

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

CGAI
CHILE

Enero 2012

¿Cómo se administran las comunidades de edificios y condominios?

Un Copropietario Rey,
un Administrador sin Futuro

Vivir en copropiedad:
Una actividad compleja

Seguridad en
condominios y edificios



Empresa de servicios especializada en Auditoría, Contabilidad, Estructura de Capital y Asesoría tributaria, orientada preferentemente a las PYMES, en donde tenemos como vocación complementar y apoyar las capacidades de gestión de los equipos directivos de las mismas.

Auditoria Especializada Orientada a la Administración de Comunidades



- La auditoria tiene como objeto determinar la exactitud, integridad y autenticidad de la información de ingresos y egresos presentados por la Administración en su rendición de cuenta.
- Además, de sugerir mejoras administrativas-contables que correspondan. Es un excelente servicio que permite resguardar los intereses de la comunidad, la transparencia del Comité de Administración y del Administrador de su Comunidad.
- Entre los principales aspectos a analizar se encuentran:
 - Revisión de ingresos y egresos
 - Conciliación bancaria
 - Revisión de Caja chica
 - Validación Fondo de Reserva
 - Revisión de inversiones financieras
 - Revisión de Contratos de Trabajo y feriados
 - Revisión y validación de pagos de sueldos y cotizaciones previsionales
 - Revisión de acuerdo a la Ley de Condominios sobre el ordenamiento de gastos
 - Validación de saldos de residentes morosos.
 - Validación de ingresos y gastos extraordinarios
 - Revisión y/o verificación de existencia de contratos de servicios tales como, mantención de piscinas, de calderas, de equipos electrógenos, ascensores, jardines, etc.
 - Prorratio de Gastos comunes y otro análisis que amerite cada condominio.

NUEVO CONVENIO

EL COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CGAI, CONCRETA UNA NUEVA ALIANZA.



CGAI, en una permanente búsqueda de beneficios para sus socios ha realizado un nuevo convenio con la empresa GESCAPITAL SERVICIOS FINANCIEROS. Este convenio está orientado a la realización de auditorías externas para los condominios de casas y edificios. De manera preferencial los socios podrán acceder a este acuerdo a través del CGAI, indicando su número de registro y nombre de su comunidad.

GesCapital en convenio con el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria CGAI, ofrece tarifas rebajadas en un 30% para sus asociados

Consulte por los beneficios a los cuales pueden acceder los asociados

¿Administración profesional para su edificio o condominio?

No es extraño que la percepción, más o menos generalizada de quienes habitan en copropiedad inmobiliaria, crean que el servicio de administración que brindan los profesionales en los edificios y condominios, no sea el que se requiere. Esto puede deberse a múltiples razones, entre ellas, una expectativa desmedida respecto de la labor que, efectivamente, debe realizar una administración, exigencias irracionales e inorgánicas de realización de tareas por parte de los comités de administración hacia los administradores o, solicitudes de tareas “a la medida” de cada comunero, por señalar algunas. Las bajas barreras de entrada al negocio de las administraciones de copropiedad inmobiliaria, han permitido que personas, sin una preparación profesional pertinente, administren el edificio en que habita un amigo o un familiar. Esto acontece porque se ve una oportunidad de hacerse un “pololito”, mientras pasa la mala racha económica, o bien, por un mal concepto de la solidaridad. Total -se piensa- “¡Qué tan complicado puede ser administrar un edificio, cuando lo único que hay que hacer es cobrar los gastos comunes!” Por su parte, los copropietarios, también visualizan la excelente oportunidad de disminuir el pago de un sueldo -el del administrador-, al no contratar profesionales con la adecuada preparación que exige administrar edificios.



Obviamente, no vemos nada malo en que una persona quiera ganar un dinero de manera honrada y honesta. Lo criticable en este caso es que las comunidades se aventuren -aún conociendo los riesgos que implica- a contratar a personas sin la debida preparación. El requisito mínimo exigible es que el profesional seleccionado para administrar el lugar sea una persona que cuente con la preparación pertinente, vale decir, con un conocimiento acabado de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N° 19.537) y de toda la normativa que rige a dicha copropiedad, conocimiento de la Ley laboral, del complejo funcionamiento de un edificio y del conjunto de su equipamiento y que, para finalizar, cuente, además, con un fluido manejo de las relaciones humanas. Administrar un edificio es una tarea tremendamente compleja. Un administrador debe resolver situaciones tan diversas como reparación y mantención de bombas de agua, ascenso-

res, calderas o grupo electrógeno; manejo de personal y atención de copropietarios, cada uno con sus propias demandas. Además, debe saber resolver conflictos, cobrar gastos comunes, representar a la comunidad frente a la Inspección del Trabajo cuando éstas no cuentan con contratos de trabajo en regla para sus trabajadores. Afortunadamente, cada día son más las comunidades de copropietarios que contactan al Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile (CGAI), gremio que agrupa a los administradores para solicitar que se les recomienden profesionales colegiados. Esta entidad cumple la función de regular a los profesionales que participan en ella.

Con el tiempo, las comunidades han aprendido que es mejor contar con una administración o administrador que esté colegiado, por cuanto ello implica adherir a un estricto código de ética y procedimientos transparentes en el trabajo cotidiano. Las comunidades que contratan los servicios de un administrador CGAI, pueden tener la tranquilidad que su administración se desenvolverá dentro de los parámetros propios de la actividad y que, si por alguna razón no actúa correctamente, sus pares lo sancionarán.

Aníbal Ahumada Álvarez
Director Ejecutivo CGAI

Chilectra se la juega por la seguridad vecinal

Chilectra en su afán por seguir innovando aceptó participar y ser un actor primordial en el proyecto de seguridad que impulsó la junta de vecinos del sector de Quinchamalí, ubicado en la comuna de Las Condes.

Actualmente, el sector de Quinchamalí cuenta con un sistema de seguridad compuesto por dieciséis guardias, con sus respectivos turnos, que vigilan y cuidan las cinco entradas. Sin embargo, dada las características especiales que tiene el barrio en términos de su morfología, con algunos cerros y quebradas, el personal no puede cubrir todas las áreas, por lo tanto, la junta de vecinos decidió acudir a Chilectra para instalar cámaras de seguridad.

“Nosotros buscamos una empresa como Chilectra para comprar un sistema de seguridad con cámaras de vigilancia, ya que sabemos que ellos nos pueden dar un gran servicio y que cuentan con todos los recursos y las herramientas para trabajar en forma profesional en los temas de cableado, electricidad, tecnología y servicio”, explica el gerente del área leasing del Banco de Chile y presidente de la junta de vecinos de Quinchamalí, Roberto Anguita.

A Chilectra le pareció atractivo el proyecto, así que de inmediato iniciaron las labores con la junta de vecinos de Quinchamalí para llevar adelante

un sistema de seguridad único en la comuna de Las Condes. La empresa eléctrica asignó a su colaborador ADT para realizar una evaluación y desarrollar el proyecto.

“Chilectra tiene el expertise y altos estándares de calidad, eso nos da garantía que el sistema que adquirimos nos va a ayudar a la gestión de seguridad, con un mayor control de los guardias y la posibilidad de grabar eventuales robos.

Además, le otorga un valor agregado importante al barrio de Quinchamalí”, señala Anguita.

El sistema de video vigilancia está operando desde fines de diciembre y abarca todo el barrio de Quinchamalí. Cuenta con cinco cámaras de seguridad, una estación repetidora y una estación de monitoreo para grabar todas las actividades que ocurran al interior del barrio.

Su objetivo es disminuir y

prevenir al máximo los robos. “Cuando instalas cámaras en un barrio, al delincuente le estás diciendo yo te estoy filmando y eso conlleva a que el ladrón no va a entrar, se va a ir a otro barrio que no tenga cámaras de seguridad”, explica Anguita.

El proyecto es el resultado de una consulta que se realizó a todos los vecinos del sector, el cual fue financiado íntegramente por la junta de vecinos.



Un Copropietario Rey, un Administrador sin Futuro

Leyes y más leyes. Normas y más normas. Recursos y más recursos. Hay que proteger al consumidor. Hay que blindarlo. Hay que evitar a toda costa cualquier dolor, cualquier roce superficial, cualquier molestia, por pequeña que sea. Los derechos del consumidor, las obligaciones para con el consumidor, el cuidado del cliente, el cliente siempre tiene la razón. ¡Viva el consumidor! Tiempo, recursos y esfuerzos titánicos para proteger al cliente.

Y al resto del mundo, ¿quién lo defiende del consumidor?

Asistimos a una de esas épocas donde la balanza, al igual que durante toda la existencia de la humanidad va de un lado para el otro en búsqueda del equilibrio entre quienes producen y quienes consumen, pero en este caso, la balanza cae con fuerza hacia el lado del consumidor. En el caso de los condominios, los copropietarios.

Si lo miramos fríamente, esto tiene mucho de parafernalia promovida por aquellos que buscan acoger personas y/o votos al presentarse ante el

mundo como los grandes comisarios del servicio con justicia al cliente, olvidando e ignorando por completo que para que exista un consumidor debe haber un productor que, no siempre podrá producir un producto a la medida exacta y al gusto de los miles de millones de personas

que califican como cliente.

Comienzan a crearse normas para proteger a los clientes, bienvenidas sean, pero, ¿quién protege a los que producen?, ¿a los que trabajan cada día?, no sólo para ganarse el pan. sino además para producir esos mismos bienes o servicios que

después, producto del capricho de un cliente pueden transformarse en su peor enemigo.

Somos nosotros mismos los que producimos y compramos.

Somos productores por un lado y consumidores por el otro. Resulta absurdo defender a ultranza a los consumidores sin darle el mismo beneficio al que produce. Claro, lo olvidaba, el productor no produce votos. ¿Será por eso?

Desde hace 25 años hemos dedicado tiempo y análisis a revisar los contactos y llamadas de clientes por distintas cuestiones que se generan a diario en el ámbito de la administración de copropiedades. En un día normal, un administrador recibe un 38% de llamadas que podrían catalogarse como clientes con reclamos. De esas llamadas, un 72% lo hace con un tono que podría catalogarse como furioso, rabioso, obcecado o molesto. El 100% de ellos exige una solución, de la naturaleza que sea, pero una solución. En un 91% la solución demandada debe ser inmediata. De lo anterior podemos deducir que un administrador promedio pasa más del tercio de sus





llamadas o actividades diarias, que seguro le toma una proporción mayor en el tiempo del día, atendiendo reclamos de clientes que dicen tener la razón. Un cliente, mayoritariamente molesto con un reclamo que demanda una solución inmediata. Para una empresa cualquiera, que produce un bien o servicio tangible, estos porcentajes lo harán destinar una buena parte de sus recursos a mejorar el servicio y/o producto para que sus clientes tengan un mejor producto, más acorde a los requerimientos, pero con los administradores no pasa lo mismo. Por muchos motivos. Hecho un catastro, de ese 38% de las llamadas diarias de reclamos, descubrimos que el

96% de ellas no obedecían a un problema de servicio o “producto” del administrador, por llamarlo así y que, casi en la mayoría de los casos, las aseveraciones de los clientes eran equívocas, ya sea por mal apreciación de la información, desconocimiento de normas o procedimientos, apreciaciones equívocas, etc. Tras 25 años de revisiones sobre la materia, la conclusión es que los reclamos del “copropietario rey” muchas veces, por no decir la mayoría de las veces, encubiertos con el apoyo tácito de su investidura de “cliente rey”, con prepotencia, verborrea, enojo, displancia, etc., no fueron más que un error por ignorancia, imprecisión y peor aún, en muchos

casos, por aprovechamiento. Y de ese tiempo perdido por el administrador, molestia ganada y cliente a punto de perderse, ¿quién protegerá al administrador?

Sabemos también, que los morosos llaman molestos, los que contravienen normas llaman molestos, los que ignoran los reglamentos llaman molestos. Claro, el peso de darle una posición de rey, hace que el que no tiene la razón pese más que el que la tiene. Al final, no importa que el administrador tenga la razón y siendo completamente víctima de los abusos de este rey protegido, pierda igual. ¿Alguien protegerá al administrador? Nadie. Ni las leyes ni tener la razón. Ni los conocimientos, ni la práctica cuidadosa de la profesión ni nada, porque en esto estamos solos y somos el último eslabón de una cadena que nos ignora y que no cree que nuestra profesión sea merecedora de atención alguna. Estamos en el bando de los que no tienen protección y en ese lado, a mayor abundamiento, somos la escoria del negocio inmobiliario.

Ante escenario tan decepcionante, ¿qué hacer?

Son muchas las cosas que quedan por hacer:

- Formar parte de una organización que agrupe a los administradores.
- Transformar el producto “administración” en una cuestión tangible.
- Darle una forma única y reconocida al trabajo del administrador.
- Generar un estándar de servicio conocido para los clientes.
- Honorabilidad a toda prueba.
- Respetar normas de ética

• Informar de normas y obligaciones. Informar, informar. Estamos en una época light de la sociedad en que se venera al famoso o famosillo. Bueno, si eso es lo que quieren, hagamos del administrador un famoso. Pero un famoso de verdad, por sus buenos oficios y respetabilidad. Para que los clientes, ávidos de idolatrías, lo realcen y reconozcan. Y para ello, hagamos del Colegio de los Administradores un ente reconocido, un respetado, un venerado, un iluminado que por su profesionalismo, capacidad, procedimiento, orden, equidad, funcionalidad y justicia sea referente para evitarle a ese Rey los malestares de un sistema que lo encumbró donde no debía, y le devuelva con justicia la verdadera posición al cliente, que no es más ni menos que igual a la del que produce o presta un servicio, en este caso, el administrador.



Juan Carlos Latorre
Presidente CGAI

La mejor opción para un servicio garantizado

Mantenimiento profesional de ascensores

Existen empresas que se dedican exclusivamente a esta labor. En este tipo de tareas tan delicadas, es preferible depositar la confianza en especialistas.

En nuestro país hemos conocido varios casos de colapso de ascensores por falta de una rigurosa mantención, y donde sus ocupantes resultan gravemente heridos e incluso con consecuencias fatales. Por lo mismo, este delicado medio de transporte vertical, necesita brindar la máxima seguridad a los usuarios, algo que sólo se logra con una mantención adecuada.

Tal como sucede con los automóviles, los ascensores precisan de un programa de mantenciones preventivas para asegurar su correcto funcionamiento. Y, para su ejecución, tiene dos alterna-

tivas: acudir a los representantes de las marcas (del ascensor) o solicitar el servicio especializado de empresas que se dedican exclusivamente a este tipo de tareas.

Con esta competencia en el mercado, donde hace un par de décadas nuevos actores ingresaron al rubro, se derriba la creencia de que los representantes de las marcas sean los únicos capaces de mantener un ascensor. Por ende, los administradores de edificios hoy no debieran sentir temor frente a la opción válida de cambiar a las grandes marcas, porque al hacerlo ya no existe la problemática de no tener respal-



do ni la capacidad de contar con repuestos originales y garantías. Así, por ejemplo, el respaldo, la garantía y los repuestos originales es parte del servicio que desde 1996, entrega Saaher Ascensores, una empresa que se dedica ciento por ciento a la mantención de ascensores.

“Nos propusimos ser el eslabón entre todo lo mejor que entregan los representantes de las marcas y las pequeñas empresas que se dedican a este rubro, para convertirnos en la gran empresa con atención personalizada en todo el país. Es así como hoy en día mantenemos, más de 360 ascensores en la Región Metropolitana, por mencionar un ejemplo, transformándonos en la más importante empresa dedicada a

la mantención de ascensores”, expresa el ingeniero civil industrial y gerente general de Saaher Ascensores, Leonardo Hernández. Y agrega: “Esa amplia cartera de clientes la hemos logrado por medio de la confianza de nuestro servicio y no por la obligación de una garantía obtenida como fabricante”.

De la experiencia de Saaher Ascensores se entiende que un día los más importantes edificios del país tomaron la valiente y acertada decisión de quebrantar lo que parecía un dogma; de darse cuenta que existen alternativas que pueden satisfacer hasta los más altos requerimientos y como responsables ante una comunidad pueden contar con un apoyo que entregue valor a su gestión.

Pilares del éxito en el servicio

A juicio de Leonardo Hernández, las piedras angulares del éxito de Saaher Ascensores radica en:

- **La especialización ordenada y continúa para cubrir las distintas necesidades existentes**, dedicando gran parte del tiempo a mejorar en lo que realmente debiera ser el objeto de este tipo de empresas, no siendo otra cosa que la mantención y conservación de los equipos.
- **Inversión persistente en el fortalecimiento de la cadena productiva**, lo que le permite hoy en día contar con certificados de repuestos originales para las marcas más importantes que operan en el país.
- **Políticas de calidad y seguridad rigurosamente difundidas y practicadas dentro de la organización**, duplicando el tiempo promedio dedicado a entregar el servicio, y transformándose en una verdadera escuela del rubro con un enfoque de calidad y seguridad tanto de colaboradores y como de usuarios.

SAAHER
ASCENSORES



Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile

Administradores de edificios y condominios

El Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile (CGAI), es una asociación gremial que nace el 15 de septiembre de 1999. Surge de la necesidad de agrupar a los administradores de edificios y condominios del territorio nacional bajo un organismo que represente a la actividad y a sus asociados. Hoy está compuesta por los administradores y empresas de administración más destacadas del país.

En sus años de actividad, ha procurado el perfeccionamiento y la especialización profesional de sus asociados mediante la capacitación y el entrenamiento permanente dentro del país y en el extranjero. Para ello ha desarrollado en forma periódica importantes seminarios, foros, conferencias, jornadas educativas y difusión de sus conocimientos a través de medios de prensa y publicaciones

El CGAI ha procurado el perfeccionamiento y la especialización profesional de sus asociados mediante la capacitación y el entrenamiento permanente dentro del país y en el extranjero

técnicas. Del mismo modo, ha fomentado la cooperación entre las empresas relacionadas a la actividad de la gestión y administración inmobiliaria. Por lo mismo, es natural que con el tiempo, el CGAI haya logrado un sólido prestigio en el sector inmobiliario y autoridades. Ha realizado jornadas de tra-

bajo con organismos técnicos del ámbito público y privado, logrando importantes alianzas, que han cambiado el concepto de gestión y administración inmobiliaria. Es a partir de estas experiencias que se ha posicionado como el único referente que tienen hoy los administradores de edificios y condominios, lo que llena de orgullo y satisfacción a sus asociados.

El CGAI está compuesto por destacados profesionales ligados por más de 40 años a la gestión y administración inmobiliaria, acumulando experiencia y conocimientos, lo que maximiza su fuerte desarrollo gremial. Gracias a esta asociación y al trabajo de todos, el colegio ha demostrado que con seriedad, responsabilidad, compromiso, respeto a sus estatutos y código de ética, más la fuerte unión de todos sus asociados, los objetivos propuestos han sido alcanzados.

Para ser un socio CGAI hay que cumplir con los estándares de calidad exigidos por la organización y cumplir a cabalidad el código de ética de la institución. Por esta razón, contratar los servicios de un socio CGAI, es sinónimo de tranquilidad, respaldo, eficiencia, transparencia y honestidad.



Sebastián Ruiz Alsina
Gerente General CGAI A.G.

¿Cómo se administran las comunidades de edificios y condominios?

En la Ley N°19537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada el 16 de diciembre de 1997, se establece el marco legal que regula la administración de los condominios, el cual es muy similar a la estructura de administración vigente para las sociedades anónimas. La ley contempla la existencia de “Asambleas”, “Comités de Administración” y “Administradores”. A continuación, explicaremos cada uno de ellos:

Asambleas

La administración de los condominios recae en los copropietarios, quienes deben reunirse y tomar sus acuerdos en asambleas ordinarias o extraordinarias.

Es clave conocer a fondo el funcionamiento y la forma de actuar de toda comunidad. Por lo mismo, acá se despejan algunas dudas sobre este tema, que aunque para muchos es desconocido, tiene una incidencia protagónica en la calidad de vida de todos los integrantes de cualquier conjunto residencial.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, y en ellas la administración debe dar cuenta documentada de su gestión, y cualquier otro asunto relativo a los intereses de los copropietarios.

Además, en esas ocasiones deben adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias, las que deben convocarse en la forma que dispone la misma ley. Algunas materias pueden también ser objeto de consulta por escrito a

los copropietarios.

La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a los acuerdos que adopte a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

Las citaciones a las asambleas deben efectuarse personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado en la oficina de la administración, con una anticipación míni-

ma de 5 días y que no exceda de 15. A aquellos que no hubieren registrado su domicilio, se los puede notificar en su respectiva unidad del condominio.

Las sesiones deberán celebrarse en el condominio, salvo que exista un acuerdo en hacer lo contrario. En todo caso, siempre en la comuna del condominio. Los copropietarios deben asistir a las asambleas respectivas, personalmente o debidamente





representados, según se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Si el copropietario no asiste o designa apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, puede representarlo el arrendatario u ocupante de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se establezca. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

Para que los acuerdos adoptados en las asambleas ordinarias o extraordinarias sean válidos, deben respetarse los quórum de asistencia y de aprobación exigidos en la ley en cada caso, además de las formalidades exigidas para ciertos acuerdos.

A aquellas sesiones que tengan por objeto adoptar acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario y certificar el acta respectiva, dejando constancia de los quórum obtenidos. En ciertos casos, las actas deben reducirse a escritura pública por cualquiera de los

miembros del Comité de Administración. Si no se reúnen los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez, conforme al artículo 33 de la ley.

Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o quien haga sus veces.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la ley o en el Reglamento de Copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva, y aún cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deben ser firmadas por todos los miembros del Comi-

té de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del presidente del Comité de Administración.

Comité de Administración

La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas materias que requieran asambleas extraordinarias.

Sus miembros durarán en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges, y los representantes de las personas jurídicas

que sean propietarias en el condominio.

El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el Reglamento de Copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones contempladas en la ley o en el Reglamento de Copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité permanecerán vigentes mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea de Copropietarios.

Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el Reglamento de Copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal

designación, actuará como administrador el presidente del Comité de Administración.

Administrador

El nombramiento del administrador deberá constar en la respectiva acta de la Asamblea en que se adoptó dicho acuerdo, reducida a escritura pública por la persona facultada para ello o, en su defecto, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

El administrador, si lo hubiere, no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Administradores de condominio

Todo condominio debe ser administrado por la persona na-

tural o jurídica designada por la Asamblea de Copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el presidente del Comité de Administración. Su designación debe constar en el acta de la asamblea en la que se adoptó dicho acuerdo y ésta deberá ser reducida a escritura pública.

Serán funciones del administrador aquellas que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que le concedan la Asamblea de Copropietarios. A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, sus funciones serán las señaladas en la ley, las que pueden clasificarse en tres grandes grupos:

El primero, dice relación con cuidar los bienes de dominio común y ejecutar los actos de conservación que éstos exijan. El segundo grupo, hace referen-



cia a su obligación de velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad. Finalmente, el administrador es el encargado de cobrar y recaudar los gastos comunes.

Es fundamental que los administradores ejecuten fielmente esta obligación, dado que los condominios habitualmente no cuentan con recursos suficientes que les permitan soportar su mantención, en caso de extenderse la morosidad.

Funcionando 24 horas los 7 días de la semana



Grupo Schutz S.A. es una empresa que cuenta con un equipo de más de cuarenta personas enfocadas en el servicio. Los profesionales que aquí trabajamos contamos con más de 10 años de experiencia en el rubro de seguridad y comunicaciones.

Asesoría, Ingeniería, diseño, suministro, instalación, garantía, mantención y servicio post venta en:

- Citofonía (Centrales, citófonos, teléfonos y porteros)
- Sistemas de detección y alarma de incendio (Centrales)
- Circuito cerrado de televisión (Cámaras, monitores, DVR)
- Alarmas contra robo (Central y equipos activadores)
- Control perimetral (Central y equipo activador)
- Cerco eléctrico (Despejes)
- Control de accesos (Lectoras, retenedores, ingreso digital)
- Automatización de accesos (Portones, barreras, motores, etc.)
- Extinción de incendios (Bombas, gabinetes, rociadores, extintores)
- Cableado estructurado de redes (Datos y comunicaciones)
- Sistemas de recepción local (Antenas análogas y digitales).
- Control centralizado de edificios.

Ofrecemos

- Soluciones integrales y a la medida de sus necesidades y requerimientos en seguridad, protección y comunicaciones
- Contrato anual de mantención
- Se incluye todas las atenciones de emergencia cuyo motivo no sea la intervención de terceros

Opcionalmente

- Se incluye costo de reparaciones asociadas al uso normal de los sistemas y equipos.
- Cambio sin costo de equipos menores que lo requieran.



SEGURIDAD Y COMUNICACIONES



www.gruposchutz.cl
contacto@gruposchutz.cl
Fono (56-2) 7105000





Vivir en copropiedad: Una actividad compleja

Los “comuneros” de edificios de departamentos y condominios de viviendas rurales o urbanas, rigen su relación diaria de acuerdo a reglamentos y normativas que permiten mantener la amistad, o por lo menos, la buena convivencia.

Cada día son más los que eligen vivir en comunidades de edificios o condominios. De hecho, más del 60 por ciento de la oferta inmobiliaria de Santiago la conforman edificios de departamentos. Y son éstos los que más se venden mensualmente.

Julio Lagos, administrador de edificios, dice que tanto los edificios como condominios de casas se rigen por la ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria. “Este cuerpo legal, que fue actualizada en noviembre del 2002, establece las normas de convivencia dentro de un conjunto habitacional, entregando la administración y mantención de los

Aplicar correctamente la ley 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria y del reglamento de copropiedad de cada comunidad puede evitar muchos de los problemas que, a la larga, van minando la relación de los vecinos.

bienes comunes a una persona o empresa”.

Según la ley podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria las viviendas o los terrenos con construcciones o con proyectos de edificación aprobados, emplazados en áreas normadas por planos reguladores. Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.

A la ley se agrega el Reglamento de Copropiedad, que norma las relaciones entre los comuneros; el uso y goce de bienes comunes, porcentaje de aportes de

fondos de reserva, conservación de las áreas comunes, entre otras cosas. Este reglamento debe inscribirse en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces en que esté situado el condominio, y tiene legalmente el carácter de obligatorio para cada uno de los comuneros. De hecho, es necesario que sea aprobado por el cien por ciento de los copropietarios, y para modificarlo se requiere de un quórum calificado.

Comunidad igual a empresa

Si se pudiera comparar una comunidad con una empresa, los copropietarios serían los accionistas; los miembros de la

Asamblea, los directores; y el administrador, el gerente general.

De esta manera se simplifica la explicación del rol del administrador de un edificio o condominio. Está a cargo de velar por el correcto funcionamiento de los espacios comunes y hace cumplir el reglamento de copropiedad por el que se rige la comunidad. Además, cobra los gastos comunes, representa legalmente a los copropietarios, se preocupa de las mantenciones de las calderas, bombas, grupo electrógeno, iluminación del edificio, supervisión del personal, etc.

“Hasta antes de que la ley fuera

actualizada, los administradores estábamos atados de manos en muchos aspectos. Por ejemplo, no podíamos obligar a un copropietario a efectuar las revisiones de gas, pero sí teníamos la obligación de mantener las instalaciones en correcto orden”, comentó Sebastián Ruíz, Gerente General del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria. La existencia del administrador lo establece el artículo 22 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Este es designado por la Asamblea de Copropietarios, que además, puede establecer las funciones que debe cumplir, entre las que se encuentran el cobro de los gastos comunes, la contratación de personal, la mantención de los bienes de dominio común, girar junto a un integrante del comité de administración de la cuenta corriente de la comunidad, etc. Respecto a la administración de los dineros de la comunidad, el administrador está obligado a llevar un registro de entradas y gastos, conjuntamente con un

archivo de documentos, facturas y recibos, y llevar una cuenta corriente bancaria exclusiva de la comunidad. En los ingresos, hay que especificar el departamento, el monto que paga y la fecha en que lo hizo.

Los gastos extras

La pintura del edificio, reparación del camino de ingreso a la parcelación, o que se echó a perder una de las bombas de agua y hay que comprar otro, etc. Son todos “gastos extraordinarios”, y para estos casos, la ley establece que el Comité de Administración tiene la facultad de efectuar gastos, por cuenta de la comunidad, hasta una cantidad que no sea superior a seis veces el monto ordinario de los gastos comunes, sin mediar consulta con los comuneros. Entonces, si el gasto mensual del edificio o condominio de casas es de \$ 3 millones de pesos mensuales, el Comité podría tomar la decisión de gastar hasta 18 millones de pesos. Sólo si se supera dicho monto,

es necesario consultar a los copropietarios si están dispuestos a incurrir en un gasto extra. La reparación más recurrente es la pintura, porque es lo que resulta más afectado con el paso del tiempo. Generalmente, esta mantención se debiera realizar cada cinco años.

Los bienes comunes

Los llamados bienes comunes son todos aquellos que son necesarios para la existencia de una comunidad. Por ejemplo, el techo, la obra gruesa, los ascensores, las calles comunes, las calderas y todas las salas de servicio que tengan pasillos de circulación. Lo que no es estructural, no se considera bien común.

A ellos se agregan todos los bienes que permitan a los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrazas comunes y aquellas en que todo o parte sirvan de techo al departamento del piso de abajo; las dependencias de servicio comu-

nes y oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.

También lo son las instalaciones de esparcimiento, como jardines, piscina, las salas multiuso, los gimnasios, entre otros.

Las peleas más recurrentes

Los ruidos molestos ocupan el primer lugar en la lista de desavenencias de los copropietarios. Para mantener la buena convivencia, todos esos aspectos debieran estar normados por la comunidad. De hecho, generalmente el Reglamento de Copropiedad los incluye y si no lo hace, la comunidad puede complementarlo con un “Reglamento Interno”, que puede ser confeccionado por el Comité de Administración ratificado posteriormente por la asamblea. Y es el administrador quien debe velar por su cumplimiento. Pero si no se llega a un acuerdo, existe la posibilidad de acudir a la justicia, es decir al Juzgado de Policía Local de la comuna.

Deje en nuestras manos la inspección de sus instalaciones de gas.

ECOGAS
...Garantía de Seguridad

Seriedad, Confianza y Profesionalismo

CONTACTO
5515980
ventas@ecogaschile.cl
www.ecogaschile.cl

BUREAU VERITAS
Certificación
Empresa Certificada
ISO 9001-2008

PGV
EMPRESAS DE SERVICIOS

LIMPIEZA Y MANTENCIÓN
Comercial / Industrial / Urbana

SEGURIDAD INTEGRAL

MAFURA
ASEGURO Y SEGURO

PGV
PGV
PGV

SANTIAGO (02) 6961876 / CONCEPCIÓN (41) 2469390
www.pgvservicios.cl

Seguridad en condominios y edificios

La razón principal es que existe un primer perímetro de seguridad común, que en la mayoría de los casos está controlado por conserjes o guardias de seguridad, y por otros elementos como cámaras de seguridad, alarmas perimetrales, rejas etc. También existe un segundo perímetro de seguridad en las propias casas o departamentos que muchas veces cuentan con chapas de seguridad o alarmas. Si los condominios y edificios son más seguros, ¿por qué se producen robos en ellos?

Las respuestas son variadas, pero la primera es porque ningún sistema de seguridad es 100 por ciento seguro, todos son vulnerables, incluso los que implementan los países para resguardar sus fronteras.

La segunda causa es que falle el primer perímetro de seguridad, lo cual puede ocurrir por una falla humana o porque el ingreso se produjo por un sector no cubierto. Otra causa es que el robo puede ser interno, esto es, que el ladrón está dentro del condominio o edificio, ya sea porque entró autorizado por algún miembro de la comunidad (maestros, visitas, etc.) o porque vive en el edificio o condominio.

Efectivamente, hay personas que arriendan departamentos en edificios, con el solo objeto de robar a los vecinos, esto es común en los inmuebles del centro de Santiago, donde los arriendos son baratos y se pueden robar televisores, computadores, equipos de sonido, etc., que son fáciles de transportar de un departamento a otro sin ser visto, para luego

Un gran número de familias que decide vivir en condominios y edificios lo hace por seguridad, y en la mayoría de los casos, tienen razón. Los condominios y edificios son objetivamente más seguros que las casas.



sacarlos como si fueran propios. La forma de evitar estos robos internos es con la instalación de algunos elementos como cámaras de seguridad en los pasillos y ascensores, alarmas en todos los departamentos y automatizando el control del acceso, de manera que todas las personas que ingresen deban identificarse para que se abra la puerta. La instalación de estos equipos, si

bien es una inversión, al dividir por el número de departamentos del edificio el precio resulta muy asequible.

Estos equipos también resultan muy eficientes para evitar robos externos, los ladrones se especializan y practican las más diversas formas para burlar la seguridad, se visten bien, se hacen acompañar por mujeres buenas mozas que distraen

al conserje mientras el ladrón entra como si nada. No es fácil para los guardias y conserjes, muchas veces los propietarios minimizan esta labor y asumen que es fácil controlar. En la realidad no lo es, hay que estar muchas horas atento, mirando cámaras, controlando el acceso, muchas veces ayudando a señoras con bolsas o haciendo aseo.

Ante esta realidad, el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, recomienda a sus asociados promover inversiones que permitan mejorar la seguridad en las comunidades, informar a los residentes que la seguridad es problema de todos y por lo tanto, todos deben colaborar para hacer eficiente el sistema. Se trata de medidas simples, muchas veces poner doble llave en la puerta de un departamento evita un robo.

Pero como no existe la seguridad perfecta, el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, preocupado de las estadísticas vinculadas a robos y asaltos que no pueden ser investigados, y cuyos responsables quedan sin sanción al no contar los fiscales con antecedentes suficientes como para procesarlos y eventualmente condenarlos, ha suscrito un convenio con la empresa Criminalística SAV, que como lo

indica su nombre, se orienta prioritariamente a entregar un Servicio de Atención a las Víctimas (www.criminalisticasav.cl), mediante el cual, por un valor mensual muy menor, se pueda contar con un equipo de peritos especializados, de primer nivel, que se constituyan en el lugar del robo o asalto una vez que los afectados se percatan de este hecho, encargándose de realizar un levantamiento completo de todas las evidencias que pudiera haber en el lugar, confeccionando un informe que pueda ser entregado por su departamento legal al fiscal que lleve el caso, evitando así que la víctima pase a engrosar la lista del 90 por ciento de los casos que pasan al archivo provisional, y luego al archivo definitivo, por falta de antecedentes. Esta empresa se hace cargo de la investigación técnica del delito, entrega los antecedentes a la fiscalía y colabora con las

policías.

Este convenio permitirá a los administradores asociados al Colegio de Gestión Inmobiliaria poder ofrecer un apoyo real a las víctimas en este tipo de delitos, lo que sin duda será un aporte inédito a la gestión. Las personas que pudieran verse afectadas, y que hasta ahora quedaban en la más absoluta indefensión, tratándose de robos por lo general menores, en que no había heridos y pocos o ningún medio para investigar, encontrándose actualmente amparadas por este servicio, podrán contar con los profesionales de Criminalística SAV, cuyas gestiones profesionales se encuentran validadas y reconocidas tanto por la normativa penal vigente, como por el Ministerio Público, lo que será sin duda un tremendo aporte en la investigación de estos delitos y en el combate efectivo a la delincuencia.



Pedro Harrison Marín
Director Colegio de Gestión y
Administración Inmobiliaria



SAV Servicio de Atención a Víctimas

Todas nuestras actuaciones e informes periciales, están bajo el amparo Legal del Código Procesal Penal

Realizamos Peritajes e Investigaciones Criminalísticas Privadas

- Trabajo en Sitios del Suceso
- Capacitación Estudiantes de Derecho
- Filiación Decadactilar y Biométrica
- Peritajes Balísticos y Específicos
- Inducción a Copropietarios
- Peritajes en Transito
- Recolección de Fluidos para ADN
- Análisis de falsificación de firmas y documentos
- Peritaje en sustracción de equipos
- Peritaje a vehículos
- Adiestramiento Canino
- Peritaje en tentativas de Robos

Asesorías Empresariales
Convenio con edificios y condominios
APD, Asistencia post delito



Ante cualquier duda consulte en el Link Abogado en Línea

Fono: (56 2) 2479956 | www.criminalisticasav.cl | info@criminalisticasav.cl | Napoleon N° 3565 Of. 202 Las Condes.

Porque nadie te entrega nuestra calidad y servicio,
prefiere siempre Lipigas.



COMBUSTIBLE
LIMPIO



ENERGÍA
CÓMODA



SUMINISTRO
CONTINUO



www.lipigas.cl

 **Lipigas**[®]
ESTAMOS MAS CERCA