

▶ UNA NECESIDAD FUNDAMENTAL

PLAN DE EMERGENCIA EN LAS COMUNIDADES

▶ HACIA UN USO RESPONSABLE Y COMUNITARIO

CALEFACCIÓN

▶ UNA LABOR INCOMPRENDIDA

COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN



GesCapital
Servicios Financieros



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

EDITORIAL

CGAI N° 2



NUEVO CÓDIGO DE ÉTICA CGAI

Por Aníbal Ahumada Álvarez, Vicepresidente del CGAI

El Código de Ética Profesional es un instrumento que se elabora con el fin de enfatizar la ética como valor central de una profesión y su correspondiente ejercicio laboral. De esta manera, entendemos que es una guía de conducta profesional, cuyo objeto es recoger un conjunto de criterios y pautas de comportamiento eficaces, que garanticen la presentación de servicios óptimos para el cumplimiento social y profesional de nuestro gremio, así como de sus asociados.

El alto nivel de desarrollo y consolidación de la actividad inmobiliaria en el país, junto a las demandas de la sociedad actual, nos ubica en un escenario en el cual se hace imprescindible formular un nuevo Código, que responda de manera más precisa a dichos requerimientos y a las implicancias que éstos tienen en el ejercicio profesional.

Es por ello, que después de doce años de vigencia, el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria (CGAI) ha visto la necesidad de ajustarlo, en el sentido de hacerlo más real, más práctico y entendible para los socios y también para los que no lo son, pero que han tenido la buena voluntad de escuchar nuestras recomendaciones cuando, como asociación gremial, hemos emitido alguna opinión u orientación respecto de alguna materia.

Nos sentimos orgullosos de decir que hasta ahora han sido pocos los socios que han debido pasar por la Comisión de Ética y, en general, han sido escasas las denuncias por parte de las comunidades. Pero, ciertamente, nuestros registros nos señalan que cuando esta Comisión ha debido actuar, lo ha hecho apropiadamente.

Todos sabemos que para ser aceptados como socios por nuestro gremio, debemos pasar por un exhaustivo examen de competencias y honorabilidad. Creemos que esa es la mayor garantía y tranquilidad para las comunidades que contratan los servicios de los socios CGAI, ya que éstos están obligados moralmente a acatar y respetar dicho Código de Ética y someterse a la Comisión cuando ésta lo estime conveniente, de existir méritos para ello.

Esperamos que este nuevo Código de Ética continúe siendo respetado por los socios CGAI, ya que esto nos permitirá unificar criterios y formas de dar un buen servicio a nuestros clientes, respondiendo de manera profesional, responsable y ética a sus requerimientos.

Para conocer en detalle nuestro Código de Ética visite nuestra página www.cgai.cl. Al inicio, en el submenú, usted podrá acceder libremente al texto completo. **CGAI**

CGAI...

¿QUÉ ES ESO?



*Por Sebastián Ruiz Alsina,
Gerente General del CGAI A.G.*

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 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 técnicas. Del mismo modo, ha fomentado la cooperación entre las empresas

relacionadas a la actividad de la Gestión y Administración Inmobiliaria.

Ha realizado jornadas de trabajo 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.

OBJETIVOS DEL CGAI

El principal objetivo del CGAI es promover el desarrollo y la profesionalización de sus asociados, así como velar por el bienestar social, organizacional y fomentar las actividades relacionadas con la Gestión y Administración Inmobiliaria en Chile.

Además, cobijar a los administradores de la copropiedad inmobiliaria dentro de una organización que represente su quehacer profesional. Transformarse

en una entidad única y representativa del sector, con altos estándares de calidad de sus asociados y de las empresas relacionadas sumadas a este proyecto.

Fomentar la cooperación y encuentros de camaradería entre sus asociados con el propósito de que esta Institución Gremial sea el nexo entre ellos, a fin de lograr la retroalimentación necesaria para elevar las competencias laborales y profesionales en esta actividad.

Para lograr estos objetivos el CGAI vela por la buena conducta profesional de sus colegiados, manteniendo la disciplina y la buena ética profesional, formulando las recomendaciones que estime necesarias y aplicando las normas correctivas que sean meritorias con el fin último de que quienes integren este cuerpo colegiado sean garantes de las normas y ética profesional.

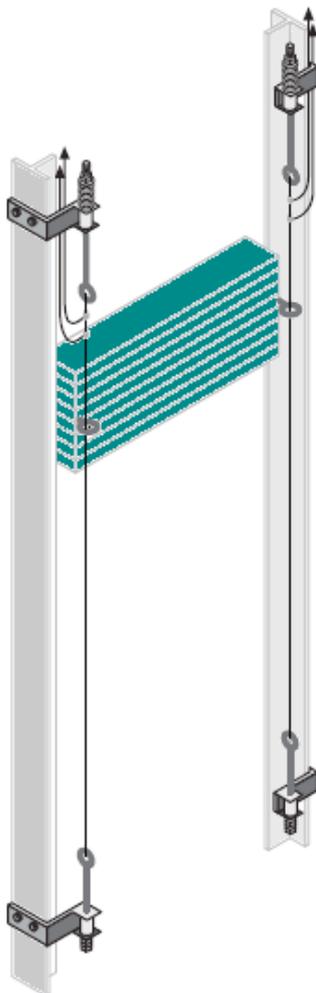
ACTIVIDADES DEL CGAI

Dentro de las innumerables actividades del CGAI destacan sus seminarios, talleres y eventos de capacitación a nivel nacional para sus asociados.

SEGURIDAD SÍSMICA EN ASCENSORES

Cada nuevo sismo nos trae a la mente el recuerdo del 27-F. A menudo los daños iniciales –en los elevadores– provocados por un terremoto se ven agravados con el correr de los segundos. Es decir, el contrapeso se ha desplazado de sus rieles guías y/o los cables de acero de tracción se han salido de sus respectivas poleas y todo esto mientras el ascensor continúa su viaje.

Muchos de los perjuicios provocados en los ascensores podrían haber sido prevenidos por un sistema sísmico para ascensores. Este sistema está compuesto de dos (2) subsistemas. El primero de ellos es un disparador sísmico y el segundo es un kit de desplazamiento del contrapeso.



El disparador sísmico –ubicado en sala de máquinas– está diseñado para suministrar inmediatamente una señal de detención al sistema de elevadores en la eventualidad de un potencial daño por terremoto, eliminando el riesgo de daños causados por la continuidad en la operación (viaje) del ascensor después de ocurrido un terremoto.

Por otro lado, el kit de desplazamiento del contrapeso, accesorio –que cuando se utiliza en conjunto con un circuito– puede indicar al control si el contrapeso se ha desplazado de su eje vertical debido a un evento sísmico.

Dos cables de acero corren paralelos a los rieles guías de contrapeso y pasan por sendos anillos metálicos situados en el contrapeso. Si al menos un anillo toca un cable, lo que indica un desplazamiento del contrapeso o del mismo cable, el circuito se cierra y el control detiene el viaje del ascensor inmediatamente.

Finalmente, nuestra empresa Saaher Ascensores S.A. desde 1996 se ha preocupado del diseño, desarrollo e instalación del sistema antes descrito incorporando importantes mejoras que nos brindan seguridad y confianza, permitiéndonos –dada nuestra experiencia en el rubro– recomendarlos como una efectiva herramienta de prevención de daños.

SAAHER ASCENSORES

Empresa Certificada

Instalación y Mantenimiento

Más información la puede encontrar en www.saaher.cl



Ha dictado temas relacionados a la ley de copropiedad, gestión inmobiliaria, mantenimiento de edificios y condominios, eficiencia energética, normativas legales, manejo sustentable de residuos, ley laboral, buenas prácticas en la administración de copropiedades, eficiencia energética para edificios residenciales, oratoria y liderazgo efectivo, análisis sobre seguridad y contratación de seguros para edificios y condominios, etc.

Realiza periódicamente congresos internacionales en Santiago de Chile, a los que han asistido destacadas organizaciones de Estados Unidos, Unión Europea, Iberoamérica y Asia, para capacitar a los administradores en la Gestión y Administración de Propiedades, entregando una mirada de clase mundial de esta actividad. Además, el CGAI ha sido invitado a congresos internacionales como orador principal y ha dictado conferencias en más de 20 países.

Entre otras cosas, el CGAI tiene el reconocimiento de las más prestigiosas organizaciones mundiales de administración de propiedades, las cuales participan activamente en los congresos organizados por el CGAI (IREM USA, IREM DALLAS USA, SECOVI Brasil, CEPI Unión Europea, ANCI Italia, AIERCH Argentina, CGCAFE España).

SUS SOCIOS

El CGAI está compuesto por destacados profesionales que están ligados por más de 40 años a la Gestión y Administración Inmobiliaria, aquilatando 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.

POR QUÉ ES IMPORTANTE EL CGAI

Porque es una asociación sólida, de gran prestigio y reconocida en el ámbito de la Gestión y Administración Inmobiliaria a nivel nacional e internacional. Porque queremos reafirmar que agrupa a los administradores y empresas de administración más destacados de Chile. Porque entrega a sus socios un sello de prestigio, calidad y de gestión. Porque promueve el desarrollo y perfeccionamiento de sus asociados. Porque propone y trabaja con las autoridades nacionales en proyectos para mejorar las leyes que regulan la copropiedad y las normativas que regulan las instalaciones en las comunidades del país. Porque a través del CGAI, sus socios acceden a información de primera línea y pueden tomar contactos con personas y entidades de gran prestigio ligadas a la actividad inmobiliaria.

HECHOS ESENCIALES DEL AÑO 2011

Dentro de los innumerables hechos que marcaron este pasado 2011 queremos destacar, sin duda, las capacitaciones que se realizaron en mayo, julio y noviembre, que fueron en directo beneficio de nuestros socios administradores, procurando entregarles conocimientos que eleven sus competencias como administradores.

Destacable también es el hecho de que se eligiera, como lo señalan sus estatutos, al nuevo Directorio y, en el mismo acto, al Comité de Ética y Disciplina y la Comisión Revisora de Cuentas, por el período que corresponde desde junio 2011 a junio 2013. Todas estas entidades están integradas por destacados Administradores y Administradoras, muchos de los cuales son socios fundadores de esta asociación, lo que garantiza el más absoluto profesionalismo de las actividades gremiales de nuestra institución.

Enviamos periódicamente a nuestra base de asociados noticias acontecidas en el mercado de la Gestión y Administración Inmobiliaria, como también información relevante de la marcha del Colegio, sus actividades y participaciones donde fuimos invitados como oradores principales, generando con ello contacto y dando a conocer nuestro gremio.

Se realizó un cambio de *look* y formato de la página web del CGAI con el propósito de entregar una herramienta de trabajo más remozada e interesante que permitiera a nuestros socios navegar por sus secciones, presentadas y habilitadas de forma más interactiva.

También cambió la visual del CGAI. Su actual logo tiene una forma más moderna y conceptual. Se suma a ello la realización de nuestro primer video institucional y una cuidada presentación de su línea editorial que va impresa en su papelería, con la más alta calidad en imagen, otorgándole una notable y destacada presencia corporativa.

Otro hecho importante es que se creó la primera revista del CGAI, la que fue distribuida en miles de edificios del Gran Santiago. Esto responde a una necesidad de mantener contacto entre nuestra institución y las personas que viven y trabajan en las comunidades de edificios. Hoy está en sus manos la segunda revista y esperamos que se vayan sumando muchas más con el tiempo.

Formamos importantes alianzas con reconocidas empresas relacionadas a bienes y servicios que consumen las comunidades en Chile, donde destacamos a Metrogas, Chilectra y Grupo Caleu, Gescapital Asesores Financieros, Estudio de Abogados Sepúlveda y Escudero, SAV Criminalística Forense.

Los dejamos invitados a conocer más de nuestros logros en la página de nuestro colegio www.cgai.cl.

EL CGAI HOY

Su fuerte desarrollo y presencia en la Gestión y Administración Inmobiliaria en Chile, marcando y entregando una señal clara de la diferencia que poseemos en esta actividad, ha concitado que constantemente nuestra Institución Gremial sea consultada en los más diversos temas que se promueven o afectan a la copropiedad, publicándose sus opiniones y sugerencias en los medios de comunicación escritos y televisivos más importantes a nivel nacional, e invitada en el mismo ámbito a entregar su experiencia a nivel internacional.

Hoy esta consolidada Asociación Gremial es llamada a integrarse a reuniones de trabajo para la elaboración de anteproyectos que mejoren el cuerpo

legal que rige la copropiedad, como también se ha integrado a mesas de trabajo para establecer condiciones laborales más adecuadas de las personas que trabajan en edificios y condominios, fomentando en estos trabajadores la unión, la capacitación y profesionalización de sus oficios.

El liderazgo indiscutible que en esta actividad demuestra el CGAI ante la comunidad en general es fruto de una madurez y trabajo perseverante que le permite mirar un horizonte y futuro prometedor, sustentado en sus asociados a los cuales reconocemos como entes valiosos para lograr más y mejores éxitos que vayan en el sentido de un sano y competitivo desarrollo profesional y personal, que son, sin duda, su mayor activo.

Y lo que viene este año 2012. Más y mejores capacitaciones que hemos realizado el primer semestre de este año y que seguiremos haciendo en el segundo. Talleres de perfeccionamiento con destacados profesionales en la sede del colegio. Nuevas alianzas, como la firmada recientemente con la Agencia Chilena de Eficiencia Energética (ACHEE). La unión que se formó con CORFO, que ha significado un progreso y un amplio apoyo a la realización de capacitaciones del más alto nivel. Y próximamente, la firma de un acuerdo con otro importante gestor de emprendimiento y facilitador de negocios del sector público que daremos a conocer en su momento. Los dejamos cordialmente invitados a integrarse como socio a nuestro querido y prestigioso colegio. Los esperamos. **CGAI**

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.

- 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

- Contrato anual, de servicio trimestral, con la posibilidad en pago de 3 cuotas mensuales.
- 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.

grupo
Schutz

SEGURIDAD Y COMUNICACIONES



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



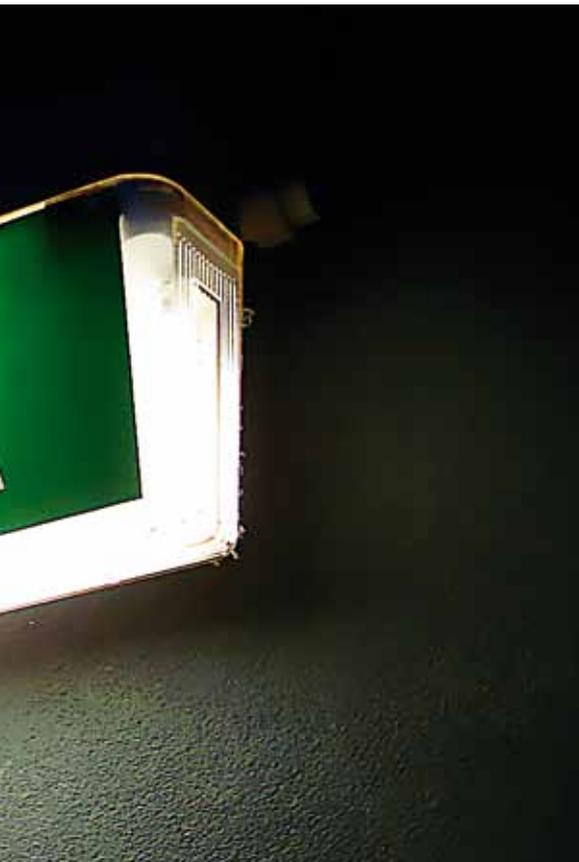
PLAN DE EMERGENCIA EN LAS COMUNIDADES

UNA NECESIDAD

FUNDAMENTAL

Muchos copropietarios sienten que la señalética y los equipos de seguridad “afean” el edificio, aunque la presencia de estos elementos sea indispensable.





Hoy por hoy las comunidades privilegian, bajo un falso concepto, la estética frente a la seguridad personal. Por ejemplo, si tenemos una red seca a la entrada de un edificio, los residentes piden pintarla de verde para mimetizarla con las plantas o, simplemente, ponerle arbustos para que no se vea. Por obvio que parezca, Bomberos no la va a encontrar de inmediato cuando sea necesario ocuparla.

La gente reclama porque los extintores de los pasillos se ven feos y piden esconderlos dentro de la sala de la basura de cada piso o en las cajas de escala, pero no se permite señalar dónde están ubicados. La señalización de los elementos de seguridad y las vías de escape es absolutamente necesaria, pero cuesta mucho convencer a los residentes para que la acepten y cuando lo hacen viene la otra polémica: ¿dónde colocarla?, ¿el tamaño del letrero?, ¿de qué color?, etc. Según los copropietarios, todo esto “afea” o “le baja el nivel” al edificio; sin embargo, por su seguridad, debe estar ahí, a la vista, bien señalado y de fácil acceso para todos.

En general, no existen normas claras y precisas o impositivas respecto de la seguridad en edificios. Más bien son recomendaciones que no generan obligatoriedad. Por eso, la totalidad de las universidades, y no sólo algunas, debiera instruir a los futuros profesionales acerca de incendios o catástrofes naturales, con el fin de que a través de ellos se puedan proponer mejoras a las normas de seguridad. Aun así, lo que existe hoy no es malo, pero es vago y, por eso, cuando hay problemas de costo por competitividad, el ítem destinado a “seguridad” baja sólo a lo indispensable.

En Estados Unidos y Europa existen normas muy superiores a las chilenas, con especificaciones detalladas y concretas sobre cada tema. De hecho, en general Bomberos tiene una participación directa, además de atribuciones legales, en la recepción de las construcciones.

En Chile, Bomberos no cuenta con tales atribuciones y tal vez sea hasta lógico: aunque tienen la experiencia, saben cómo actuar ante los siniestros y los cuerpos de bomberos se profesionalizan cada día más, hay que recordar que, por el hecho de ser voluntarios, trabajan en otras cosas, por lo que es escaso el tiempo que queda para entregar a la comunidad. Bajo este argumento, no sería posible realizar esta labor de la misma forma que en Europa, pero sí es importante recalcar que Bomberos siempre está dispuesto a entregar su experiencia y es bueno que se les consulte cuando se dictan normas que, de alguna forma, involucran su quehacer.

PLANES Y EQUIPOS

Independiente de las normas, es importante crear conciencia en los copropietarios acerca de la necesidad de contar con un plan de emergencia que debe ser conocido por todos, saber con que elementos de seguridad cuenta el edificio, donde están y como se utilizan, además aprovechar las reuniones periódicas para dar a conocer y mantener actualizado este plan.

El equipamiento necesario para que un edificio sea seguro, puede ser bastante relativo. Si bien la norma exige ciertas cosas, muchas veces bomberos sugiere otras adicionales que complementan lo que está normado.

Un edificio de siete o más pisos, normalmente cuenta con una red seca, red húmeda, red inerte, luces de emergencia, sistema de detectores de humo y temperatura, cámaras de



Foto: Viviana Peláez

seguridad, zona vertical de seguridad y muy pocos con sprinkler.

La red seca es un tubo metálico de 100 mm de diámetro, con una bocatoma gemela y válvula de retención que se encuentra ubicada a la entrada del edificio. Esta tubería va desde el subterráneo hasta el techo, contando con llaves de corte en las entradas y salidas, además de tapas de protección. Esta red cuenta también con una válvula de venteo (ventosa) que permite la salida del aire cuando está llena la tubería y su ingreso cuando se desagua. Para lo último, la cañería debe contar con una llave en su punto más bajo, que permita la evacuación total del agua.

La red húmeda es un tubo metálico de 25 mm de diámetro con unión de rosca de $\frac{1}{2}$ o $\frac{3}{4}$ que recorre todo el edificio en forma vertical. Funciona con mangueras que se encuentran enrolladas en carretes dentro de gabinetes. Normalmente la manguera que se utiliza es colapsable, por lo que hay que desenrollar el carrete completo antes de utilizarla.

La red inerte para Bomberos es una línea que no tiene energía, sino que Bomberos llega a alimentarla con sus carros. Esta también recorre todo el edificio en forma vertical y sirve para sacar energía en cada piso, con lo que Bomberos podrá hacer funcionar sus herramientas eléctricas y armar focos de iluminación.

Luces de emergencia son equipos que se encuentran ubicados en los pasillos y cajas de escala para ser utilizados en un imprevisto que ha dejado sin energía eléctrica al edificio durante la evacuación. Deben ser unidades independientes y autosuficientes.

Detectores de humo y temperatura son equipos que normalmente están colocados en las áreas comunes, por ejemplo en los pasillos. Estos equipos deben estar conectados

a una central (habitualmente en la recepción del edificio) y deben contar con alarmas visuales y sonoras.

Las cámaras de seguridad se encuentran por lo general en los accesos, jardines, pasillos en primer piso y salidas del edificio. Este equipo es muy eficaz y como complemento se le puede anexar una videgrabadora que permita mantener las imágenes por un par de días. Para facilitar el control, también es recomendable que el operador cuente con un equipo que le permita dividir la pantalla por cámaras, con lo cual pueda observar varias al mismo tiempo.

Zona vertical de seguridad es una caja de escalas presurizada. Esto evita que el humo ingrese a su interior, razón por la cual, será seguro el transitar por ella en caso de un incendio. Cuando un edificio cuenta con este tipo de escalas, en su interior no pueden existir red seca, húmeda o red inerte, pues aquella funciona solo si las puertas se mantienen cerradas.

Los sprinkler son rociadores que se ubican en los cielos de cada piso, a una cierta cantidad de metros cuadrados uno del otro, y su labor fundamental es extinguir un incendio por sectores. Existen tres tipos: uno de polvo químico que normalmente se ocupa para incendios clase B o inflamables (aceites, pintura, diluyentes, etc.); otro de gas (CO₂), que se utiliza para incendios de tipo C o eléctricos, actuando mediante el enfriamiento de la zona afectada, llegando incluso hasta los 70 grados bajo cero (equipos de telefonía, computadores, etc.) y, finalmente, el más conocido que es el sprinkler de agua para incendios tipo A (papeles, maderas, etc.). Este último tiene dos modalidades: una es mediante presión y otra mediante vacío, sistema ocupado, preferentemente, en lugares muy fríos donde se puede congelar, incluso, el agua.

A pesar de que los sprinkler fueron creados en 1870 y son muy eficaces, en Chile muy pocos edificios cuentan con ellos por su costo.

Pero este equipamiento no es exigible a todos los edificios. Hay muchos que no cuentan con red seca porque son menores de siete pisos. Lo importante es tomar conciencia de que en todo edificio es factible mejorar la seguridad. Para poder modernizar estos edificios existen algunas alternativas como, por ejemplo, la utilización de un ducto de basura que ya no esté en uso para incorporar una red seca o húmeda. También se puede ocupar la caja de escalas para realizar estas instalaciones, en la medida en que esta no sea presurizada. Lo importante es hacerlo sin entorpecer el buen funcionamiento del edificio. Es decir, si hay un ducto de ventilación, no se puede introducir nada que lo achique. A pesar de esto, es frecuente encontrar en ellos circuitos de citofonía y TV cable.

OTRAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Es oportuno reiterar que los planes de emergencia deben ser breves y precisos. Cada residente debe conocerlos y saber qué debe realizar

ante una emergencia. Para esa situación se deben distribuir funciones para cada piso, conocer quiénes son sus vecinos y cuáles son sus condiciones; es decir, se debe saber si hay residentes inválidos, ancianos, niños o qué condiciones podrían dificultar una rápida evacuación.

La seguridad comienza en cada departamento: cosas tan simples como manejar una linterna operativa en la puerta de salida; nunca salir descalzo; conocer las vías de evacuación; incluso preocuparse de que si uno es fumador, apague bien su cigarrillo antes de tirarlo al basurero o en una bolsa al ducto de la basura.

Respecto de la capacitación del personal en temas de seguridad, es importante resaltar que hay instituciones, como la Asociación Chilena de Seguridad y el Instituto de Seguridad en el Trabajo, que se preocupan de mejorar su nivel, entregando permanentes charlas, cursos y también asesoría a la administración de las comunidades que se encuentren afiliadas a ellas, sin que signifique un costo adicional para los copropietarios. **CGAI**

ES OPORTUNO REITERAR QUE LOS PLANES DE EMERGENCIA DEBEN SER BREVES Y PRECISOS.



Foto: Viviana Peláez



Foto: Viviana Peláez



HACIA UN USO RESPONSABLE Y COMUNITARIO DE LA CALEFACCIÓN

El creciente individualismo, el desconocimiento y el factor económico hacen que se tomen malas decisiones que ponen en peligro, no solo a la unidad, sino que a todo el edificio.

*Por Aníbal Ahumada Álvarez,
Vicepresidente del CGAI*



El creciente individualismo de nuestra sociedad hace que cada vez las personas que habitan en edificios estén más preocupadas en sus propios asuntos y en satisfacer sus propias necesidades.

Esto hace que muchos pierdan la preocupación por los intereses de la comunidad, lo cual es un profundo error; porque no vivimos solos en los condominios y eso establece obligaciones y derechos. Por lo demás, debemos recordar que los comuneros son propietarios de sus unidades y copropietarios de los bienes de dominio común. Este es un grave problema que hemos apreciado en las comunidades de edificios y es la razón por la cual, muchas veces, se adoptan malas decisiones.

Uno de los aspectos en los que se ve reflejado este inconveniente se presenta a la hora de decidir entre utilizar la calefacción central del edificio o el empleo de sistemas de calefacción individual. No debemos engañarnos, se trata de un tema no menor: las estadísticas que maneja el Cuerpo de Bomberos de la Región Metropolitana señalan que un 13,6% de las emergencias se origina por calefactores portátiles; de ese total, el 7% corresponde al manejo descuidado del combustible, como parafina o balones de gas licuado; mientras que el 6,6% restante obedece a problemas en las máquinas. A lo anterior cabe agregar que, el año pasado, las llamadas de emergencia por amagos o principios de incendio aumentaron en un 10% en relación con períodos anteriores.

Es el masivo uso de estufas portátiles, a las que no siempre se les manipula como corresponde, el que explica estas cifras. Es cada vez más evidente la obligación de un uso racional y comunitario de la calefacción y fiscalizar las obligaciones que tienen todos los comuneros de cumplir

las normas que permiten el uso adecuado de los artefactos eléctricos. En múltiples instancias, quienes pertenecemos al CGAI hemos insistido para informar a los copropietarios de los inconvenientes del uso de algunos tipos de calefacción individual. Sin embargo, muchos comuneros continúan inclinándose por su uso.

Está suficientemente claro que los sistemas individuales de calefacción son un evidente peligro, no sólo para quienes los están ocupando, sino también para todos los habitantes del edificio, debido a diversos problemas. Entre ellos: incendios, explosiones, contaminaciones intradomiciliarias, asfixias, fallas eléctricas, quemaduras y muertes, son algunos de los graves riesgos que conllevan estas soluciones personales. Por lo mismo, una opción aparentemente más económica, en no pocas oportunidades resulta más costosa y peligrosa para el usuario individual, como también para el resto de los copropietarios.

LA IMPORTANCIA DE LA CALEFACCIÓN CENTRAL

Es importante dejar en claro que el uso de la calefacción central del edificio no tiene un costo tan elevado como generalmente se cree; por el contrario, en la medida en que todos usan esta calefacción central, verán que puede llegar incluso a ser más económica. Además, es mucho más sana que varias de las alternativas existentes y, definitivamente, nada de peligrosa si la comparamos con otras opciones.

De acuerdo al Cuerpo de Bomberos, “el 95% de los inmuebles están almacenando o están ingresando sustancias como parafina y gas licuado, pese a tener centrales térmicas”. La cifra refleja la contumacia con la cual muchos persisten en la utilización de estos implementos, pese a las advertencias que hemos realizado. El problema



Foto: Viviana Peláez

es que no se puede fiscalizar dentro de las unidades si efectivamente se está cumpliendo con esta norma. Y siendo muy francos, no faltan los “pillos” que creen engañar a la administración o a su comunidad. En muchas oportunidades, los copropietarios solicitan a los administradores que “prohibamos” el ingreso de balones de gas a los edificios. Aunque así lo determine el reglamento interno de la comunidad, esta medida resultaría ilegítima, por cuanto la autoridad permite el uso en estufas móviles –no así en calefones y cocinas– y, además, porque se podría considerar que afecta el derecho de propiedad de los residentes.

Los administradores de comunidades entendemos que el factor económico incide enormemente en esta situación, siendo esta la razón fundamental del porqué las personas usan alternativas personales de calefacción, conociendo incluso del peligro que corren ellos y sus seres queridos. Es más, el asunto económico es tan importante, que en ocasiones ha sucedido que la comunidad entera, reunida en asamblea, ha determinado no usar la calefacción central, dejando en libertad a los residentes para que usen el sistema que más les parezca. Esto es definitivamente inconveniente para la comunidad no sólo en lo económico, sino que también, como hemos visto, en la integridad de los residentes y del mismo edificio.

Por estas razones, en definitiva la clave está en que su administrador pueda asesorar a la comunidad para que se sobre correctamente el consumo de agua caliente, en la proporción que corresponda; y no como actualmente se hace en la mayoría de los edificios, por cuanto hemos detectado que ahí está el problema principal (quizás se podría explicar mejor qué se hace mal).

Por lo tanto, si usted vive en un edificio, antes de tomar una decisión sobre qué sistema de calefacción utilizar, le recomiendo que averigüe si

en esa comunidad tienen sistema de calefacción central y, si lo hay, si se está usando. Si su administrador es socio del CGAI, quiere decir que está muy bien capacitado en esta materia, por lo tanto, pídale que le explique qué ventajas tiene el sistema. Confíe en su administrador CGAI, él se prepara constantemente para darle un buen servicio.

Y tenga claro lo que significa vivir en comunidad. Y que usted no está en una isla, sino que tiene obligaciones y derechos plenamente establecidos. Hágalos valer... **CGAI**

UN ADMINISTRADOR DEL CGAI ESTÁ CAPACITADO PARA INFORMAR A LA COMUNIDAD SOBRE EL USO DE LA CALEFACCIÓN CENTRALIZADA.



En la comunidad de edificio Le Club IV

Tecnología de Bombas de Calor implementada por Chilectra permite importantes ahorros en energía

Hasta un 60% de ahorro energético entrega a la comunidad la solución de Chilectra Ecoenergías para el sistema de aguas sanitarias con fuente de energía renovable, por bombas de calor, que aprovechan la energía de aire ambiente.

Sumándose a la tendencia mundial por realizar eficiencia energética y cuidar del medio ambiente, la comunidad Le Club IV se convirtió en uno de los Edificio de departamentos con características sustentables de la ciudad de Santiago, gracias a la implementación de la solución de bombas de calor de Chilectra Ecoenergías. Esta tecnología aporta calor a los sistemas tradicionales de calentamiento de aguas sanitarias en base a la combinación de energías limpias como la energía renovable



del aire ambiente y la electricidad, otorgando importantes ahorros a la comunidad, ubicada en la comuna de Las Condes.

Esta solución de Chilectra Ecoenergías consiste en la instalación de bombas de calor aerotérmicas, que extraen la energía contenida en el aire ambiente y la utiliza en el proceso térmico de calentamiento de agua sanitaria. Estos equipos son altamente eficientes y sólo requieren un mínimo apoyo de electricidad para transportar la energía captada del aire hacia los procesos de calentamiento, funcionando incluso, cuando hay temperaturas bajo cero. Por cada 3kW de potencia térmica aportados por las bombas de calor, 2 kW provienen del ambiente sin costo para el usuario y 1 kW corresponde a la potencia eléctrica requerida por el compresor del equipo.

La administración de la Comunidad ha recibido amplia asesoría por parte de los profesionales de Chilectra durante todo el proceso de evaluación del proyecto. Un estudio de factibilidad inicial, tuvo lugar a partir de información histórica de consumos de agua y combustible tradicional proporcionados por la comunidad. A continuación tuvo lugar el proyecto de ingeniería de detalle, instalación y finalmente la puesta en marcha de la solución compuesta por 3 bombas de calor con capacidad para calentar 17.000 litros de agua diariamente a 45°C de temperatura libre de emisiones de gases con efecto invernadero. Los equipos fueron programados para garantizar el suministro de temperatura de agua caliente sanitaria funcionando fuera de horario de punta (período de abril-septiembre, que contempla recargo a los consumos en ciertas horas del día), logrando así un mayor ahorro en la operación.

Esta tecnología también puede ser aplicada en el calentamiento de otros fluidos además agua, pudiendo ser utilizado en procesos industriales. Chilectra Ecoenergías cuenta con una amplia gama de soluciones en eficiencia energética y energías renovables, que permiten a sus clientes ser amigables con el medio ambiente y obtener importantes ahorros a la vez. Cada una de las soluciones incluye estudios, instalación, puesta en marcha y servicio de post venta, con todo el respaldo y garantía de Chilectra.



LA INCOMPRENDIDA LABOR DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN



Foto: Viviana Peláez

Si bien parecen tener un papel secundario en la vida cotidiana, el comité de administración está definido por ley y es obligatorio en una comunidad. De todas maneras, son pocos los interesados en participar de esta tarea, pues suele ser una labor complicada, y además, sin remuneración de por medio. En buen chileno: “por amor al arte”.

Sonia Robledo es presidenta del comité de su edificio, ubicado en la comuna de Las Condes, desde 2004, y según cuenta, su tarea es un verdadero apostolado: “Ha sido tremendamente frustrante porque la gente no quiere cooperar ni se interesa en las cosas de la comunidad, pero la gran mayoría está dispuesta a criticar hasta el más mínimo detalle. No entienden que esto es una responsabilidad de todos”.

Los desafíos de la Administración de Comunidades bajo el nuevo modelo

Que todo ha cambiado, de eso no hay duda, vivimos en un mundo híper conectado en el que la información se mueve en tiempo real a solo un click de distancia, para nosotros como también para nuestros clientes.

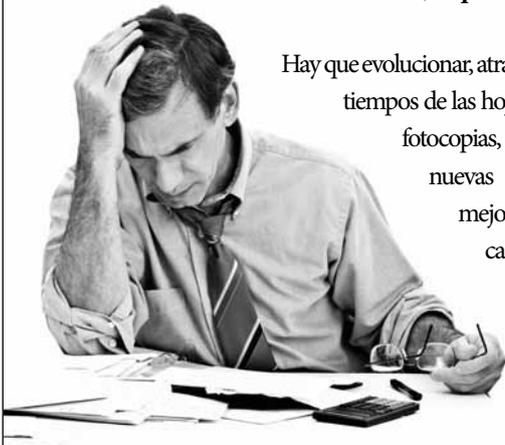
Integrar en la actividad profesional nuevas herramientas tecnológicas que permitan dinamizar, hacer más eficiente la gestión, la comunicación y el contacto con copropietarios, miembros de la comunidad y representantes, no solo es una necesidad y un desafío, es una obligación para los administradores en términos de calidad de los servicios que prestan.

¿Qué demanda la gestión de una comunidad de copropietarios en el siglo XXI?

Toda la gestión de una comunidad moderna debe estar actualizada, al alcance de los copropietarios, asambleas y organizaciones, proporcionando información en tiempo real a toda la comunidad; tópicos, temas y registros claros, detallados y actuales, como libro de novedades electrónico, detalle de ingresos y gastos actualizados, documentos de consulta frecuente, reglamentos, leyes; toda la información necesaria para una administración de comunidades ágil y moderna, a la altura de los clientes.

Calidad de Servicio 2.0, lo que marca la diferencia

Hay que evolucionar, atrás han quedado los tiempos de las hojas de cálculo y las fotocopias, hay que integrar nuevas plataformas que mejoran la gestión, la calidad del servicio y las relaciones con los clientes...



Tu comunidad en Línea es una solución tecnológica y amigable para la gestión de comunidades de copropietarios que resuelve, agiliza y transparenta el trabajo del administrador reduciendo cargas y tiempos de trabajo.

Una plataforma completa y sólida, fácil de utilizar por administradores y copropietarios que, además, permite pagar gastos comunes en más de 5.000 centros de pago abiertos de lunes a domingo, con respaldo electrónico y actualización en tiempo real.

El resultado es una mejor calidad del servicio entregado a los copropietarios, mejorando las relaciones, imagen profesional y reputación de los administradores que integran las nuevas tecnologías a su gestión. Valor agregado objetivo y que marca diferencias demostrables en un entorno competitivo como el actual.

Tener toda la gestión de una comunidad a solo un click, el gran desafío para los administradores 2.0

Tu Comunidad en Línea es un producto del Grupo Caleu, proveedores líderes en servicios y soluciones integrales para administradores y comunidades de copropietarios.





Foto: Viviana Peláez

Y es que muchas tareas recaen en el comité de administración: pedir que se le corte el suministro eléctrico a un copropietario que no ha cancelado los gastos comunes después del tercer mes de morosidad; redactar o modificar el reglamento interno definiendo si se aceptan o no mascotas, el horario de las fiestas y reuniones; decidir si se pinta o no la fachada del edificio, si se pavimentan los estacionamientos; contratar los servicios de una empresa de prevención de riesgos para elaborar el plan de emergencia de la comunidad; definir dónde se guardará el fondo de reserva, y hasta resolver problemas cotidianos entre vecinos. Todo lo anterior, incluyendo las decisiones importantes, se debe tomar de forma conjunta, es decir, como cuerpo colegiado y debe ser respaldada con un acta. Aquí lo importante es contar con la participación activa de los vecinos para que los problemas se resuelvan de manera rápida y eficaz.

RESPONSABILIDADES

El comité de administración debe velar por la buena convivencia entre vecinos y el mantenimiento de las dependencias comunitarias. ¿El principal problema? La falta de compromiso de los copropietarios.

Pero conformar un comité de administración no responde al capricho de algunos, sino que a una obligación que norma la ley de copropiedad. En las comunidades donde hay más de un propietario—como un condominio o un edificio—la ley obliga a tener un comité de administración donde sean representados todos los miembros de dicha comunidad. Una especie de cabildo donde se exponen las inquietudes de los vecinos.

Andrés Troncoso, Secretario nacional del CGAI, señala que los comités de administración son una importante instancia vecinal en

la que son los mismos copropietarios quienes deciden cómo quieren vivir. Y lo grafica de manera clara: “Esto es un símil de la sociedad anónima, donde la asamblea es equivalente a la junta de accionistas, el comité de administración es equivalente al directorio y el administrador al gerente general”.

La constitución de un comité responde, además, porque de no conformarse, esa comunidad de vecinos no existiría legalmente, entonces no podrían acudir al SII para tener un Rut y sin eso no pueden sacar una cuenta corriente para el cobro de los gastos comunes. En otras palabras, no pueden operar, así de simple.

CUESTA ARRIBA

Troncoso señala que para ser parte de un comité de administración hay que ser un hueso duro de roer. “Esta es una labor bien ingrata, porque muchas veces son los mismos vecinos los que dificultan la labor del comité; en otras palabras, reman para el otro lado”.

REBELDÍA

Factores de discordia hay muchos, algunos radican en que los vecinos no respetan el reglamento de copropiedad, por ejemplo, colgando ropa en los balcones, cosa que en muchos edificios se prohíbe; haciendo ruidos en horarios que no corresponde, etc.

Además, a diferencia del administrador, el comité no recibe remuneración, y como si fuera poco, vive en el edificio. A simple vista puede no ser tan terrible, pero cuando los vecinos tienen algún reclamo lo hacen con el presidente del comité en los pasillos del edificio, o incluso van a tocarle la puerta a las horas más inoportunas. Es un trabajo constante.

La situación no es muy alentadora. En el caso de Sonia Robledo, la gente simplemente no asiste a la asamblea, y es por eso que como presidenta cree que debiera haber algún mecanismo de participación para exigir la intervención de la comunidad: “Uno tiene un montón de deberes y es una responsabilidad social compartida”, reclama. Andrés Troncoso coincide en este punto y dice: “por eso es necesario que haya una ley especial para regularlo y para obligar a organizar el mantenimiento de estos bienes”.

Aunque la mayoría de las comunidades sólo se preocupa de lo que se ve, como que el personal sea atento y que el jardín esté regado, no todos saben que detrás de eso hay normas, leyes sociales del trabajador, contrato de mantenimiento de las

máquinas y equipos, etc. Un mundo desconocido para la mayoría. En los comités la cosa no siempre es diferente, “muchas de las personas con buena voluntad no tienen los conocimientos necesarios para hacerlo bien. Buenos administradores llegan a comunidades manejadas por personas poco capacitadas y no se toman buenas decisiones”, explica Troncoso.

Los nunca bien ponderados comités de administración son necesarios, de eso no hay duda. Por lo mismo, hay que pensar en esos vecinos que colaboran gratuitamente, sin recibir en muchos casos ni siquiera un “gracias”. La buena voluntad y el conocimiento de estas personas es lo que finalmente logrará que las comunidades y sus propiedades funcionen como reloj. A tomar nota entonces. **CGAI**

BUENOS ADMINISTRADORES LLEGAN A COMUNIDADES MANEJADAS POR PERSONAS POCO CAPACITADAS.



Foto: Viviana Peláez



Foto: Viviana Peláez

Tenemos para usted iluminación de calidad **con bajo costo energético.**

Ahorro de hasta 80%
en costo de iluminación.
Minimiza tasa de
recambio/mantenimiento.

Larga vida útil,
altamente resistente,
producto duradero
y confiable.

2 años de Garantía
Chilectra.

Solución poco invasiva,
limpia y rápida.

Ejecución por
profesionales altamente
capacitados.

Aplicación en recintos
privados, áreas comunes,
estacionamientos,
subterráneos, etc.

La energía consumida
se convierte mayormente
en luz y no en calor.

Corto tiempo de
encendido y excelente
rendimiento del color.

Con la tecnología LED de Chilectra su edificio podrá contar
con el más alto nivel de iluminación y ahorrar
***\$2.500.000+IVA aprox. al año**

Llame al 696 0000 y solicite su visita

* Solución referencial de iluminación en base a un edificio de 10 pisos con 2 subterráneos.
Valor estimado de inversión \$4.000.000.

viva la energía!



GRUPO ENERSIS