



Juan Carlos Latorre, Past President CGAI

## **SE NECESITA UN CAMBIO FUNDAMENTAL EN LA MANERA DE ADMINISTRAR**

4

Marco Antonio Sepúlveda, Abogado de Sepúlveda & Escudero Cía Ltda.

## **EXISTE POCa CULTURA PARA VIVIR EN CONDOMINIO**

7

Hugo Vésquez, Gerente de AGV Corredores de Seguros

## **SEGUROS EN EDIFICIOS Y CONDOMINIOS**

10

Las normativas eminentes que vienen este 2013

## **ASCENSORES**

12

Los Administradores del mundo se reúnen en Chile

## **VI CONGRESO INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE COPROPIEDAD**

16



## UN NUEVO CONCEPTO EN SERVICIO

Todo lo que busca para su comunidad lo encuentra aquí



Artículos y productos de aseo



Artículos de ferretería



Artículos de Librería

Uniformes, elementos de protección personal, etc.

Optimice sus soluciones de limpieza con nuestra asesoría técnica gratuita llamando al fono (02) 2504 9802



Fono: (02) 2556 1054 - [ventas@cleanchile.cl](mailto:ventas@cleanchile.cl) - [www.cleanchile.cl](http://www.cleanchile.cl) - Santiago - Chile

**Recicla tu Vidrio**

Realizamos recolección domiciliar en zonas metropolitanas y rurales.

021 2 4831846 - 2 4374770  
[sas@toro.com.cl](mailto:sas@toro.com.cl) - [www.toro.cl](http://www.toro.cl)

## ¿NUNCA ESTÁ EL CARRO DEL SUPERMERCADO EN SU LUGAR?

Encuentra la solución en  
[www.sasolutions.simplesite.com](http://www.sasolutions.simplesite.com)



contacto:smartandsimplesol@gmail.com

**S & S**  
Smart and Simple  
Solutions



**Colegio de Gestión y  
Administración Inmobiliaria  
de Chile.**

**Asociación Gremial de  
Administradores de  
Copropiedad.**

Fundada el 19 de septiembre de 1999.  
Asociada Internacionalmente a las más  
prestigiosas organizaciones de Copropiedad  
Mundial. Y única entidad en Chile que  
trabaja por la profesionalización de los  
Administradores de Edificios y Condominios.

Nueva Los Leones 0167, oficina 22E,  
Providencia, Santiago de Chile.  
Teléfono: (562) 233 33 243.  
Mail: [contacto@cgai.cl](mailto:contacto@cgai.cl)  
[www.cgai.cl](http://www.cgai.cl)

#### COMITÉ EDITORIAL

Editor Revista CGAI  
**Aníbal Ahumada Álvarez**

Gerente Revista CGAI  
**Sebastián Ruiz Aisina**

Periodista CGAI  
**Mario Rodríguez**

Diseño y diagramación  
**RC Diseño**

Editado por: Colegio de Gestión y  
Administración Inmobiliaria CGAI

Impresión  
XX xxx



VEA VI CONGRESO  
INTERNACIONAL, 2013

CGAI Nº4

## EDITORIAL

**ANÍBAL AHUMADA ÁLVAREZ**  
**PRESIDENTE CGAI CHILE**  
[www.cgai.cl/sextocongreso](http://www.cgai.cl/sextocongreso)



### VI CONGRESO INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES, UNA GRAN OPORTUNIDAD PROFESIONAL.

El Sexto Congreso Internacional de Administradores de Copropiedad, a realizarse en Chile los días 24 y 25 de Octubre de 2013, que en su primer día nos reunirá en Viña del Mar y su continuación será en Santiago, nos invita a debatir a los Administradores en aspectos tan importantes, como son por ejemplo, hacia dónde va esta profesión, su desarrollo, la búsqueda de homologar la actividad a nivel mundial, como enfrentaremos la necesidad de respuesta ante los exigentes requerimientos de nuestros clientes, etc.

También buscará estimular el intercambio de experiencias entre los colegas asistentes de Europa, Asia, América del Norte y Latinoamérica con el propósito de importar conocimientos, elevar competencias y extrapolarlos a los diferentes países participantes, a objeto de que todos los Administradores nos beneficiemos con esta potente experiencia. Además, esta será una excelente oportunidad para los Administradores que estén mirando más allá de sus fronteras, para conocer la realidad económica, social y de las administraciones de boca de los propios representantes de los países donde les interese invertir o emprender.

Por estas razones, queremos invitar con el mayor agrado a todos los administradores, colegiados o no, a participar de este Congreso que se ha organizado este año. Creemos que es una gran oportunidad para aquellos que ven esta actividad profesionalmente y quieren desarrollarse como tales. Por esta razón, les estimulamos a que reserven estos dos días para el crecimiento profesional y personal ya que, sin duda alguna, la rentabilidad de esta ocasión será inmediata.

**Los esperamos a todos en este gran Congreso Internacional en el mes de Octubre 2013!**





**ENTREVISTA A JUAN CARLOS LATORRE NAGEL,  
PAST PRESIDENT CGAI**

## **"EN CHILE CADA COMUNERO CREE SABER MÁS QUE UN ADMINISTRADOR"**

**Tras 14 años de fecunda gestión, Juan Carlos Latorre, deja la presidencia del CGAI. "Estamos viendo con preocupación una tendencia significativa a tener más mayordomos que administradores", enfatiza el dirigente gremial.**

Acaba de dejar la presidencia del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, CGAI y ya Juan Carlos Latorre tiene un cúmulo de proyectos e ideas en torno a la gestión inmobiliaria. Los 14 años dedicados al CGAI, desde su fundación, como presidente, fueron intensos. "Estoy muy tranquilo con la nueva directiva que acaba de asumir bajo la conducción de Anibal Ahumada. Se trata de personas muy preparadas y creo que esta rotación habla de la madurez que ha ido alcanzando el CGAI".

### **Una experiencia marcadora en el CGAI, ¿no?**

- Diría que enriquecedora. Me ha permitido conocer cómo funciona la administración inmobiliaria en Chile y en el mundo, dice este dueño de Administraciones Las Bellotas, ALB, una de las más importantes oficinas de administración en Chile dedicada a la administración de todo tipo de conjuntos en copropiedad, ya sea oficinas, residenciales, comerciales, turísticos o mixtos en varias regiones del país y Latinoamérica. Con más de 30 años en el mercado, ALB está acreditada ante IREM (Institute of Real Estate Management, Estados Unidos).

### **¿Cuál cree que son los logros más significativos durante su gestión gremial?**

- Hay que mirar las cosas desde una justa perspectiva y no pensar que todo han sido logros. Pero el primer logro en sí es haber constituido una agrupación gremial. Para los administradores era algo fundamental. Lo segundo, posibilitar que los administradores comenzaran a mirar más allá de su propia realidad. La contribución importante que como directiva le dimos al Colegio fue salir al mundo y conocer cómo se hacía en otros lados.

### **¿Y lo que no pudo alcanzar?**

- Como todas las dinámicas, las de negocios van cambiando. Lamentablemente el gremio de los Administradores en todo el mundo tiene la tendencia a trabajar en coordenadas muy complejas donde tenemos la prestación de un servicio mal calificado, mal regulado y con una pésima visión de quienes lo han dirigido en todo el mundo. En consecuencia, lo que faltó es afianzar que los administradores tuviesen la capacidad de recapacitar en esta dinámica y apuntarle a la forma correcta de hacer de la administración un negocio rentable, propicio y adecuado para todo el mundo.



## SITUACIONES COMPLEJAS

### ¿Qué situaciones en la administración le preocupan?

- Lo que más me preocupa es que, precisamente, los administradores van cayendo en un ámbito de mayordomía, más que de gestión inmobiliaria. Es el principal problema que tiene la administración en todo el mundo, salvo países que han detectado que la administración es parte clave del servicio inmobiliario. Los administradores, y creo que esta es tarea prioritaria de la nueva directiva del CGAI, deben volcarse a ser partícipes del negocio inmobiliario y no ser solamente administradores. Porque la verdad es que estamos viendo con preocupación una tendencia significativa a tener más mayordomos que administradores.

### ¿La normativa vigente en el país es la más adecuada?

- La normativa actual es adecuada, pero debe ser perfeccionada.

### En una ocasión fue al Congreso invitado por la Comisión de Vivienda, con el objeto de mejorar la normativa. ¿Cómo fue esa experiencia y que resultados tuvo?

- En varias ocasiones. Un proyecto de Ley presentado por el CGAI y una universidad para hacer una serie de modificaciones a la Ley de Copropiedad N° 19.537. Fue un proyecto que está en trámite y fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados. Pero como no tiene el trámite de urgencia el legislador lo tiene detenido, literalmente invernando en el Congreso.

### ¿De qué proyecto se trata?

- Es un proyecto amplio. Por ejemplo, aborda materias de seguros, innovaciones en el manejo de las asambleas de los condominios; de las sanciones de deudores morosos, etc. Tiene innovaciones que son el producto de la experiencia. Si este proyecto se aprobara, Chile tendría, por lejos, la mejor ley de copropiedad del mundo.

### La administración es clave en la gestión...

- Ciertamente. Pero lo que pasa es que la ignorancia ha sido fatal y con ello me refiero a las personas que han ingresado en el gremio sin conocerlo, han intentado hacer negocios, y lamentablemente han dejado una mancha. Eso hace que la percepción del servicio de los administradores no sea buena. Y que la mayoría de las personas que viven en copropiedad desconozcan lo que hace el administrador y piensen que es la persona que les hace servicios de mayordomía.

## UN CAMBIO FUNDAMENTAL

### ¿Cuáles son las debilidades más relevantes de la normativa vigente?

- La normativa vigente requiere cambiar, es la metodología mediante la cual se manejan las copropiedades. Y eso es la asamblea. Es fundamental. Las comunidades tienen muy baja participación de los copropietarios y eso se debe, porque las asambleas se desarrollan en un ambiente hostil. Nosotros en el CGAI, hemos propuesto un mecanismo de consulta que puede validarse como una asamblea. Está comprobado que en la consulta es muy fácil obtener la participación de los comuneros. Con la participación de la mayoría de los copropietarios, permitiría un cambio radical en la gestión y una percepción de las funciones del administrador totalmente distinta.



#### **¿Cuál es la situación actual?**

- Hoy en Chile en las encuestas que hacemos los administradores nos damos cuenta que existe un grado de satisfacción de la gestión del administrador, relativamente aceptable. En cambio, si vamos a las asambleas, percibimos un gran descontento. Hemos realizado encuestas que el 90 % de los comuneros califica bien a la administración, pero un 10 % muy hostil se muestra muy contrario a su gestión. Es la minoría gobernando a la mayoría y es lo que sucede en la mayoría de los edificios. Y es lo que no se puede permitir.

#### **¿Cuáles son las grandes tareas de los administradores?**

- La principal tarea del administrador es aprender del negocio inmobiliario y convertirse en un actor de él. Y ceñirse estrictamente a lo que dice la ley respecto a sus funciones. Los administradores que ejercen labores de mayordomía le están haciendo un daño enorme al gremio. Tan grandes, que apreciamos países que no tienen administradores y los que se dicen administradores son más bien mayordomos.

#### **¿Podría ejemplificar?**

- Pienso en un portero que es como un tripulante de un barco. Cuando el barco va navegando, tiene sus responsabilidades y si hay alguna emergencia, tiene que resolverlo. El administrador está en tierra resolviendo otros problemas y los copropietarios son los tripulantes. De tal modo que es el portero el que debe manejar los problemas de un edificio. El portero o conserje da cuenta al administrador.

- Claro, porque es el capitán del barco. Y éste llamará a la empresa naviera, informará y la empresa naviera le dará alguna respuesta. Debe quedar claro que el administrador no tiene ninguna herramienta para intervenir en los conflictos que se susciten entre los copropietarios. No vive en la comunidad y no puede resolver problemas de ruidos, de conducta de la gente. No es su ámbito de acción. Y eso hay que entenderlo muy bien.

### **UN VECINO, A VECES, INSOPORTABLE**

#### **¿Considera que los chilenos sabemos vivir en comunidad?**

- El régimen preferencial de construcción en Chile es el de copropiedad, sin embargo nadie quiere vivir en ella. Y eso hace que el chileno tenga una clara aversión a vivir en comunidad. El chileno aunque tenga vecino al lado quiere ser solo. Es un fenómeno sociológico. Y por eso que cuando se va a vivir en copropiedad, algo que no quiere hacer, sólo le queda aprender, un poco a la fuerza. Pero cómo el chileno se ha convertido en una especie de cliente, cree que tiene razón en todo y se ha vuelto en un personaje insoportable que impone sus puntos de vista. Y eso, por cierto, es no saber vivir en comunidad. Ahora si esta condición ha mejorado en los últimos 15 años, lamentablemente tendría que decir que no ha avanzado en términos de saber vivir en copropiedad.

#### **¿Los comuneros tienen conciencia de la importancia de la administración?**

- Pienso que no. Y es muy injusto. Creo que en Chile cada comunero cree saber más que un administrador. Estamos en una sociedad muy arrogante.

#### **¿No ha pensado escribir un libro en torno a la propiedad?**

- Lo pensé en algún momento. Pero creo que me faltará tiempo. Ahora tengo otras obligaciones, sueños y desafíos. Lo gremial quedó a un lado y lo miro con satisfacción por las experiencias vividas y personas conocidas. En realidad quiero vivir cada vez en funciones más directivas y no tan operativas, como ha sido hasta ahora.

Mario Rodríguez Ordenes  
Periodista CGAI





**ENTREVISTA A MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA,  
ABOGADO DE SEPÚLVEDA & ESCUDERO CIA LTDA.**

## **"TODAVÍA LA CULTURA DE LOS CHILENOS DE VIVIR EN CONDOMINIOS ES INSUFICIENTE"**

La publicación del Manual de la Administración de la Copropiedad Inmobiliaria, del abogado Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, es un valioso respaldo para facilitar un estilo de vida creciente en la sociedad chilena: La vida en condominios.

La vida en comunidades es cada día más compleja en las sociedades contemporáneas, en Chile y en el mundo. Por tanto, la sociedad chilena no es una excepción y la gestión de administración de condominios resulta cada vez más compleja y, a veces, con serias dificultades para las tareas de administración. Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, abogado de vasta experiencia en lo inmobiliario publica El Manual de la Administración de la Copropiedad Inmobiliaria, Editorial Metropolitana, 2013 con el propósito de entregar herramientas a los responsables de la conducción de condominios.

### **Marco Antonio, ¿cómo surge este Manual?**

- Influyeron diversas circunstancias. En primer lugar, los conflictos y materias inmobiliarias en general y de copropiedad, en particular, en que se requiere la asesoría de "Sepúlveda & Escudero Cia. Ltda. - Abogados", sumado a las permanentes capacitaciones que nos corresponde impartir. También, las innumerables consultas relativas a la administración de la copropiedad inmobiliaria que se formulan a nuestro Estudio Jurídico. Finalmente, porque una buena administración es esencial, ya que trae aparejada enormes beneficios para la sociedad. No sólo incide en la calidad de vida de quienes ocupan los condominios y evita la pérdida de valor en las inversiones inmobiliarias, sino que la adecuada conservación de los mismos incide en la calidad y habitabilidad de los barrios y, en definitiva, de las ciudades. Por lo tanto, no sólo es importante que quienes ejercen labores de administración conozcan y comprendan su marco regulatorio, sino, también, aquellos cuyos intereses son administrados.

### **Los condominios se parecen en muchos aspectos a las empresas.**

- Efectivamente. Por lo que requieren permanentemente de asesoría legal adecuada. Incluso, se puede hacer un símil con las sociedades anónimas que poseen tres órganos de administración: la junta de accionistas, el directorio y el gerente general, cuyos equivalentes, respectivamente, en el ámbito de la copropiedad inmobiliaria, son la asamblea de copropietarios, el comité de administración y el administrador.



**"EL MANUAL NACE DEBIDO A LA NECESIDAD DE  
RESPONDER LAS INNUMERABLES CONSULTAS  
SOBRE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD"**

## **PROBLEMA FUNDAMENTAL**

**Marco Antonio, la vida comunitaria cada vez es más compleja, ¿cuáles son los principales problemas que debe encarar un administrador?**

- Fundamentalmente, me parece que uno de ellos es que muchos copropietarios no comprenden la labor del administrador, poniéndoles trabas y generándoles conflictos que no se debieran presentar. Y desde la perspectiva del administrador, me parece que es estar a la altura de lo que se espera de ellos, es decir, de una administración transparente y eficiente, para lo cual él y su personal deben capacitarse permanentemente para afrontar las diversas complejidades que les presenta su importante y difícil labor.

### **La normativa vigente de la ley de copropiedad, ¿es la más adecuada?**

- Vengo desde hace mucho tiempo sosteniendo que la Ley N° 19.537 requiere cambios. Los propios administradores, con su experiencia práctica, han puesto de manifiesto las debilidades que actualmente presenta.

### **¿Podría nombrar algunas de sus debilidades?**

- Más que señalar las debilidades, me parece que lo importante es saber hacia dónde deben apuntar las reformas legales. En general, deben propender a fortalecer tres aspectos fundamentales: la participación de los copropietarios, con pleno respeto al principio de autonomía de la voluntad, la conservación de los condominios y la transparencia en su administración. Específicamente, le puedo señalar, a modo de ejemplo, que deben incorporarse métodos más eficientes de resolución de conflictos; perfeccionarse ciertas definiciones de la ley; hacer más eficiente el procedimiento de reavalúo de las unidades, cuando se efectúen ampliaciones o construcciones en ellas; fortalecer el cobro de gastos comunes y de otros cobros propios de la copropiedad; aumentar las partidas del fondo de reserva y crear un fondo operacional; reglamentar mejor el derecho de uso y goce exclusivo y otras formas de aprovechamiento particular de bienes comunes; incentivar la consulta escrita a los copropietarios; bajar los quórum para sesionar y adoptar acuerdos en las asambleas y para modificar el reglamento de copropiedad; perfeccionar lo referente a rendiciones de cuenta; agregar ciertos deberes a los administradores y revisar algunos aspectos de su responsabilidad civil y de su remoción; revisar la integración y renovación del comité de administración; incentivar capacitaciones al personal del condominio; introducir algunas mejoras en relación a seguros y planes de emergencia; etc.

### **Preocupaciones suyas de larga data.**

- Efectivamente. Lo anterior fue recogido en un proyecto de ley en cuya elaboración me correspondió asesorar al Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria (CGAI), el cual ingresó a la Cámara de Diputados el 18 de noviembre de 2008 y que hoy duerme el sueño de los justos.

### **Podría dar un ejemplo de las debilidades que se debe urgentemente solucionar?**

- Le voy a dar un ejemplo. Hoy en día parece ser que a nadie le llama la atención que se arrienden espacios comunes en edificios y condominios en general, para la colocación de antenas y de publicidad, lo que, indudablemente, es beneficioso en términos económicos. Tal como escribí el 22 de marzo de 2009 en una columna de opinión del diario El Mercurio, me parece que, no obstante estar autorizados por una asamblea de copropietarios en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 n° 4 de la Ley N° 19.537, la mayoría de esos contratos adolecen de objeto ilícito. Esta conclusión resulta evidente e irrefutable al tenor del artículo 14 de la misma ley, el cual prohíbe arrendar los bienes comunes mencionados en las letras a), b) y c) del n° 3 del artículo 2°, salvo que por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en las mismas letras.



## **RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR**

### **¿Cuál es el manejo adecuado que debe tener un administrador en una comunidad?**

- No es fácil definirlo, pero, evidentemente, ser ordenado, actuar con criterio y mancomunadamente con el comité de administración, y ajustarse a la normativa legal.

### **¿Cuáles son sus principales responsabilidades?**

- En realidad, sus responsabilidades son variadas ya que sus funciones son múltiples, tal como lo explicamos en el manual.

### **Al término de su gestión, ¿cuáles son los pasos de un administrador para entregar la administración de un edificio?**

- Rendir cuenta oportuna, ordenada y documentada de su administración, haciendo entrega de toda la información del condominio que obre en su poder.

### **En caso que tenga acusaciones, ¿cómo puede defenderse?**

- Para un administrador que ha sido ordenado y ha cumplido con la normativa legal, las disposiciones del reglamento de copropiedad y los acuerdos de la asamblea y del comité de administración no le será difícil defenderse. Ello no obsta a que deba requerir asesoría legal oportuna y adecuada.



## IMPORTANCIA DEL ADMINISTRADOR

### Los comuneros, ¿tienen conciencia de la importancia del rol de administrador?

- Lamentablemente, tal como ya se lo expresé, en muchas ocasiones no.

### Algunos piensan que una mayordomía puede reemplazar a un administrador...

- Por ningún motivo, se trata de funciones indispensables y complementarias.

### De acuerdo a su experiencia, ¿cuáles son los problemas más frecuentes entre comuneros?

- Es difícil hacer un catálogo de los mismos, pero, sin lugar a dudas, derivan del uso inadecuado de las unidades y espacios comunes. Desafortunadamente, en muchas ocasiones, influye la mala educación.

### ¿Qué papel juega el conserje para resolverlos?

- No creo que el conserje sea el llamado a resolverlos. Si bien es cierto que debe ser una persona muy bien capacitada para cumplir su función, a lo más, puede orientar y representar respetuosamente a los copropietarios acerca de los problemas que se suscitan, pero debe ponerlos en conocimiento del administrador para que resuelva en definitiva o para que éste informe al comité de administración, según el caso.

### ¿En qué instancias debe intervenir el administrador?

- Una de las funciones del administrador es velar por el cumplimiento de la ley de copropiedad inmobiliaria y de su reglamento, y del reglamento de copropiedad.

### En caso que no se pueda resolver el problema, ¿qué instancias deben intervenir?

- Es fundamental, tal como ya se lo dije, que el administrador actúe marcomunadamente con el comité de administración, quienes, tal como lo explicamos en el manual, también, tiene importantes funciones que le impone la ley y su reglamento. En todo caso, si no es posible una solución amigable, se debe recurrir necesariamente a los tribunales de justicia con la adecuada asesoría legal.

### ¿Los comuneros tienen claridad del uso de espacios comunes en comunidad?

- Muchas veces no.

### ¿Considera que los chilenos sabemos vivir en comunidad?

- Algo hemos aprendido, pero todavía la cultura de los chilenos de vivir en condominios es insuficiente.

### ¿Cuándo piensa publicar el libro?

- Nuestro Manual fue lanzado en un seminario realizado por el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G. el día 18 de junio en el Hotel Santiago Park Plaza, ya que cuenta con el importante y valioso patrocinio de esta entidad gremial a la cual prestamos servicios de asesoría jurídica. Asimismo, el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Central de Chile me ha ofrecido, también, hacer un lanzamiento en el ámbito académico al cual pertenezco en mi calidad de profesor de Derecho Civil y, director y profesor de diversos post títulos en Derecho Inmobiliario.

Mario Rodríguez Ordenes  
Periodista CGAI

Adquiera este libro en [contacto@cgai.cl](mailto:contacto@cgai.cl)



## ENTREVISTA A HUGO VÁSQUEZ V., GERENTE GENERAL DE ASEGURAMIENTO GENERAL DE VIVIENDAS, AGV CON UNA VASTA EXPERIENCIA EN EL ÁMBITO DE LOS SEGUROS.



### ¡ESOS IMPOSTERGABLES SEGUROS!

La tenencia de seguros, ya sea colectivos o individuales en la copropiedad es algo habitual. Lo importante es una elección correcta de los seguros adecuados. Para alcanzar, la gestión del administrador es vital.

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, publicada en el Diario Oficial de la República de Chile, con fecha 16 de Diciembre de 1997, trata en su título tercero (artículo 38) "De la seguridad del condominio y del término modificación de la Copropiedad Inmobiliaria". En realidad es cada vez más generalizado el uso de seguros en condominios. Ya sea individuales o colectivos. De acuerdo a la normativa vigente es una obligación tenerlos y su costo está asociados a la cobertura del departamento asegurado y se cancela conjuntamente con los gastos comunes. La vigencia de los seguros es anual. En consecuencia, la prima también y su pago tiene diversas modalidades. Pase a la urgencia de tenerlos, innumerables condominios, de los aproximadamente 18 mil existentes en Chile, no disponen de seguros, o bien están mal asegurados. Antecedentes indican que el mercado de los seguros habitacionales mueve en nuestro país recursos por más de US\$ 2 mil millones.

### Hugo, ¿cómo aprecia el tema de los seguros en los condominios en Chile?

- Una información oficial que señale el número de edificios asegurados en Chile y sus condiciones no existe. A lo que sí se puede acceder es a las opiniones fundadas de personas que están involucradas en la administración de comunidades. Y en ese sentido se puede señalar que existe un importante número de comunidades no aseguradas y también, otras que no están correctamente aseguradas, y, finalmente, un número significativo de viviendas aseguradas individualmente. El tema de seguros es muy amplio y no vasta con estar asegurado en un ámbito para sentirse seguro en todos los riesgos a los que está expuesta una comunidad. Las comunidades y los residentes están expuestos a diversos riesgos. En consecuencia, lo importante es detectar si los riesgos a los que está expuesta una comunidad, están debidamente asegurados. Esa es una situación que siempre hay que considerar.

### ROL CLAVE DEL ADMINISTRADOR

#### ¿Qué dificultad ve usted que los comuneros no tengan la capacidad de contratar debidamente los seguros que necesitan sus condominios?

- Pienso que todos tenemos noción de los riesgos a que estamos expuestos. Cuando nos compramos un auto nadie duda en la tramitación para asegurarlo. Lo mismo sucede en el ámbito de la salud. Lo que sucede en las comunidades es que muchas veces falta el canal, la oportunidad y el medio como poder asegurar. En muchas ocasiones, existen esfuerzos aislados de comuneros y ellos sí se aseguran. Pero ello no es suficiente en el caso que el vecino no esté asegurado, porque pueden sufrir siniestros que también me puedan afectar a mí. Por tanto, importa también que los edificios colectivamente estén asegurados.

#### ¿Cómo se logra alcanzar ese seguro colectivo?

- En ese sentido es clave el rol que pueda desempeñar el administrador del edificio. El administrador es el encargado de unir los criterios respecto a los seguros que necesita una comunidad y convencerlos que, además, de asegurar los espacios comunes también se requiere asegurar los departamentos en forma individual.

#### ¿Los seguros existentes en el mercado son los más adecuados para los condominios?

- Creo que las compañías de seguros se han ido perfeccionando y han ido elaborando diversos productos para las comunidades. Pero creo que eso no es suficiente.

#### ¿Por qué?

- Lo que nosotros hacemos como AGV Seguros es analizar la comunidad como una situación integral, donde, por un lado, tenemos a la comunidad, en otro, los residentes y en un tercero, los administradores. Tres segmentos que actúan y que deben estar adecuadamente asegurados. Nuestro propósito es avanzar un poco más respecto de lo que hay; incluir también algunas coberturas novedosas que existen en el mercado, y que se deben adecuar a las comunidades.



### ¿Cuáles, por ejemplo?

- Seguro de cesantía para los residentes; seguros de salud o vida para los Administradores y sus empleados, seguros para los contenidos, educacionales, etc.

### Hugo, ¿un condominio asegurado aumenta su valor?

- Ciertamente. Es un plus para resguardar el trabajo de años de los comuneros, por darle un ejemplo.

### ¿En qué situaciones hay que tener claridad cuando se toma un seguro?

- En un condominio hay que tener absoluta claridad respecto a cuáles son los espacios comunes, cuál es su valor y, por último, de qué daños o riesgos debemos protegerlos. Esto implica un análisis que se debe hacer en casa comunidad. En la medida que se detecten todas las necesidades de las comunidades, menos problemas vamos a tener en el evento de la ocurrencia de un riesgo. Lo importante es prevenir y estar cubierto en las diversas situaciones que se presenten. En seguros hay un término muy sabio: Más vale tener un seguro y no necesitarlo, que necesitar uno y no tenerlo.

### La ley de condominios vigente, ¿es la más adecuada en el tema de los seguros?

- Por un lado responde a la necesidad de proteger que es latente. Todos los comprendemos. Por otro lado, el legislador consciente de que en una comunidad estén resguardados y convivan en paz, todos tienen que estar asegurados. Por eso mismo la normativa actual es una enunciación de principios, pero es vaga en cuanto a conceptos. En todo caso es mejorable y lo que tenemos es un incentivo para que las comunidades la acojan y los administradores vean la manera de cumplir la ley.

### La tenencia de seguros se ha vuelto prioritaria en la vida comunitaria.

- Efectivamente y es algo que se apreció en la tragedia que azotó a Chile el pasado 27 de febrero del año 2010. El sistema de seguros respondió a la tragedia y permitió la reconstrucción de cientos de construcciones. En otros casos, los edificios no estaban debidamente asegurados y sus propietarios tuvieron que asumir las pérdidas y la reconstrucción cuando pudieron.

Mario Rodríguez Ordenes  
Periodista CGAI



Nuestra visión es INTEGRAL, nos orientamos a la protección de los Condominios, de los copropietarios y residentes y, también, de los Administradores; nos hemos especializado en la búsqueda del mejor aseguramiento para cada uno de ellos.

*No solo los bienes materiales están expuestos a riesgos, lo están también las personas que integran la Comunidad Habitacional, como el personal de los condominios y de los Administradores, para quienes tenemos importantes beneficios.*

*Siempre será preferible y así lo recomendamos, consultarnos sobre cualquier necesidad de protección en materia de seguros. Con propiedad podemos indicar que tendremos algo oportuno, adecuado y novedoso que ofrecerle.*



## ASCENSORES UN AJUSTE VERTICAL INMINENTE

La Ley N° 20.296 deja un vacío en torno a los ascensores construidos antes del año 2010. Nuevo reglamento, que próximamente entrará vigencia, uniformará su funcionamiento. El control será riguroso y las comunidades tendrán que asumir responsabilidades.



"Ha sido un intenso trabajo la elaboración del reglamento. Tuvimos que adecuar nuestra normativa para poder certificar e inspeccionar ascensores antiguos, que no cumplen con las disposiciones establecidas en la Ley N° 20.296", señala Ragnar Branth Litvanyi, Jefe de la División de Estudio y Fomento Habitacional del MINVU.

### ¿Cuándo va a estar listo el reglamento registro, que ha estado trabajando el MINVU?

- El reglamento permitirá exigir de mejor manera el certificado para cada uno de los equipos. En los próximos meses se publicará la norma NTM006 que regirá el diseño sísmico de ascensores e instalación, y posteriormente esperamos la publicación de la norma NTM008 que regirá ascensores y montacargas electromecánicos instalados anteriormente a Octubre del año 2010. Es algo relevante, sin duda. Tenemos un número importante de ascensores que no cumplen ninguna normativa y para poder certificarlos hay que tener una norma de referencia. Y en ese trabajo hemos estado abocado gran parte del año. La normativa hace una distinción entre ascensores antiguos y nuevos, desde el 2010 en adelante. En estos momentos la aplicación de la normativa está para los ascensores nuevos y para los antiguos no hay norma en vigencia, pero sí hay un reglamento que está en consulta pública, enfatiza Branth.

## RESPONSABILIDAD DE LAS COMUNIDADES

La mantención periódica y el buen funcionamiento de ascensores (verticales e inclinados), funiculares, montacargas, escaleras y rampas mecánicas es responsabilidad del inmueble en el cual están instalados.



### ¿Cómo han recibido las Comunidades la noticia de la aplicación efectiva de la normativa NCh440/17

- Se han percibido distintas opiniones ante la inminente aplicación de la normativa en las Comunidades, muchas de ellas se muestran plenamente de acuerdo por la tranquilidad y seguridad que les entregaría saber que sus ascensores cumplen en un 100% con lo exigido y otras se muestran un tanto preocupadas por los eventuales costos que esto significaría, precisa Andrés Aninat gerente de Bestel S.A, empresa de instalación y mantención de escalas mecánicas y ascensores.

### ¿El tema del aumento de los costos también es una preocupación?

- Naturalmente, las intervenciones que se realicen en los ascensores se reflejarán como un aumento puntual en los gastos comunes, sin embargo, existirá un plazo acotado entregado por la autoridad para adecuarse a la actual normativa, y de este modo evitar la clausura o detención de los ascensores.

#### ¿Hay mucho trabajo pendiente?

- Sí, suponemos que existe un número de 30 mil ascensores aproximadamente en funcionamiento, y de ellos, 10 mil se han instalado con posterioridad al año 2010, se asume en consecuencia, que existe como mínimo, 20 mil ascensores con algún grado de deficiencia y que no estarían en condiciones de funcionar de acuerdo a la NCh440/1.

#### ¿Cómo se deben preparar las comunidades para un adecuado manejo de los ascensores?

Las comunidades a través de sus Administradores deben solicitar a sus respectivas empresas mantenedoras informes de la actual situación de sus equipos, valores y plazos a considerar por las modificaciones que deberán realizar para cumplir plenamente con la normativa actual ( NCh 440/1 y NTM 008).

#### ¿Cómo se va asumir la avalancha?

- Hay que preparar gente, de acuerdo a las normas del Minvu. Y hay que empezar ahora. Para que los servicios de instalación, mantenimiento y certificación sean efectuados por empresas o personas naturales responsables existe un registro técnico nacional regido por el DS 22 y DS 42.

#### ¿El mantenedor del edificio es el responsable que tenga el sello verde en el tema de los ascensores?

- Tiene que velar porque así sea. Es una gran responsabilidad que tiene que controlar permanentemente. Sin embargo, la primera responsabilidad del buen funcionamiento de los ascensores es de la comunidad y en ese aspecto el rol de los administradores y su equipo es vital.

#### ¿Qué pueden hacer los comuneros para que funcione el sistema?

- Ya podrían exigir a las empresas mantenedoras la plantilla anual de mantención de los ascensores. Hacer un balance de su estado.

## ABRIL DEL 2014

La idea del reglamento es elaborar un proyecto de norma técnica Minvu, que establezca las condiciones y requisitos necesarios para certificar el adecuado funcionamiento y seguridad de ascensores ya instalados en Chile, conforme a lo establecido en la Ley N° 20.296 del año 2008. La norma establece una clasificación de los ascensores según sus características tecnológicas, uso de energía, modalidad de recorridos y paradas, cantidad de pasajeros o carga a transportar, modelo o antigüedad de su instalación y adaptabilidad de transformación del equipo o maquinaria del edificio. "Que el reglamento esté en consulta pública es muy relevante en los tiempos", precisa Edison Agüero Alvarado, Certificador MINVU N° registro 828. "Significa que en un tiempo cercano no tendremos ascensores en tierra de nadie".



#### ¿Cuándo el reglamento entrará en vigencia?

- La normativa se encuentra actualmente en consulta pública nacional e internacional, y se prevé que pueda salir en septiembre próximo y alrededor de abril del año 2014 debe estar en plena vigencia. Al estar en consulta pública significa que es para que reciba las últimas observaciones, dice este experimentado certificador de ascensores. Además, falta que se realicen algunas modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones como lo es el tema de las multas. Entiendo que los departamentos de obras de las Municipalidades supervisarán la aplicación de la normativa.

#### ¿Cómo calificaría la seguridad en los ascensores chilenos?

- Existen distintas formas de ver la seguridad de los ascensores. Si consideramos que en Chile existen 30 mil funcionando, y se estima que en Santiago deben existir alrededor de 20 mil y que teóricamente entre todos pueden llegar a realizar más de 10 millones de viajes, la tasa de accidentabilidad es bastante baja, sin embargo, cuando nos enteramos de un accidente, generalmente estos son graves o fatales. Lamentablemente lo anterior nos indica que existe un porcentaje de ascensores que no son del todo seguros.

## "EL ASCENSOR NO DEBE SER INTERVENIDO"

"El deterioro del sistema de las puertas, es uno de los problemas más recurrentes de los ascensores. Pero, en realidad, la cadena de seguridad es un todo. Lo importante es que nunca el ascensor sea intervenido por personas inexpertas. Es la empresa mantenedora la responsable que todo funcione correctamente", precisa Marcelo Agüero Faridoni., Gerente Comercial de Sistel Latinoamérica.

### ¿Una mantención mensual de los ascensores es la más adecuada?

Esto tiene que regirse según las normas establecidas por el fabricante. Todo tiene que ser realizado con especial cuidado, ya que el ascensor es el mayor medio de transporte público del mundo que no tiene un controlador humano, a diferencia de otros medios de transporte como los trenes subterráneos, que si bien son automáticos, siempre existe un controlador humano.



### ¿Cuáles son las piezas más delicadas en los ascensores?

- Generalmente los componentes electrónicos que se encuentran en el "Control" o mejor denominado tablero de fuerza, control y supervisión del ascensor, son los más delicados.

### ¿Cuál es la duración normal del tablero de fuerza, control y supervisión?

- La duración de un tablero (pensando en un todo del ascensor), si este es correctamente mantenido debe durar a lo menos entre 20 y 25 años. Sin embargo, no hay que olvidar que es necesario atender a la legislación nacional vigente respecto a la degradación de conductores eléctricos (cables de alimentación) dictada por el SEC.

### ¿En qué medida la comunidad puede contribuir a mantener en buen estado los ascensores?

- Hoy se recomienda que todo el sistema de energía eléctrica de un edificio esté de acuerdo a lo indicado en la Nch 4/2003 (reglamento eléctrico). Considerando que la comunidad mantiene un contrato de mantención de ascensores con una empresa acreditada, sólo resta a la comunidad revisar y normalizar los tableros de fuerza que alimenten los tableros de los ascensores.

### ¿Qué establece la ley para resguardar el buen servicio?

- La ley establece que todos los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas deben contar con un certificado que indique que la unidad inspeccionada está apta para ser utilizada. Este certificado será obligatorio y tendrá una vigencia por definirse.

### ¿Cómo se va a certificar la calidad de las piezas?

- En el proceso de inspección para obtener un certificado de autorización de operación, el organismo certificador podrá solicitar documentación relativa a los certificados de fabricación de algunos de los componentes del ascensor.

### ¿Se tienen que pedir los derechos a los dueños originales de las marcas?

- No. El fabricante debe proporcionar toda la información relativa a los certificados que se requieran para acreditar que el ascensor ha sido correctamente instalado y mantenido.

### ¿Cada cuánto tiempo es conveniente hacer una revisión técnica al engranaje de los ascensores?

- La recomendación de revisión de los engranajes está dada en la información de los diferentes fabricantes. Cada mantenedor debe entregar un plan de mantención anual en donde especifique la periodicidad de la revisión de cada componente del ascensor.

Entiendo que el tablero, es decir, la parte electrónica del ascensor se hace a pedido. Se debe realizar un proyecto de ingeniería en cada caso para poder determinar el correcto dimensionamiento de los elementos de control y fuerza de un ascensor. Sin embargo, las fábricas ya poseen padrones base para poder indicar rangos de operación de una gran cantidad de ascensores antiguos.

Mario Rodríguez Ordenes  
Periodista CGAI



**Bestel**  
**Transparencia**  
**en los negocios**  
**Eficiencia**  
**en la energía**

Más de 18 años de experiencia a nivel global en transporte vertical, desde las áreas de servicio de post venta, mantenimientos preventivos y correctivos, hasta el desarrollo de proyectos de equipos nuevos nos avalan.

Transporte Vertical

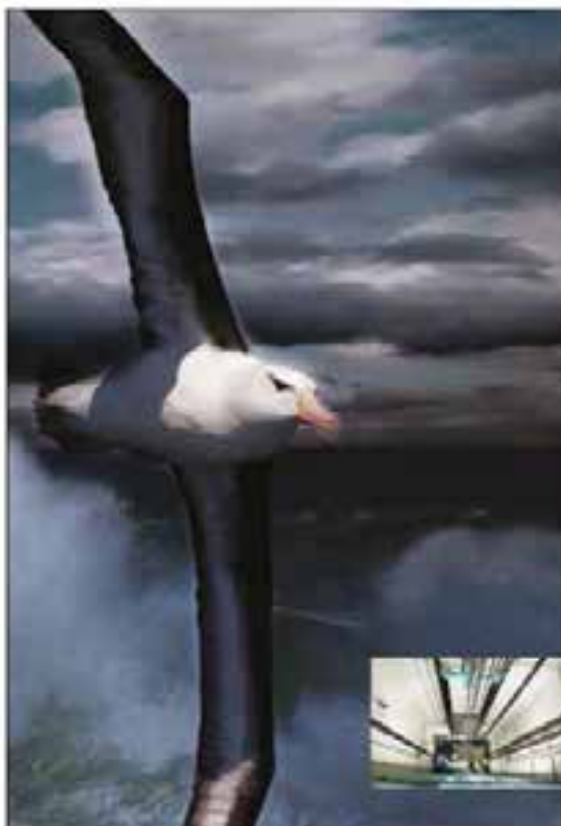
Homologación de equipos instalados- para cumplir la actual reglamentación nacional- suministro de partes y piezas para diferentes marcas y equipos, y tras un acuerdo con ISUZU ELEVATORS, BESTEL ofrece una amplia gama de soluciones en Ascensores, Escaleras Mecánicas, Aceras Mecánicas y Sistemas de Estacionamientos Mecánicos.

Ingeniería y Eficiencia Energética

Gracias a una visión de Ingeniería aplicada a la optimización de recursos de energía, podemos abordar diferentes proyectos en el rubro de la regeneración de energía con aplicaciones directas e indirectas al traslado de la elevación vertical. Además, junto a la Sveca RENETECH, dedicada a las soluciones en Tecnología de Energía Renovable, somos capaces de cofinanciar y desarrollar en conjunto proyectos de inversión, implementación y generación.

Rena de Chile 2179  
 Macopeta  
 Santiago - Chile

contacto@bestel.cl  
 www.bestel.cl



Desde 1987, vivimos con elevados estándares de Ingeniería e Investigación continua los más exigentes desafíos que nos imponen clientes de rubros tan diversos como complejos.

Nuestros Ingenieros han acumulado una experiencia invaluable en estudio y control de proyectos Petrolero Costa Altares, Sistemas de Comunicaciones Navales; implementación y Control de Sistemas SCADA en gasoducto El Regalé; mantención de unidades generadoras y turbinas en zonas de clasificación explosiva; desarrollo e implementación de Red de Navegación Aérea y Marítima en proyecto Costa Altares en El Regalé; inspecciones y control de armadores; Ingeniería, supervisión e instalación de telecentrales de controles sensores eléctricos y su gasoducto transoceánico.

## ALBATROS TRAYECTORIA, EXPERIENCIA Y SERIEDAD AL SERVICIO DEL TRANSPORTE VERTICAL

En los últimos 12 años la supervisión de instalaciones y puesta en marcha de equipos de transporte vertical (ascensores), nos avalan. Se destacan: 25 ascensores de alta velocidad, más de 120 ascensores residenciales y en el proyecto e instalación de 45 ascensores para aplicaciones industriales. En Albatros S.A. contamos con todo lo requerido para inspecciones de seguridad en transporte vertical, de forma de realizar mediciones y evaluaciones objetivas y la correcta aplicación de las actuales Normativas Legales de Certificación de los equipos, condición fundamental para una inspección profesional. Investigamos y nos actualizamos permanentemente en nuevas tecnologías de equipos de transporte vertical y mantenciones, en los cambios normativos y legales, tanto nacionales como internacionales, todos factores que pueden afectar los resultados de una Inspección de Seguridad y la posterior emisión del Certificado.



contacto@albatros.cl  
 Tel: 34 2 2696.2377 / 8512 8506  
 www.albatros.cl



PROFESIONALES  
 CERTIFICADOS



## Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile

### VI CONGRESO INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE COPROPIEDAD

### LOS ADMINISTRADORES DEL MUNDO SE REÚNEN EN CHILE

### OCTUBRE 2013.



#### Se analizarán temas como:

- El futuro de la profesión.
- La nueva generación de administradores y empresas de administración.
- La agremiación por el mundo.
- Línea económica de esta actividad a nivel mundial.
- Formación de administradores (homologación de estudios).

**Fecha: 24 de Octubre**

**Hora: 09:00 a 15:30 hrs.**

**Lugar: Hotel San Martín de Viña del Mar.**

**Fecha: 25 de Octubre**

**Hora: 09:00 a 17:50 hrs.**

**Lugar: Centro de Conferencias SOFOFA, Santiago.**

**Reservas: al 233 33 243 o al mail: [contacto@cgai.cl](mailto:contacto@cgai.cl)**

El sexto encuentro internacional de administradores a desarrollarse el 24 y 25 de Octubre de 2013 en la ciudad de Viña del Mar y Santiago respectivamente, obedece al principio fundamental que rige el accionar diario de nuestra institución el cual es transferir a los administradores chilenos las mejores prácticas existentes en este sector a nivel mundial.

Ya nos han confirmado su asistencia los presidentes de las más importantes asociaciones de administradores de NORTEAMÉRICA, UNIÓN EUROPEA, ASIA Y LATINOAMÉRICA. Estos líderes de cada una de estas agrupaciones tendrán la misión de dictar una clase magistral en diferentes e importantes temas como son por ejemplo; la formación de administradores exitosos, la capacitación de administradores, el ejemplo de otros países en la gestión y el negocio de la administración, el futuro de esta profesión en el siglo veintiuno, entre otros interesantes tópicos.

Queremos invitar a todos los colegas administradores de Chile a nivel nacional a que asistan a este importante encuentro a desarrollarse durante dos días en el mes de Octubre de 2013. Claramente la experiencia que adquirirán de forma directa al escuchar las diferentes ponencias marcará un nuevo rumbo en la innovación y competitividad de su profesión como administradores empoderados en sus cargos y con conocimientos de clase mundial.

SEAN TODOS MUY BIEN VENIDOS, LOS ESPERAMOS...

ATTE  
CGAI CHILE

[www.cgai.cl](http://www.cgai.cl)  
[www.cgai.cl/sextocongreso](http://www.cgai.cl/sextocongreso)

Proyecto apoyado por  
**CORFO**  
sueña emprende crece

