y asesoría legal en temas de copropiedad inmobiliaria y leyes laborales, hasta la identificación y colocación de administradores certificados por la plataforma colaborativa **UBERINMOBILIARIO.COM** y dispuestos a ser mensualmente auditados.