

# SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN

## Estimados Señores(as):

Junto con saludarlos, ofrezco servicios personales para administrar su Edificio.

El servicio incluye:

- **Atención visitas diarias al Edificio en distintos horarios (días hábiles)** siendo esto algo significativamente cualitativo un plus, ya que pocas empresas o particulares lo hacen normalmente ofrecen 1 visita por semana, provocando la “ausencia constante de administrador en terreno”. Muchas veces percepción de falta de control, real en ocasiones que muchas veces es punto de quiebre de una administración. Lo usual en estas “empresas” a parte de ser mas costosas es enviar representantes (supervisores ó Juniors), quienes generalmente no tienen atribuciones para solucionar problemas dilatando aún mas las probables soluciones. La experiencia me indica que los residentes desean “**ver**” al administrador trabajando. en este sentido realizo todos los trámites personalmente (bancos, Inspección, mutuales, Seremi, Sec, etc.
- **Horarios** acomodables, previa coordinación con aquellos residentes que deseen ser atendidos personalmente.
- **Gastos comunes sin errores**, Remuneraciones y previsión 100% a través de Internet con sistemas online (miconserje.cl-Kastor.cl-admedif6.0) previsión a través de Previred. Estos sistemas se utilizan a full ya que ayudan y evitan perder tiempo y dedicarlo más a la atención y solución de problemas en terreno.
- **Experiencia** en tramitación de leyes de condominio y laborales. Todo edificio requiere regularizar muchos aspectos , Seremi de Salud, seguros, normativa laboral, Plan de Emergencia, OS-10 de Carabineros, Directiva de Funcionamiento, etc.
- **Mejorar** constantemente la atención al residente, mediante preparación del personal del Edificio. Se debe tener trabajadores correctos en todo sentido y amables en la atención de público, es por eso que la dotación de personal debe ser de primera, pudiendo ser mixta, ya que se ha comprobado que la mujer en estos cargos es tan o mas eficiente que los hombres.
- **Mantenciones** y revisiones constantes de los sistemas del Edificio, esto es Preparar al personal para que ellos mismos hagan los chequeos a los sistemas, a fin de evitar que las mantenciones de empresas externas se conviertan en costosas reparaciones, pues es ahí donde las empresas sacan dividendos “supuestos desperfectos”, además el personal aprenderá a conocer las fallas mas comunes de los sistemas y la reacción ante eventuales problemas.
- **Morosidad** del edificio en 0% especialmente la de 2 y 3 meses que son las más habituales. Es necesario controlar este problema muy común, sin embargo se debe ser firme en el cumplimiento de las disposiciones que en mi caso logré controlar a los morosos que hacen “la bicicleta”, es decir siempre se mantienen con 2 meses abonando solo un mes librándose del corte de luz facultado por ley, Se deben implementar alternativas de presión a estos morosos a parte de los cortes de luz que son realizados directamente por Chilectra S.A. y cortes de agua caliente (si procede) al simple atraso en un gasto común.
- **Capacitación** al personal de acuerdo a normativas vigentes OS-10, Directiva de funcionamiento y reglamentos. Se contrata personal que tenga los cursos correspondientes aunque esto no es excluyente, pues se envían a cursos a los demás siempre que sean buenos elementos y lleven un tiempo prudente en el edificio, puesto que un trabajador tenga todos los cursos en regla NO garantiza que sea un buen empleado, por experiencia lo he comprobado.

**Tecnologización** Junto con la capacitación también se les enseña a operar un computador en conserjería para llevar todos los controles que necesitan y la creación de una base de datos de residentes: propietarios, arrendatarios, comportamientos de las unidades, control vehicular, de visitas, de salas, de facilities, de mantenciones , de reparaciones en general todo se lleva en forma computacional por el personal de conserjería y ha dado buen resultado siendo el sistema eficaz y completo. Todo esto semanalmente es respaldado por el administrador.

## MIS DATOS SON:

- Estudios técnicos en informática
- Curso de Administración de Edificios en INACAP
- Curso de Calderas Aprobado por el Seremi de Salud.
- Curso Prevención de Riesgos Mutual de Seguridad.
- He creado diversos controles computacionales especialmente para edificios.
- Excel, Access, y software avanzados.
- Proactivo, Honesto, y con buenas ideas de administración.

Ofrezco estos servicios con la convicción de que serán permanentes en el tiempo y no ser solo un administrador de paso.

- ✓ Además se ahorrará de pagar altas sumas de dinero por contratar pomposas empresas.
- ✓ Supero en eficiencia y costos cualquier otro presupuesto de Administración, siendo el valor del servicio más razonable del mercado con boleta honorarios.
- ✓ Sin Dicom
- ✓ Edificios administrados (actuales):
  - Edificio de 24 departamentos Providencia (full eléctrico) Inmobiliaria grupoactiva
  - Edificio de 12 Departamentos Providencia
  - Edificio de 215 departamentos Santiago centro
  - Edificio de 210 Departamentos San Miguel
  - Condominio 30 casas en La Florida (recién asumido)
- ✓ **Referencias de comités de administración**
- ✓ **Gerente Comercial Inmobiliarias (Grupo Activa - Rimaza)**
- ✓ **Residentes de Edificios**

Si Usted ha interpretado bien esta propuesta y está interesado en mis servicios, contácteme de preferencia por correo [admedifzp@gmail.com](mailto:admedifzp@gmail.com) ó al teléfono **8-7118364** y le haré llegar los antecedentes que requiera.

Atentamente

**Lionel D. Zepeda Darrigrandi**