



Página 05

8 Y 9 DE NOVIEMBRE, VII CONGRESO INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE COPROPIEDAD

Entrevistamos a Pepe Gutierrez, Orador Internacional sobre Copropiedad: "Las Administraciones del siglo 21 deben ser altamente profesionales"



Página 08

EDIFICIOS SUSTENTABLES,
MAYOR EFICIENCIA



Página 18

LAS CERTIFICACIONES DE
LAS INSTALACIONES A GAS



Página 14

SE VIENE LA TEMPORADA
DE PISCINAS

CÓMO ESTAR PREPARADOS PARA ENFRENTAR UN INCENDIO

Tras una encuesta realizada por la Academia Nacional de Bomberos y el MINVU, se estableció que en edificios de 4 o más pisos, a nivel nacional se producen en promedio 253 incendios al año. En la mitad de estos siniestros hubieron fallecidos y lesionados.

El 50% de las veces bomberos debió utilizar en la lucha contra el fuego, sus propios elementos tales como armada de mangueras, debido al mal estado en que se encontraban los sistemas de seguridad del edificio. Esto aumentó el tiempo de reacción y rescate en el siniestro.

En Chile existen dos normativas vigentes sobre la instalación y mantenimiento de sistemas contra incendios en construcciones verticales, estas son la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y de Alcantarillado (RIDAA).

Estar seguros depende de todos.

Todos los miembros de una comunidad somos responsables de velar por el cumplimiento de las normativas vigentes y el buen estado de los sistemas contra incendios. Tanto en nuestro rol como Comité, Propietario, Arrendatario o Administrador tenemos mucho que decir respecto a la seguridad.

Para empezar podemos evaluar si estamos cumpliendo con los requerimientos mínimos legales:

Edificios de 3 o más pisos de altura requieren la instalación de un Sistema de Detección y Alarma de Incendios y un Red Húmeda de Combate de Incendios Conectada a la RED de Agua Potable".

Edificios de 5 o más pisos de altura requieren la instalación de una RED Seca Independiente, para uso exclusivo de bomberos".

En edificios de 16 o más pisos de altura requieren la instalación de una RED Eléctrica Inerte para el uso de Bomberos.

*Fuente Legal: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y RIDAA

¿En que estado se encuentran sus equipos?

Un adecuado Plan de Mantenimiento a los sistemas es fundamental para alargar la vida útil de los mismos y más importante aún estar preparados para hacer frente a un siniestro.

Además del buen estado de los equipos es vital tener un Plan de Emergencia actualizado (se debe actualizar anualmente). En este Plan de emergencia se debe incluir la difusión de los protocolos de emergencia y la capacitación en el uso de los sistemas contra incendios.

La gran variedad de oferta que existe hoy en este campo lleva muchas a la confusión y el alto costo por los servicios, impide tomar buenas decisiones. Por esta razón V&T Servicios Industriales ha firmado un convenio con CGAI, que beneficia a todos los asociados y quienes leen esta revista.

PLAN DE EMERGENCIA Y EVACUACIÓN

MANTENIMIENTO DE RED SECA

MANTENIMIENTO RED HÚMEDA

CENTRALES DE ALARMA Y ELEMENTOS DE DETECCIÓN

AGENDAMIENTO DE VISITAS CON SISTEMA DE GESTIÓN ONLINE

VENTA Y MANTENIMIENTO DE EXTINTORES

PLANES CON DSCOT. POR CONTRATAR MÚLTIPLES SERVICIOS A TODO CHILE



#VYTCHILE

Nuevo Convenio
CGAI y V&T



Detección y
Alarma de
Incendios



Red Húmeda,
Red Seca y
Extintores



Plan de
Emergencia y
Evacuación

www.vytchile.com
F: 22 840 5697
contacto@vytchile.com

MANQUEHUE SUR 520 OF. 205, LAS CONDES, SANTIAGO

INDICE

Editorial	01
Entrevista a Pepe Gutierrez	05
Los Edificios Sustentables	08
Programa VII Congreso de Copropiedad	10
Las Piscinas de Uso Público Restringido	14
Consultas Tácitas en Contratos de Trabajo	16
Cómo Obtener Sellos Verdes en Edificios	18
Notas Breves	22



Colegio de Gestión y Administración
Inmobiliaria de Chile

Asociación Gremial de
Administradores de Copropiedad,
Corredores y Tasadores

Fundada el 15 de septiembre de 1999
Asociada internacionalmente a las
más prestigiosas organizaciones de
Copropiedad Mundial. Única entidad en
Chile que trabaja por la profesionalización
de los Administradores de Edificios,
Condominios, Corredores y Tasadores.

General Holley 2294 piso 3, of. 3,
Providencia, Santiago, Chile.
Teléfono (56 2) 2495 4497
Mail: contacto@cgai.cl
www.cgai.cl

Comité Editorial

Gerente Revista CGAI
Sebastián Ruiz Alsina

Director
Hernán Cristi Germain

Diseño
Iván Serrano A.



EDITORIAL N° 11



Estimados lectores:

Nuestro Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G. (CGAI) acaba de cumplir en el mes de Septiembre, 18 años de vida dedicados a la profesionalización del rubro de la gestión inmobiliaria, pero con el estilo y la calidad que lo caracteriza. Durante todos estos años de trabajo hemos logrado muchas cosas, desde tener una sede adecuada a nuestras necesidades hasta llegar a ser, el referente público de los Administradores de Edificios en Chile y el mundo.

Es así como cada año nuestra institución, trabaja cada día por fortalecer al gremio mediante la capacitación permanente de nuestros asociados, realizando charlas, cursos y seminarios.

Para para culminar este año, nos hemos puesto un nuevo desafío, armar, financiar y realizar el 8 y 9 de noviembre el VII Congreso Internacional de Administradores de la Copropiedad en Chile.

Este congreso tiene por finalidad revisar las tendencias mundiales de lo que está pasando en copropiedad y para eso hemos invitado a representantes de 3 lugares muy distintos para que nos cuenten sus experiencias, Dubai, España y Estados Unidos, además de reconocidos expositores nacionales.

Los problemas de la copropiedad en el mundo son similares, pero a veces las soluciones pueden ser distintas. Esto involucra a todo el mundo de la gestión inmobiliaria, Arquitectos, Constructoras, Agentes Inmobiliarios y Administradores de Edificios, porque los problemas y las soluciones nacen desde que uno comienza con el dibujo de cada proyecto.

Existe una infinidad de problemas prácticos con el funcionamiento de cada obra, que si son abordados desde el inicio podrán ser corregidos anticipándose al problema, solución que le dará plusvalía al proyecto y un adecuado funcionamiento al edificio.

Es por todo esto, que este congreso es tan relevante para el mundo inmobiliario y nosotros le hemos dado vida como una obligación por nuestra gestión como operadores del mercado. Esperamos contar con la asistencia de 300 administradores que representan alrededor de 6.000 comunidades, los que tendrán la oportunidad de escuchar sobre los temas que hoy se debaten en el mundo como son los medios ambientales, la sustentabilidad y los problemas de la administración en copropiedad.

El mundo está cambiando, las tecnologías y los problemas también, infórmate.

Sergio Román Purcell
Presidente CGAI



Entrevista a Pepe Gutiérrez

Administrador de Edificios en España

Nueve preguntas claves, a un experto de la Administración Inmobiliaria en Europa

1 ¿Podrías definirnos en términos simples el objetivo de este Congreso?

Nos encontramos en el inicio de la 4ª Revolución Industrial y como tal y en nuestro sector de la administración de Edificios, debemos pensar de forma GLOBAL, aunque actuemos de forma LOCAL por eso mostraremos 3 realidades distintas de administrar, con una convergencia centrada en la tecnología, el servicio al cliente y los procedimientos.

2 ¿Cómo las experiencias de los relatores extranjeros y la suya, pueden ser transferibles a los administradores Chilenos?

Deberíamos recordar una frase del Expresidente Uruguayo Pepe Mujica "¿Quiere cambiar algo? Viaje. Ya alguien lo resolvió en alguna parte del mundo". Y con ello debo asegurar que después de haber visitado y comprobado profesionalmente la administración de edificios en los cinco continentes, debo afirmar que son totalmente transferibles a los administradores chilenos, teniendo en cuenta en todo momento la necesidad de adaptación a la idiosincrasia chilena. La antípoda Chilena es China y nos están sorprendiendo es su forma de utilizar la tecnología administrando. Han empezado tarde pero vienen pisando fuerte.

3 ¿Cómo son los actuales servicios de administración en el mundo?

La excelencia en el servicio que se ofrece a los clientes y el mantenimiento de los edificios y sobre todo los icónicos serán motivo de debate ante la realidad de Dubai, con una historia muy reciente en su construcción, pero no por ello sin la gran experiencia acumulada con una gran amalgama idiomática. Ser la mayor empresa de Estados Unidos y una de las mayores del mundo en administración de edificios, nos lleva a conocer como se administra a ese nivel y los procedimientos, organización y estructura de la misma que nos ayudará a saber la forma de crecer y de consolidar nuestras empresas. Por último, no se trata sólo de innovación, ni de tecnología, se trata de nuevas tecnologías las que está cambiando el mundo y que se definen como tecnologías Disruptivas, ¿Te atreves?, ¿Te arriesgas?.





4 ¿Son estas las mejores prácticas en administración existentes o actuales, eso es lo que veremos?

La humildad debe ser una de las principales características del Administrador y por eso no puedo calificarlo de las mejores prácticas, sí como diferentes, actuales y rentables, algo que por sí solo supone una diferenciación en un entorno de mucha competitividad y si ello se desprende un crecimiento constante y planificado en nuestro sector, entiendo que algo se está haciendo muy bien. Veremos cómo cambiar de una administración reactiva e histórica en nuestra profesión, a una administración PROACTIVA, que nuestros nuevos clientes – Millennial – nos demandan y exigen y quien las brinda triunfa.

5 ¿Qué deberíamos esperar de este importante encuentro?

Que al término del mismo sepamos que en nuestro sector también hay vida, que la misma puede ser muy feliz y prospera si somos capaces de dar y recibir y llevarnos al día siguiente del encuentro una serie de ideas y experiencias que antes no habíamos pensado ni imaginado y que somos capaces de poner en marcha de forma inmediata con escasa inversión, en algunos de los casos, y planificar a medio y corto plazo donde queremos estar dentro de cinco años.

6 ¿Qué les recomendarías a los asistentes del Congreso?

Que se sientan identificados con los relatores como administradores de edificios y que como tal comprueben que en un mundo plano, las necesidades y expectativas de nuestros clientes son las mismas, pero la forma en las que las resolvemos no, y por ello cualquier otra forma de administrar que nos sirva, nos ayudará en muchos casos a no tener que ir probando, y fallando (que también es bueno) sino copiando, adaptando, mejorando y finalmente innovando, que es más fácil y seguro.

7 ¿Con qué cosas prácticas se quedarán los que escuchen las tres interesantes ponencias?

Que una ventaja competitiva producto de ver como se administra en lugares tan dispersos, es una superioridad evidente y reconocible, que permite a un profesional de la administración ser más atractivo que sus competidores, para lograr la preferencia de su cliente.

Que lo que por precio viene, por precio se va y que si un cliente no percibe diferencia, decidirá por precio.

8 ¿Cuál es la tendencia mundial en materias de Gestión y Administración Inmobiliaria.?

Para la llegada inmediata de tecnologías disruptivas, donde podrás optar en tu negocio entre ser el innovador o el dinosaurio ya que hacer las cosas un poco mejor que la competencia no es suficiente, debe hacerse de manera diferente. DIFERENCIACION. Ser diferente requiere coraje, por eso muy pocos administradores se diferencian: prefieren seguir haciéndolo como siempre a atreverse a desafiar el estatus quo, salir de la zona de confort.

Debemos ser disruptivos y no encontrarnos como otros sectores sin vuelta a atrás (Uber, Instagram, Airbnb, etc.etc.) y tener en cuenta la llegada de otras tecnologías (Inteligencia Artificial) que cambiarán drásticamente la forma de administrar y la rentabilidad y precios de nuestros servicios.

9 ¿Qué mensaje le dejarías a los Administradores Chilenos?

Que la calidad no es un diferencial, es una expectativa y que las necesidades y deseos como clientes y trabajadores de edificios supone una diferenciación en la forma de resolverlo por parte de nuestros administradores, y que las nuevas generaciones tienen una forma cambiante de pensar y actuar. Recordarle a nuestro administrador que no es el grande el que se come al pequeño sino el rápido el que se come al lento teniendo en cuenta que muchas de las frustraciones de los clientes vienen por la lentitud en la resolución de los problemas.



PARA SER DIFERENTE SE REQUIERE CORAJE, POR ESO, MUY POCOS ADMINISTRADORES SE DIFERENCIAN





LOS EDIFICIOS SUSTENTABLES

Reducen los costos operativos y los consumos de agua y energía

A la fecha hay más de 170 proyectos en proceso de certificación, dentro de los cuales, 88 proyectos se encuentran inscritos y 42 proyectos pre certificados a lo largo del país.

Además de participar en el **VII Congreso Internacional de Administradores de la Copropiedad en Chile**, que abordará los principales desafíos en torno a tecnología, sustentabilidad, desarrollo, innovación y reciclaje, conversamos con Hernán Madrid, Jefe Certificación Edificios Sustentables del Instituto de la Construcción quién nos explicó las ventajas de la certificación en los edificios.

En el año 2012, se inició en el Instituto de la Construcción el diseño de la Certificación Edificio Sustentable (CES), bajo el mandato conjunto del Ministerio de Obras Públicas (MOP), la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) y el Colegio de Arquitectos, con el aporte económico de Innova Corfo, y la colaboración técnica del Centro de Investigación y Desarrollo (IDIEM) fundado en 1898, para cubrir las necesidades de ensayo y control de calidad de los materiales usados en las obras públicas de Chile.

Así fue posible desarrollar y elaborar un método de certificación, que recoge la experiencia internacional y las mejores prácticas nacionales, culminando este proceso a mediados del año 2014, con el diseño de un método de certificación de estándar mundial. Tras este proceso y con el propósito de implementar la certificación, el 01 de julio de 2014 se firmó un Convenio entre el MOP, la CChC, el Colegio de Arquitectos y el Instituto de la Construcción.

¿Cómo surge esta necesidad de certificar los edificios?

Surge de la necesidad de poder evaluar y calificar las estrategias de sustentabilidad que incorporan los edificios. Al momento de

desarrollar CES existía un esfuerzo por incorporar la sustentabilidad pero sin una evaluación. Adicionalmente, se hacía necesario contar una herramienta que incorporara las condiciones locales y diera énfasis a las prioridades nacionales.

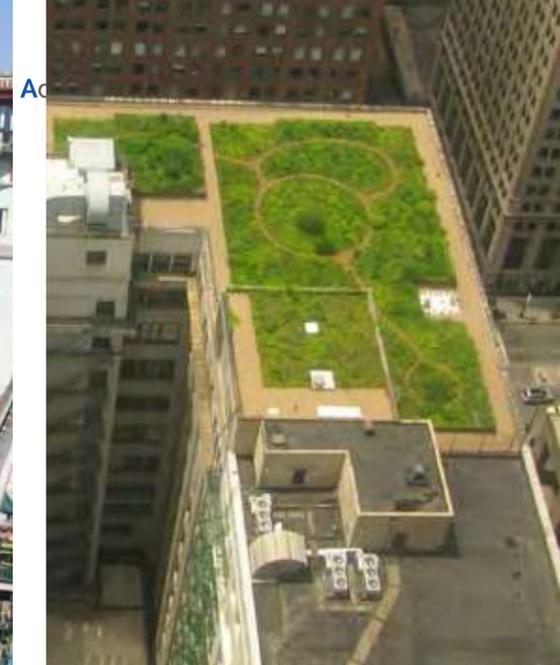
El sistema fue desarrollado por el Instituto de la Construcción con el apoyo y la participación formal de instituciones públicas y privadas, todas ellas reunidas con el objetivo de incentivar el diseño y la construcción de edificios con criterios de sustentabilidad.

Y en ese sentido, a su juicio ¿cuál es el objetivo general de la construcción sustentable?

Son varias cosas: mejor calidad del ambiente interior para los usuarios y minimizar los impactos ambientales, reducir los consumos de recursos naturales no renovables, en particular energía, materiales y agua, en todo el ciclo de vida de la construcción.

Ahora en cuanto a este sistema de certificación, su primer objetivo es evaluar, clasificar y certificar el comportamiento ambiental de un edificio de uso público en Chile, tales como oficinas, colegios, escuelas, consultorios, entre otros. El segundo objetivo, busca incentivar el diseño y la construcción de edificios con criterios de sustentabilidad -al mejorar los estándares de diseño, construcción y operación que influyen en el comportamiento ambiental- y estimular al mercado para que valore este tipo de edificación.

Para ello, el método de evaluación y clasificación busca ser una herramienta de apoyo en la toma de decisiones, tanto de diseño del equipo de proyecto como de inversión por parte de mandantes y administradores de edificios.



¿Cómo se define un edificio sustentable? ¿Qué características debe tener un edificio para ser certificado?

En el caso de CES en Chile, consideramos que un edificio debe cumplir como mínimo aspectos relacionados con iluminación (natural y artificial), ventilación (natural y/o mecánica), confort acústico, demanda y consumo de energía, reducción del consumo de agua (paisajismo y artefactos sanitarios) y manejo de residuos.

¿Considera Ud. que a una empresa le agrega valor trabajar en un edificio certificado?

Por supuesto, ya que al entregar mejores condiciones a los trabajadores (usuarios del edificio) se aborda la responsabilidad social empresarial. Hay bastantes estudios que demuestran que con mejores condiciones de ambiente interior, las personas incrementan su rendimiento y productividad, que es un beneficio para la empresa. Además, se reducen los costos operativos del edificio, como consumos de energía y agua.

¿La certificación supone la utilización de energías renovables y el proceso de gestión de residuos?

La incorporación de energías renovables es una estrategia que aporta, pero no es

obligatoria de abordar. La CES se basa en el cumplimiento de un conjunto de variables, desagregadas en requerimientos obligatorios y voluntarios que entregan puntaje. Dentro de las variables obligatorias se incluyen las evidencias y trazabilidad asociados al control de residuos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC, http://www.minvu.cl/opensite_20070404173759.aspx).

¿Se pueden certificar edificios habitacionales y de oficinas?

CES es un sistema que permite evaluar, calificar y certificar el comportamiento ambiental de edificios de uso público en Chile, tanto nuevo como existente, sin diferenciar administración o propiedad pública o privada. Las oficinas están abordadas y actualmente representan el tercer uso como mayor presencia de edificios en la certificación. Nuestra metodología vigente no considera edificios de vivienda.

¿Ves factible la certificación a futuro de los edificios habitacionales?

“El Ministerio de Vivienda se encuentra trabajando en el desarrollo de una certificación para viviendas. De acuerdo a lo que han declarado en su programa debería estar funcionando en 2019”.

¿Cuántos edificios cuentan con el certificado actualmente en nuestro país?

Actualmente en el país contamos con seis edificios certificados: Edificio Sede regional Cámara Chilena de la Construcción, Osorno, Escuela Manuel Anabalón, Panguipulli, Edificio Policía de Investigaciones, Puerto Montt, Edificio Corporativo Transoceánica, Edificio Corporativo Caja Los Andes ambos en Santiago y la Escuela Bernardo O'Higgins, Tocopilla.

¿Por dónde empezar?

El experto recomienda revisar los niveles de consumo de energía en climatización e iluminación, recordando que en la mayoría de los casos la vida útil es en torno a los 15 años de servicio.

Otro aspecto relevante que influye en el confort y el consumo de energía es la cantidad de personas que trabajan en los espacios interiores. Esta no debe superar el máximo que determinó en el diseño, esta situación es muy frecuente en oficinas y repercute especialmente en el confort asociado a ventilación (calidad del aire) y enfriamiento (confort térmico).

Para mayor información revise: <http://certificacionsustentable.cl/>

PROGRAMA



Miércoles 08 de noviembre de 2017

Primer Día

HORA	TEMA	ORADOR
14:00 a 14:30 horas	Acreditación Salón Carmenére. Piso 4 del Hotel Radisson Santa Clara N°340. Ciudad Empresarial de Huechuraba.	
14:30 horas	"Inauguración y Bienvenida al Congreso"	Sergio Román Purcell Presidente CGAI
14:45 horas	"Desarrollo Sostenible, Agenda 2030"	Seremi del Medio Ambiente Ministerio Medio Ambiente
15:30 horas	"Certificación de Edificios Sustentables"	Sr Hernán Madrid Instituto de la Construcción
16:15 horas	Café.	
16:30 horas	"Eficiencia Energética en Edificios"	Sr. Alex Nuñez Agencia Chilena de Eficiencia Energética
17:15 horas	Cierre Primer Día Congreso Internacional Programa Continúa Jueves 09 de Noviembre, 2017 A partir de las 09:00 horas.	

SÚMESE AL CGAI,

LO INVITAMOS A SER PARTE DE UNA GRAN ORGANIZACIÓN GREMIAL Y DE CAPACITACIÓN.



El principal objetivo del CGAI durante sus años de vida, ha sido transferir a los Gestores y Administradores de la Copropiedad en Chile, conocimientos que eleven y mejoren sus competencias en su actividad diaria.

El fuerte desarrollo gremial que hemos llevado a cabo estos últimos años nos han posicionado hoy, como el único referente que tienen las comunidades en Chile cuando hablamos de Copropiedad.

Para ello, hemos realizado Congresos, Seminarios, Charlas y Talleres a nivel nacional e internacional, además de crear publicaciones y estudios propios, donde exponemos nuestra visión y damos a conocer cómo se debe gestionar y administrar, con buenas prácticas, una comunidad de edificios y condominios de casas.

Hoy, este tremendo impulso nos ha motivado a crear más y mejores capacitaciones de todo orden y con temas muy transversales, que sabemos serán de mucho provecho para quienes viven y trabajan en el sector Inmobiliario.

Prefiera Administradores Asociados y Acreditados por **CGAI**

Jueves 09 de Noviembre. 2017

Segundo Día, Sesión Mañana

HORA	TEMA	ORADOR
18:45 a 9:15 horas	Acreditación Salón Carmenére. Piso 4 del Hotel Radisson Santa Clara N°340. Ciudad Empresarial de Huechuraba.	
09:15 horas	"Bienvenida al Segundo Día de Congreso"	Sergio Román Purcell Presidente CGAI.
09:30 horas	"El Arte de Administrar Edificios y Condominios de Casas Residenciales y Multifuncionales de Gran Tamaño".	Jeevan D'Mello Dubai.
10:30 horas	"Administración de Edificios y Condominios de Casas, desde la Perspectiva Norteamericana".	Gregory Smith Estados Unidos.
11:30 horas	Café	
12:00 horas	"Tecnologías Disruptivas en la Administración de Edificios y Condominios de Casas".	Pepe Gutiérrez España.
13:00 horas	Intermedio Almuerzo.	

Jueves 09 de Noviembre. 2017

Segundo Día Sesión Tarde

14:30 horas	Inicio Sesión Tarde.	
14:30 horas	"Economía Circular"	Sr. Tomás García Empresa Triciclos
15:00 horas	"Marketing en la Administración de Comunidades".	Andrés González Álvarez Publicista. Socio Agencia Amstrong y Asociados Ltda.
15:45 horas	"Haz Crecer tu Negocio".	Andrés Luco Repossi Socio Empresa Business Consulting.
16:30 horas	"Discurso de Cierre y Entrega de Reconocimientos a los Oradores".	Sergio Román Purcell Presidente CGAI.
17:00 horas	Cierre del Congreso.	

Las piscinas de uso público restringido

Las piscinas instaladas en los condominios están reglamentadas por el D.S: N° 208 reglamento para las piscinas públicas

Como una nueva temporada de piscinas ya está próxima a iniciarse, damos a conocer las obligaciones a las cuales están sujetas conforme a las exigencias de seguridad y salubridad para un correcto funcionamiento.

Las piscinas que se construyen en los condominios no es para cumplir alguna normativa legal que obligue a la empresa a instalarlas, sino que tienen como objetivo mejorar la venta de las unidades y el inmueble en general, generando expectativas de confort en los compradores y futuros copropietarios de ese condominio. Pero lo que desconocen los copropietarios es que estas piscinas, aunque sean instaladas de forma voluntaria por la

empresa constructora, deben cumplir con las exigencias establecidas en una norma reglamentaria cual es el D.S. N° 209/2002 que reglamenta a las piscinas de uso público.

El objetivo de este reglamento es velar porque se cumplan las condiciones sanitarias y de seguridad en estos recintos, por este motivo, define y separa a las "piscinas de uso público general", aquellas destinadas al uso colectivo, sea éste gratuito o pagado directamente o indirectamente a través de cuotas a instituciones de las como "piscinas de uso público restringido" aquellas destinadas al uso exclusivo de un grupo reducido de personas quienes, para el ingreso a la piscina, cumplen con un requisito previamente señalado. Son éstas las piscinas de hoteles, moteles, gimnasios, establecimientos

educacionales, instituciones y condominios. Por lo tanto, por esta norma legal, los propietarios, en este caso la comunidad que posea una piscina tiene la obligación de cumplir con las exigencias de este reglamento, sin importar su tamaño o su ubicación, pero, lamentablemente muchos copropietarios desconocen esta obligación porque no se les informa esta condición y funcionan al margen de estos requerimientos.

Para que las piscinas de uso público restringido puedan funcionar de acuerdo a la reglamentación vigente y sus propietarios, así como sus representantes legales, eviten sanciones administrativas y judiciales, civiles y penales por este incumplimiento, deben cumplir con las siguientes exigencias reglamentarias:

- Proyecto de la piscina aprobado. Esta es una obligación de la empresa constructora de presentarlo a la autoridad sanitaria, ya que, los departamentos de obras municipales están impedidos de entregar la recepción final si no se ha cumplido con este trámite. En el caso que este se haya otorgado, la comunidad deberá hacer uso de las garantías legales o con sus propios recursos realizar esta presentación y aprobación.

- Autorización de funcionamiento. Este permiso es una obligación del propietario, comunidad, a través del representante legal obtenerlo ante la autoridad sanitaria, pero, si el proyecto no está aprobado, no será posible tramitar este permiso.

Las exigencias que deben cumplir los propietarios para obtener el permiso de funcionamiento y en todo momento mientras esté abierta a los usuarios, entre otras, son:

Condiciones Sanitarias Generales:

- Fondo y paredes de la pileta lisos, sin grietas y de color claro.
- Paredes verticales con bordes redondos.
- Escaleras en ambos lados de su parte más profunda que su baranda o pasamano que sobresalgan por lo menos 1 m sobre el borde de la pileta.
- Disco negro de 15 cm. de diámetro colocado sobre un fondo claro bajo 1,4 m en el centro de la pileta.
- Lavapiés de 3 m de ancho, 2,5 m de largo y profundidad no inferior a 10 cm, con piso antideslizante.

Condiciones de Seguridad:

- Pisos de material adherente por donde deban circular los bañistas.
- Marcas en ambos lados de la pileta que indiquen claramente a los bañistas, desde dentro y fuera, la "profundidad máxima y mínima y cuando se sobrepase la profundidad de 1,2 m, y los cambios bruscos de profundidad".
- Asideros en todo su contorno de la pileta que no presenten peligro para los bañistas.
- Desagüe en la parte más profunda del fondo con las condiciones de seguridad para evitar que un bañista introduzca sus manos en él.
- Elementos para rescata a bañistas desde el agua.
- Elementos para realizar atención de primeros auxilios.
- Sala de primeros auxilios. El artículo 66, exime a los condominios de esta exigencia, pero si el condominio la tiene, debe utilizarla.
- Una bodega exclusiva para almacenar los productos químicos que se utilicen para la limpieza y desinfección de la pileta y que cumpla con las exigencias de seguridad.



- Cumplir con las exigencias establecidas en el DS 594/2000 que reglamenta las condiciones sanitarias y ambientales básicas en los lugares de trabajo.

Por lo tanto les recomendamos tanto a los copropietarios como a los administradores revisar en qué condiciones se encuentran actualmente sus piscinas, y el llamado es a observar la reglamentación, informar a la comunidad y tener cero accidentes o multas esta temporada venidera.

Jorge Cares
www.caresingenieria.cl
contacto@caresingenieria.cl

Cláusulas Tácitas



Demostración del carácter consensual del Contrato de Trabajo.

Normalmente surgen dudas sobre la naturaleza jurídica del contrato de trabajo, esto es, si es solemne o consensual. De la determinación de este aspecto emanan importantes consecuencias, como es por ejemplo, establecer el momento de su existencia y validez. Esta característica del contrato de trabajo pareciera olvidarse u obviarse, por el hecho que dicho contrato deba plasmarse por escrito en los plazos previstos por el legislador. Sin embargo esta formalidad y las estipulaciones del mismo que prevé el artículo 10° del Código laboral, solo obedecen a razones de certeza o de prueba de las estipulaciones contenidas en aquel, sin restarle por ello su carácter consensual.

En este sentido y concordante con lo expresado, cabe recordar las sanciones que implica no escriturar oportunamente el contrato de trabajo. Ello trae aparejado para el empleador, sanciones económicas (multa a beneficio fiscal de una a cinco UTM) y la más grave "la falta de contrato escrito hará presumir legalmente que son estipulaciones del contrato las que declare el trabajador". Este último efecto denota precisamente la preeminencia que confiere el legislador al acuerdo de voluntades

entre las partes, más allá de lo que debió pactarse por escrito. Por otro lado, reafirmando el carácter consensual del contrato, cabe destacar que igualmente forman parte de su contenido, las denominadas "cláusulas tácitas del contrato de trabajo", esto es, aquellas prácticas constantemente aplicadas por las partes (empleador y trabajador) durante un período prolongado de tiempo, con anuencia diaria o periódica de las mismas. Es decir, estas prácticas no escrituradas, pero aplicadas y respetadas por las partes constantemente durante un periodo de tiempo, también forman parte del contrato, ya que detrás de ellas existe un consentimiento tácito o presunto entre empleador y trabajador, que puede generar derechos y obligaciones laborales o bien modificar las existentes. Cabe destacar que dichas cláusulas tácitas pueden regular importantes materias laborales, como beneficios económicos, jornada laboral, funciones del trabajador etc. Coincidente con lo expresado, podemos citar el siguiente dictamen:

"Nuestro Código del Trabajo es claro en este sentido y así señala que el contrato de trabajo es consensual, es decir, se perfecciona por el simple consentimiento entre empleador y trabajador. Así lo establece expresamente el artículo 9° del Código de Trabajo".

"Sobre la voluntad tácita, la doctrina ha indicado que es aquella que se deduce de circunstancias o hechos que conducen necesariamente a ella y no podrían tener otra significación si faltará la voluntad. Estos hechos deben ser concluyentes, que conduzcan a la voluntad tácita y no a otra diversa.

Lo anterior, sin perjuicio de la obligación impuesta al empleador, en el mismo artículo, de escriturar el contrato de trabajo dentro de los 15 días de incorporado el trabajador, formalidad que es exigida por vía de prueba, cuya omisión sólo produce la sanción de multa y la presunción a favor del trabajador con la correspondiente alteración de la carga de la prueba. En este sentido, respecto de las cláusulas que forman parte de los contratos de trabajo que no han sido escrituradas, sólo se podrían dar por acreditadas mediante la constatación de la reiteración de los hechos constitutivos de las mismas.

A su vez, el principio de primacía de la realidad, que informa el derecho del trabajo, en palabras del Profesor Plá Rodríguez,

significa que en caso de discrepancia entre lo que ocurre en la práctica y lo que surge de documentos o acuerdos, debe darse preferencia a lo primero, es decir a lo que sucede en el terreno de los hechos.

Por lo tanto, la ejecución de determinadas prácticas define y delimita el contenido del contrato, incluso frente a una declaración escrita, prevalecerá aquello que se dé en el terreno de los hechos".

En definitiva, tanto empleadores como trabajadores deben estar conscientes y atentos al carácter consensual del contrato de trabajo, de manera de no verse

sorprendidos por prácticas constantes cuestionadas por las partes o tácitamente consentidas por ellas, que impongan nuevos derechos u obligaciones laborales o bien modifiquen los existentes o aquellas estipulaciones pactadas por escrito.

Claudio Escudero Pinto
Abogado
Asesor Laboral CGAI
Socio Principal "Sepulveda, Escudero & Cia. Ltda"



CONSEJOS SOBRE OBTENCIÓN DE SELLO VERDE EN INSTALACIONES A GAS EN EDIFICIOS

Es importante que los propietarios y/o usuarios de las instalaciones interiores de gas se preocupen del estado de sus instalaciones sometiéndolas a la inspección periódica durante los periodos correspondientes. Si bien, la Resolución Exenta N° 1250 establece las responsabilidades de los administradores de mantener las instalaciones aptas para su uso, la responsabilidad de velar por la seguridad de cada una es netamente de los usuarios.

Para lo anterior, hace falta mayor consciencia por parte de los usuarios y administradores de comunidades sobre lo que significa que una instalación cuente con sello verde. Esta calificación, que si bien, es un requisito legal, debe entenderse primeramente como una garantía de la seguridad de la instalación, indicando de acuerdo a la escala de semáforo los defectos que la instalación presenta:

Sello verde:

Indica que la instalación es segura y no presenta defectos. Este sello tiene una duración de dos años y de cuatro años cuando se han obtenido dos sellos verdes consecutivos.

Sello amarillo:

Significa que la instalación presenta defectos mayores y/o menores que pueden afectar la seguridad del consumidor.

Sello rojo:

Se les otorga a las instalaciones con defectos críticos que presentan un riesgo inminente a la salud de los consumidores y a las instalaciones que no se les ha podido aplicar el régimen de inspección periódica.

Tips

- Contratar una empresa certificadora para la revisión de las instalaciones de gas en los periodos establecidos, generalmente, antes de que venza el sello actual del edificio o instalación.
- La empresa certificadora que contrate debe otorgarle confianza a los usuarios. Exija que todo el personal técnico porte su credencial de identificación y que realicen las pruebas de acuerdo al protocolo establecido con el instrumental apto para esto.
- El plazo de una inspección es de 60 días calendario. Esto quiere decir que el día número 60 se debe cerrar el proceso. No espere hasta último momento para realizar las reparaciones a los defectos señalados en el informe.
- Si el o los informes contienen muchas observaciones, consulte con un instalador autorizado o pida asistencia a la empresa certificadora acerca de cuáles son los requisitos que ésta pide. En un edificio o comunidad, coordínese y planifique con los usuarios días antes de la inspección para que todos puedan encontrarse presentes el día de la inspección. Las instalaciones donde no se pueda ingresar serán calificadas con sello rojo.
- Las instalaciones que no se pudieron revisar en la inspección periódica se pueden coordinar en conjunto para una nueva revisión en conjunto dentro de los plazos establecidos de la inspección. Converse con la empresa certificadora acerca de las fechas más convenientes de inspección para estos casos.

Qué hacer en caso de defectos críticos.

Los defectos críticos son aquellos que afectan inmediatamente la salud de los consumidores de las instalaciones interiores de gas por lo que representan un riesgo que se debe mitigar en cuanto se detecta.

Los defectos críticos de acción inmediata son:

- 1** Toda red interior de gas en uso o tramo de ésta que presente fuga de gas, con caída de presión mayor a 70 PA o con un flujo volumétrico superior a 5 litro/hora.
- 2** Todo artefacto que presente fuga de gas.
- 3** Todo medidor que presente fuga de gas.
- 4** Todo dormitorio que cuente con artefactos a gas tipo A (cocinas, estufas, entre otros).
- 5** Toda lectura o medición de monóxido de carbono (CO) ambiental que registre valores superiores a 50 ppm.

Si la empresa certificadora llega a detectar uno de los defectos anteriormente mencionados debe informarlo a la empresa distribuidora de gas de la instalación dentro de 24 horas y esta a su vez debe revisar la instalación constatando lo anterior. En caso de que exista el problema informado debe realizar un corte de suministro de gas a la instalación. Por su parte, el usuario debe abstenerse de usar la instalación y realizar las reparaciones correspondientes con un instalador de gas autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

La Resolución Exenta N° 1250 que establece la obligatoriedad de las inspecciones periódicas y las responsabilidades de los administradores y de los usuarios de las instalaciones se puede descargar de: www.sec.cl

Gabriel Roa
Gerente de Servicios de **ECOGAS**.
www.ecogas.cl
contacto@ecogas.cl



**Prefiere la calefacción a gas natural
y entrégale a tu comunidad un imperdible ahorro**

Plan Calefacción Comunidades 2017

Prepárate para este invierno junto a tu comunidad, para que disfruten la comodidad y ahorro de la calefacción a gas natural de una manera muy conveniente.



Solicita tu asesoría gratuita y evalúa la factibilidad de contratar el plan llamando al 600 337 8000

El Plan comenzará a regir una vez que Metrogas reciba conforme por parte de la Comunidad una copia de la modificación del sistema de prorrateo protocolizado ante notario o por escritura pública. Dicha modificación deberá contener alguna de las opciones propuestas a la Comunidad de acuerdo a la asesoría prestada por Metrogas. (1) Período comprendido desde la primera boleta o factura con fecha de Lectura Actual igual o posterior al mes de abril, y no se extenderá con posterioridad a la facturación del mes de noviembre de 2017. El período de calefacción no podrá superar 5 ciclos consecutivos de facturación mensual. (2) Otorgar gratuitamente, para la primera facturación posterior a la "Activación del Plan", la parte del "Consumo de Calefacción" que supere el consumo del mismo mes del año 2016 (Lectura Actual sea del mismo mes). La primera facturación debe ser de ciclo completo. El Consumo de Calefacción corresponde a todo consumo mensual de la Comunidad superior al Consumo Base. El Consumo Base es el promedio mensual del cliente en metros cúbicos (calculado en base a facturaciones comprendidas entre los meses de enero de 2016 y abril de 2016 y/o entre los meses de octubre y diciembre de 2016) multiplicado por 1,5. (3) Cálculo en base a la diferencia entre: precio por m³ de la tarifa BCR-06 y ACR-14 con 15% de descuento (\$498 IVA Incl.), precio del gas licuado cilindro (15 kg) y parafina, según los precios promedios vigentes al 23 de enero de 2017, informados por la empresa EOL Research. En caso de la electricidad, precios promedios en Santiago a tarifa BT-1, vigente al 01 de febrero de 2017. Los precios de los combustibles pueden sufrir variaciones a la fecha de contratar el Plan Calefacción Comunidades 2017.



CURSO DE ESPECIALIZACIÓN EN LA LEY DE COPROPIEDAD N°19.537

CGAI Chile en conjunto con la Facultad de Derecho de la Universidad Central y el área de especialización continua de esta casa de estudio, están trabajando en forma conjunta para que en Marzo del 2018 se dicte un curso sobre aspectos legales vinculados a los Administradores de Edificios y Comités de Administración.

El curso contempla 40 horas pedagógicas donde se abordaran de manera práctica y teórica las responsabilidades de estos dos entes retores al interior de una comunidad. Para más información de este curso contáctese por mail a: contacto@cgai.cl Son sólo 30 cupos.

Notas Breves

CONGRESO INTERNACIONAL EN DERECHO INMOBILIARIO MADRID - ESPAÑA

Los días jueves 16 y viernes 17 de Noviembre de 2017, en la Universidad Carlos III de Madrid, se llevará a cabo un importante congreso donde participarán representantes de Perú y Chile, representado por el Asesor Legal de CGAI Don Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, además de representantes del país anfitrión.

Este es el segundo encuentro Internacional sobre la materia, el anterior fue en Noviembre del 2016 en el aula magna de la Facultad de Derecho de la Universidad Central, con un éxito rotundo.

El congreso tiene por principio fundamental conocer en materias de Derecho Inmobiliario las experiencias de los países participantes y obtener conclusiones que fortalezcan el estudio y trabajo de quienes se desarrollan en esta área. Para más información de este congreso visite la web www.uc3m.es

ESTE CONGRESO ES PATROCINADO POR **CGAI**.



REVISTA CGAI EL MEJOR NEXO ENTRE USTED Y SUS CLIENTES



COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA



USTED Y SU EMPRESA, DEBEN LLEGAR A NUESTROS SOCIOS

La red más grande de administradores de edificios y condominios de nuestro país. Su aviso será visto por miles de comunidades que necesitan de sus servicios.

Únase a nosotros

Publique su aviso de negocio en la REVISTA C.G.A.I. y sea parte de esta gran comunidad.

email: contacto@cgai.cl
fono: 22 49 54 497



CURSOS PRESENCIALES & E-LEARNING

**SOBRE ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS.
SE DICTAN MENSUALMENTE. INDEPENDÍCESE Y SEA SU PROPIO JEFE**

**PRESENCIAL DE LUNES A VIERNES
Y AHORA SÓLO SÁBADOS**

HORARIOS:

Lunes a Viernes de **18:30 a 21.30** horas.
Sábados: de **09:30 a 14:30** horas.

COSTOS:

Cursos presenciales: **\$395.000**

Curso E-Learning: **\$190.000**

Incluye matrícula. Consulte formas de pago.

Escríbenos a:
contacto@cgai.cl

o llámanos al teléfono:
22 4954 497

**DICTADO POR
CGAI**

CERTIFICADO POR



**ESTUDIE Y EMPRENDA
ESTA ACTIVIDAD
INDEPENDIENTE Y DE
ALTOS INGRESOS**

OBJETIVO GENERAL:

Entregar conocimientos teóricos y prácticos, acorde con la ley de Copropiedad N° 19.537. Instrucción en temas de legislación Laboral, funcionamiento, mantenimiento y seguridad de un edificio y condominio de casas. Al terminar el curso quedará capacitado para desempeñarse como Administrador de Copropiedad.

DIRIGIDO A:

Personas que deseen participar en la Administración de Edificios y Condominios, incluyendo a quienes se encuentran actualmente administrando o integrando el comité, personal de administración, mayordomos, conserjes, jefes de operaciones, facilities o copropietarios que se proyecten haciéndose cargo de la Administración.