



**COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**

REVISTA ESPECIALIZADA EN COPROPIEDAD / N°5 / ABRIL 2014

■ **PLANES DE EMERGENCIAS PARA  
COMUNIDADES DE EDIFICIOS**

■ **INSPECCIONES Y CERTIFICACIONES  
A LAS INSTALACIONES DE GAS**

# Si todos nos ponemos de acuerdo **TODOS GANAMOS**

Si **TODOS** los vecinos de tu edificio encienden la calefacción, lograrán mayor eficiencia en su central térmica. Esto debido a que el sistema de calefacción centralizado ha sido diseñado para alcanzar su punto óptimo de operación cuando **TODOS** lo utilizan.

## **SORPRÉNDETE CON TODAS LAS VENTAJAS DE TENER LA CALEFACCIÓN ENCENDIDA DURANTE EL INVIERNO:**



### **Precio conveniente\***

El gas natural posee precios convenientes en comparación a otros combustibles.



### **Suministro Continuo y Cómodo**

Solo pagas la energía después de haberla consumido, a diferencia de algunos combustibles donde pagas anticipadamente. Además, el gas natural de Metrogas es suministro continuo, distribuido por redes, sin necesidad de tener que llamar al proveedor ante la falta de combustible.



### **Seguro**

Disfruta el calor limpio y seguro del gas natural, y vive un invierno con 0% de contaminación intradomiciliaria\*\*.

**SI QUIERES MAYOR INFORMACIÓN** SOBRE LAS VENTAJAS DE UTILIZAR TU CENTRAL TÉRMICA, SOLICITA LA VISITA DE UN INGENIERO METROGAS O **LLÁMANOS AL 2 337 8000.**



\* Precios de tarifas de gas natural correspondientes al promedio por comuna informado por la empresa EOL Research al 11-03-14 en comparación al GLP y GLG.

\*\* Fuente: Según estudio DICTUC, publicado en página Web OMAD.

Está en  
nuestra  
naturaleza  
ser convenientes



## SUMARIO



### EDITORIAL

La calefacción, el pan nuestro de cada invierno **4**



### UNIÓN LATINOAMERICANA DE ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS (ULAI)

Por Anibal Ahumada **5**



### LIBRE ELECCIÓN DE SERVICIOS

Telefonía, televisión por cable e internet **6**



### PLANES DE EMERGENCIAS PARA COMUNIDADES DE EDIFICIOS

Una ordenanza que hay que cumplir año a año **8-13**



### INSPECCIONES Y CERTIFICACIONES A LAS INSTALACIONES DE GAS

Check list práctico para Administradores de Edificios **15-16**



### PROYECTO NODO DE ADMINISTRADORES DE EDIFICIOS CGAI - CORFO

Lo que dejó este gran trabajo realizado con los Administradores **17-19**

**Montero**  
JUAN CARLOS MONTERO Y CIA.

Estamos para que  
**SU NEGOCIO**  
no se detenga



Servicio de mantenimiento a grupos **electrógenos** y **UPS**.  
**Atención de emergencia** las 24 hrs, 365 días del año.

**Montero**

JUAN CARLOS MONTERO Y CIA.

VENTAS

MANTENCION

INSTALACION

REPARACION

de grupos **electrógenos** y **UPS**

[www.jcmontero.cl](http://www.jcmontero.cl) / [jcmontero@entelchile.net](mailto:jcmontero@entelchile.net)

Suecia 1238 / Providencia / Santiago / Chile  
Teléfonos: (02) 2 341 5353 / (02) 2 341 9961





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

**Asociación Gremial de  
Administradores de  
Copropiedad, Corredores y  
Tasadores**

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

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 Alsina**

Periodista CGAI  
**Asociados**

Diseño y diagramación  
**RC diseño**

**Editado por:** Colegio de Gestión y  
Administración Inmobiliaria CGAI.



## EDITORIAL CGAI ABRIL 2014

ANÍBAL AHUMADA ÁLVAREZ  
PRESIDENTE CGAI



### LA CALEFACCIÓN, EL PAN NUESTRO DE CADA INVIERNO

El invierno se acerca a pasos agigantados, sin duda un hecho muy relevante y complicado para nuestra actividad y para las comunidades en general. Esto porque cada año los residentes nos hacen las mismas preguntas y no solo se pone a prueba nuestra capacidad para explicar a los residentes la conveniencia del uso de las centrales térmicas durante los meses más fríos, sino que también porque se vive un proceso de decisión complejo y que involucra tanto a administradores y residentes, en el cual siempre se busca elegir la alternativa más segura, cómoda y conveniente para todos.

En ese sentido, creo que es importante recordar y destacar todos los atributos y las ventajas de utilizar el sistema de calefacción central con el que, según nuestras estadísticas, cuentan más de 1.900 comunidades en la región metropolitana, cuyo encendido está rodeado de algunos mitos y prejuicios, de los cuales esperamos aclarar algunos a través de estas líneas.

En primer lugar, es evidente que utilizar el sistema de calefacción central es más seguro. Esto porque al encenderlo, no se requiere acumular combustible en cada hogar, lo que elimina el riesgo de eventuales accidentes como puede suceder cuando se almacena parafina o balones de gas.

De la misma forma, al usar el sistema central, no es necesario el ingreso de personas extrañas a las residencias para la entrega de combustible, lo que sin duda también contribuye a la seguridad de toda la comunidad y a su vez brinda una mayor comodidad, ya que tampoco es necesario salir de casa para ir en búsqueda de algún combustible.

El uso de la calefacción central, también permite mantener los hogares libres de contaminación intradomiciliaria. La contaminación intradomiciliaria se define como el nivel de emisiones de gases al interior de un hogar producto de la combustión necesaria para ciertos artefactos para la calefacción. La combustión de la calefacción central se produce al exterior de los hogares, por lo que se asegura a cada familia un hogar con 0% de contaminación intradomiciliaria.

Por último, pero lejos de ser lo menos importante, no podemos dejar de mencionar la conveniencia de que todos los vecinos se decidan por encender el sistema centralizado de calefacción, el cual siempre requiere la misma energía para su funcionamiento. Una mayor ocupación garantiza una mejor repartición de los gastos, lo cual se traduce en un menor costo unitario de calefacción por cada departamento.

Aníbal Ahumada Álvarez  
Presidente CGAI



## UNIÓN LATINOAMERICANA DE ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS (ULAI)

En mayo de 2013, en Lima, Perú, en el marco de un congreso organizado por la Unión Iberoamericana de Trabajadores de Edificios y Condominios, a la que también asistieron líderes de los gremios de administración inmobiliaria de diversos países, se firmó entre los representantes de las asociaciones, una carta de intención de conformar una organización Latinoamericana de gremios dedicados a la administración de comunidades. Cabe destacar que estos representantes de los gremios de administradores, llevaban más de doce años de amistad profesional y apoyando los congresos internacionales en distintos países, transmitiendo conocimientos y metodología para mejorar el servicio de administración.

Posteriormente, en la ciudad de Buenos Aires, Argentina, los días 19 y 20 de septiembre de 2013, se llevó a cabo el Primer Congreso Latinoamericano de Administradores de Propiedad Horizontal (edificios y condominios), organizado por la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal, CAPHAI, donde tuvo lugar la firma del acuerdo que dio vida a la Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios (ULAI). A dicho encuentro asistieron delegaciones de otras organizaciones de propiedad horizontal de Argentina, más las delegaciones extranjeras, provenientes de distintos países de América Latina: Perú, Guatemala, Paraguay, Colombia, Chile, Uruguay, México y Panamá, como asimismo, invitados de Italia y España.

En la oportunidad, se concordó un diagnóstico respecto de la similitud de los problemas y situaciones de la propiedad horizontal. **La Directiva de esta nueva organización quedó compuesta de la siguiente manera:**

- Presidente: Aníbal Ahumada Álvarez, de Chile,
- Vicepresidente: Juan Acosta y Lara, de Argentina
- Secretario: Germán Molano Baquero, de Colombia.

El principal objetivo de la ULAI será trabajar en pos de lograr la dignificación y profesionalización de esta actividad en América Latina, la cual, es mirada por la sociedad, como una actividad menor en el sector inmobiliario, sin tener en cuenta la importante gestión que realizan los administradores en beneficio y calidad de vida de los copropietarios. Para lograr esto, cada organización tomará conocimientos y aprendizajes de sus pares de otras regiones y transmitirá estas buenas prácticas a sus asociados, y éstos a sus clientes, los copropietarios. En síntesis, todos saldremos favorecidos y ese es el objetivo de la creación de esta organización internacional.

LA ULAI, ha desarrollado una perseverante actividad desde su inicio y es por ellos que se ha reunido también en octubre de 2013 en Chile en el marco del VI Congreso Internacional de Administradores Inmobiliarios, en enero de 2014 en Guatemala en el II Congreso Latinoamericano de Administradores Inmobiliarios ese país y en el mes de abril lo harán en Quito, Ecuador.

**Actualmente la ULAI está compuesta por las siguientes organizaciones:**

- Argentina: CAPHAI, AIERH y UADI
- Brasil: SECOVI Rio
- Perú: ASAIP
- Paraguay: CAPEI
- Colombia: CAPH Bogotá y ACEPH
- Guatemala: CADIG
- México: AMPI
- Chile: CGAI

Esperamos que con el tiempo se sumen muchas más organizaciones y la ULAI sea un importante polo de opinión e influencia en Latinoamérica.



## LIBRE ELECCIÓN DE SERVICIOS DE TELEFONÍA, TELEVISIÓN POR CABLE E INTERNET

MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU  
ABOGADO ASESOR DEL COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA A.G.  
PROFESOR DE DERECHO CIVIL DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DE CHILE  
SOCIO DE SEPÚLVEDA, ESCUDERO & CÍA. LTDA. - ABOGADOS



Desde hace tiempo han estado en el centro de la discusión pública los denominados “contratos de exclusividad” que vinculan a condominios con empresas proveedoras de servicios de cable, internet y telefonía. Sus críticos han señalado que ellos atentan, tanto a la libre competencia, como a la libertad de elección de los consumidores expresamente reconocida como un derecho básico en el artículo 3° de la Ley N° 19.496.

Especial objeto de críticas han sido aquellos contratos suscritos por algunas inmobiliarias, en su calidad de primeras propietarias de los respectivos condominios, donde parece haber primado un criterio tendiente al ahorro de costos propios versus beneficios efectivos para los futuros copropietarios.

Incluso, no han faltado mociones parlamentarias que han pretendido legislar sobre la materia; así, por ejemplo, es el caso del proyecto de ley que “protege la libre elección en los servicios de cable, internet o telefonía” contenido en el Boletín N° 9.007-03 (en segundo trámite constitucional), que propone modificar el artículo 3° del D.L. N° 211 “sobre protección a la libre competencia”, incorporando el siguiente inciso al literal b): “Se considerará como abuso de posición dominante todo acto jurídico encaminado a limitar la libertad de elección consagrada en la ley 19.496 como la celebración de contratos y acuerdos de exclusividad en la provisión de servicios domiciliarios, entre otros”.

Recientemente, con fecha 13 de febrero de 2014, se publicó en el Diario Oficial el D.S. N°18 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, que “aprueba el reglamento de servicios de telecomunicaciones que indica” y que, conforme a su artículo 1° transitorio, comenzará a regir transcurridos ciento veinte días corridos contados desde su publicación. Su principal objeto es regular los derechos y obligaciones tanto de los suscriptores y/o usuarios como de los proveedores respecto de los servicios de telecomunicaciones contemplados en él, con motivo de la contratación, explotación y/o uso de los mismos, sea en conjunto o separadamente; llamándonos profundamente la atención que la regulación de derechos y obligaciones pueda ser objeto de la potestad reglamentaria del Ejecutivo.

**"AHORA LOS COPROPIETARIOS PODRÁN ELEGIR LIBREMENTE A SUS CABLES OPERADORES, LO QUE SIGNIFICARÁ EL FIN DEL AMARRE DE ESTE SERVICIO EN LOS EDIFICIOS"**



Relacionado con la materia que nos ocupa se encuentra su artículo 19, en cuyo inciso 3° se dispone lo siguiente: “Tratándose de edificios o condominios, la Instalación Interior deberá disponer de la capacidad necesaria para que múltiples proveedores puedan suministrar los servicios de telecomunicaciones, de modo que cada uno de los copropietarios pueda elegir libremente al proveedor del servicio de telecomunicaciones de su preferencia. Lo anterior, de conformidad a las especificaciones técnicas de la normativa sectorial correspondiente. La interfaz entre las redes de los proveedores de servicios regulados en el presente reglamento y la Instalación Interior, estarán ubicados en el lugar que determinen los propietarios del edificio o condominio, tanto para accesos alámbricos e inalámbricos, debiéndose al determinar tal ubicación mantenerse la capacidad de múltiples proveedores para suministrar servicios”.

En nuestra opinión, se trata de una norma técnica que apunta a que los condominios posean la capacidad necesaria para que múltiples proveedores puedan suministrar sus servicios, de manera tal que no se impida la libre elección de los copropietarios. Sin embargo, no parece estar impidiendo bajo todo respecto los referidos “contratos de exclusividad”. Así, por ejemplo, al tenor de la disposición transcrita y conforme a la normativa que rige a los condominios- la Ley N° 19.537 y su Reglamento -, no parece cuestionable que los propios copropietarios, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad manifestado en la respectiva asamblea, decidan libremente suscribir un contrato de tal naturaleza con el preciso objeto de obtener mayores beneficios por un plazo de vigencia razonable.

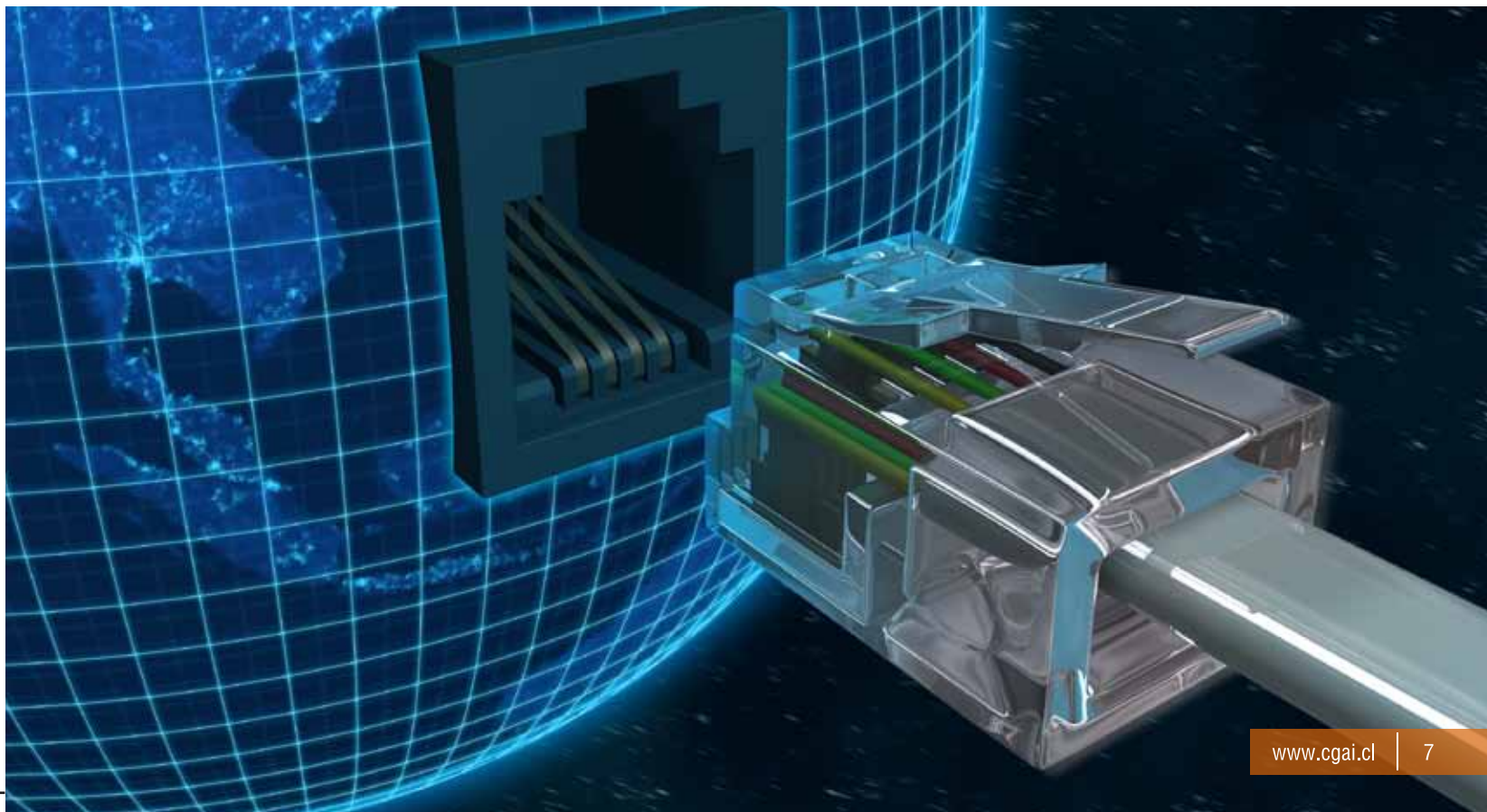
Semejante contrato no puede considerarse atentatorio a dicha norma legal, a los derechos de los consumidores ni tampoco a la libre competencia. En relación con esta última, nada impide que las distintas empresas proveedoras realicen sus respectivas ofertas, permitiendo a la asamblea de copropietarios optar por aquella que estime más ventajosa para sus intereses. Obviamente, ello obliga a los condominios, al menos como medida de sana administración, a implementar procesos transparentes de licitación y que cuenten con la debida asesoría técnica y legal.

Una interpretación distinta, más bien, produciría la sensación de haberse dictado una norma a la medida de las empresas proveedoras, justificada en el supuesto interés individual de cada copropietario, prescindiéndose de los mecanismos que el propio legislador ha establecido para la toma de decisiones de los copropietarios bajo la estructura jurídica de un condominio.

Por otra parte, no parece razonable pretender limitar o modificar el espíritu y el alcance de la normativa contenida en la Ley N° 19.537 en virtud de una norma de inferior rango legal.

Todo lo anterior no puede estar ajeno a los administradores de condominios, a quienes la Ley N° 19.537 (artículo 23 inciso 1°) y su reglamento (artículo 26 n°7) los obliga no solo a velar por la observancia del reglamento de copropiedad, sino que, también, por las normas legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y a poner en conocimiento del comité de administración las transgresiones que detecten.

CGAI



## PLANES DE EMERGENCIAS PARA COMUNIDADES DE EDIFICIOS Y CASA



CARLOS GONZÁLEZ  
GERENTE DE EMPRESAS ASYP LTDA.



### LAS EMERGENCIAS EN LOS EDIFICIOS PUEDEN SER DE ORIGEN NATURAL, SOCIAL Y TÉCNICO

Entrevistamos en esta sección a Carlos González Vargas, Gerente de Empresas ASYP Ltda., perteneciente al Cuerpo de Bomberos de Chile.

#### 1. ¿CÓMO SE PUEDEN RECONOCER LOS DISTINTOS TIPOS DE EMERGENCIAS?

Las emergencias se reconocen por el origen de ellas, es decir, por su naturaleza y por los elementos que intervienen en ellas.

**Existen De Origen Natural:** Son aquellas que se manifiestan por un fenómeno natural, fuera del alcance del hombre y su control, como por ejemplo, sismos, inundaciones maremotos, entre otras. **De Origen Social:** Son aquellas que se producen por circunstancias humanas de fuerte sentido social y que involucran por regla general, gran violencia, desorden y caos, tales como atentados terroristas, vandalismo, secuestros y asaltos entre otros. **De Origen Técnico:** Aquellas que se producen por eventos o causas técnicas y que se relacionan directamente por acciones o condiciones inseguras, como por ejemplo, incendios, explosiones, derrames, fugas. Estas tres tipos de emergencias corresponden entonces, a la primera gran división y clasificación de emergencias y cabe consignar que estas se pueden presentar en forma aislada, de a dos o en conjunto.

#### 2. ¿ES POSIBLE CONOCER LAS RESPUESTAS CONTROLADAS, SEGURAS Y CONSCIENTES FRENTE A DISTINTOS TIPOS DE EMERGENCIAS?

Sólo será posible que se presenten como resultado de una emergencia, respuestas controladas seguras, conscientes, claras y oportunas, en la medida que exista preparación y planificación, aunque primeramente debe internalizarse que existen riesgos y peligros y que en cualquier momento se pueden presentar, generado accidentes o desgracias que pueden romper la siempre aparente calma en la vida de las personas. Una vez teniendo claro eso, hay que apostar por una actitud frente a la vida, proactiva a la seguridad y a la prevención.

#### 3. ¿QUIENES DEBEN TOMAR CONCIENCIA DE LA IMPORTANCIA DE UN PLAN ANTE EMERGENCIAS?

El propio trabajador, usuario o residente de un edificio o inmueble es quien primero debe tomar conciencia de los riesgos a los que está expuesto y de la importancia de estar preparados frente a la ocurrencia de alguna emergencia. Hemos escuchado en los edificios decir después de un fuego fuera de control o incendio, decir a los ocupantes “yo no sabía dónde estaba el extintor o la red húmeda de mi piso”, lo que claramente es una irresponsabilidad. Al respecto en un organigrama estándar, las siguientes son las responsabilidades de todos los involucrados:

##### Comité de Administración (Jefe Administrativo):

- Crear el plan de emergencia de acuerdo a lo establecido en la ley 19.537.
- Otorgar los equipos y materiales para el correcto funcionamiento del Plan.
- Contactar a las autoridades locales.
- Mantener actualizado anualmente el Plan.
- Remitir el Plan de Emergencia a la unidad de Carabineros y Bomberos más cercana, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- Generar un resumen práctico para cada unidad y dar a conocer el plan a los usuarios
- Procurar las mantenciones correctas y oportunas a todas las instalaciones en general y a los equipos de emergencia en particular.

##### Mayordomo o Conserje (Jefe de Emergencia):

- Asumir la responsabilidad de ser el “Jefe de Emergencia”.
- Conocer y comprender cabalmente el Plan.
- Supervisar y ejecutar los procedimientos establecidos en el Plan de Emergencia.
- Organizar simulacros junto al Comité de Administración.
- Entrenar al resto del personal y a los ocupantes del edificio.
- Revisar periódicamente las instalaciones.
- Conocer el funcionamiento de los equipos contra incendio y las instalaciones del edificio.



### Personal de Apoyo del Edificio: Auxiliar

El Personal de Servicio del edificio prestará apoyo al Jefe de Emergencia, asistiéndolo en las funciones que éste le encomiende al momento de la emergencia. Con este propósito este personal deberá conocer la siguiente información:

- Ubicación de Salas de Servicio del Edificio.
- Ubicación de Tableros Eléctricos y Equipos de Apoyo a la Emergencia.
- Ubicación, funcionamiento y operación de los equipos contra incendio.
- Vías de Evacuación y Alternativas de Salida existentes.

### Líderes de Pisos:

- Conocer y comprender cabalmente el Plan.
- Conocer el funcionamiento y operación de los equipos contra incendio.
- Colaborar en el entrenamiento de las personas en su piso.
- Dirigir la evacuación de su piso hacia el Punto de Reunión y Zona de Seguridad.
- Participar en reuniones de coordinación.
- Comunicar irregularidades al Comité de Administración.

### Ocupantes y Usuarios:

- Leer, conocer y comprender cabalmente el Plan.
- Educar y dar a conocer los procedimientos de emergencia a los integrantes de su familia.
- Conocer el funcionamiento y operación de los equipos contra incendio.
- Conocer a las personas de su piso y la existencia de enfermos o minusválidos en él.
- Comunicar irregularidades al Comité de Administración, Jefe de Emergencia o Líder de Piso.



## 4. CARLOS, DEFINA POR FAVOR "EMERGENCIA" Y CONCEPTOS ASOCIADOS

Es todo hecho, situación o circunstancia imprevista que altera un normal proceso de funcionamiento y puede dar como resultado un peligro para la vida humana, animal y/o daños a la propiedad. Se considera emergencia a todo estado de perturbación de un sistema que puede poner en peligro la estabilidad del mismo, ya sea en forma parcial o total. El concepto de sistema puede estar referido a una vivienda unifamiliar o toda una comunidad. Asociado a este concepto está lo que se denomina Accidente, que es un hecho o acontecimiento no deseado, que puede producir en las personas, lesiones, incapacidad o muerte y daños a la propiedad, y Prevención, que es la planificación del control de riesgos, asociados a un conjunto de acciones destinados a minimizarlos y controlarlos.

Para efectos de un Plan de Emergencia, es importante además considerar y manejar los siguientes conceptos como por ejemplo:

- **Evacuación:** Es la acción de desalojar un local o edificio en que se ha declarado un incendio u otro tipo de emergencia (sismo, escape de gas, etc).
- **Vía de Evacuación:** Camino expedito, continuo y seguro que desde cualquier punto habitable de una edificación conduzca a un lugar seguro.
- **Punto de Reunión:** Lugar de encuentro, tránsito o zona de transferencia de las personas, donde se decide la Vía de Evacuación más expedita para acceder a la Zona de Seguridad establecida.
- **Escape:** Medio alternativo de salida, razonablemente seguro, complementario de las Vías de Evacuación.
- **Zona de Seguridad:** Lugar de refugio temporal en un edificio construido en forma que ofrezca un grado alto de seguridad frente al incendio.
- **Zona Vertical de Seguridad:** Espacio vertical de un edificio que desde el nivel superior hasta el de la calle, permite a los usuarios protegerse contra los efectos del fuego, el humo, gases y evacuar masiva y rápidamente el inmueble.



#### **5. HÁBLENOS DE LA PLANIFICACIÓN, ANTES, DURANTE Y DESPUÉS DE UNA EMERGENCIA.**

Como una emergencia no avisa, es necesario tomar planes de acción que indiquen que hacer, antes durante y después de ocurrida esta. El antes está asociado a la prevención y a la planificación. Estar preparado para. El durante tiene que ver con el cómo actuamos consciente y racionalmente frente a una situación de emergencia de acuerdo a la planificación existente. Corresponde a la puesta en marcha de los procedimientos de emergencia. Y el Después tiene que ver con evaluar y mejorar, protocolos y procedimientos en base a la experiencia. Son oportunidades de mejora.

#### **6 ¿CÓMO DEBEN ACTUAR LOS OCUPANTES DE UN EDIFICIO FRENTE A UNA EMERGENCIA?**

Primero deben tener un procedimiento que les permita actuar. Este procedimiento deben llevarlo a la práctica para evaluarlo y conocer las pautas de acción antes de. En seguida es necesario mantener la calma, escuchar las indicaciones del personal a cargo del edificio para enfrentar este tipo de situaciones y proceder a evacuar por las vías de salida establecidas, terminando el proceso en una zona de seguridad exterior hasta que concluya la situación de riesgo.

## **LOS OCUPANTES DE UN EDIFICIO DEBEN CONOCER A CABALIDAD SU PLAN DE EMERGENCIA Y SABER COMO ACTUAR ANTES, DURANTE Y DESPUÉS DE UN EVENTO O SINIESTRO.**

#### **7. EXISTEN INSTRUMENTOS O PAUTAS QUE PUEDAN MEDIR O VERIFICAR EL ESTADO DE UNA COPROPIEDAD ANTES DE UN SINIESTRO, ¿QUIÉNES PUEDEN REALIZAR ESA TAREA?**

Existen diversas fichas técnicas que nos permiten a través de inspecciones y pruebas, conocer el estado de los equipos de emergencia, el estado de los sistemas de uso exclusivo de Bomberos y las condiciones generales de seguridad del inmueble, acordes a las exigencias normativas aplicables al inmueble de acuerdo a su año de construcción. Respecto de quienes pueden realizar estas labores, debemos decir que nuestra empresa ASYP del Cuerpo de Bomberos de Santiago, se dedica hace más de 15 años a realizar estas evaluaciones, inspecciones y pruebas en edificios, empresas, hospitales y centros comerciales entre otros.

#### **8. NOS PUEDE DEFINIR ¿QUÉ ROLES SON LOS NECESARIOS EN LA EVACUACIÓN ANTE UNA EMERGENCIA?**

El Liderazgo es el principal rol que se debe tener durante una evacuación. Esta labor que recae en el Jefe de Emergencia y en los Líderes de Emergencia establecidos por piso, son vitales para el buen desarrollo del Plan de Emergencia y para lograr con éxito la evacuación de un inmueble, ya que estos facilitan los procesos de evacuación de forma más dinámica y ordenada, por lo que creemos imprescindible contar con su apoyo y con los roles predefinidos en la estructura que nosotros habitualmente planteamos cuando realizamos Planes de Emergencia.

**Dentro de las características y perfil que requiere el cargo, destaca:**

- Disponibilidad de tiempo (que permanezcan la mayor cantidad de tiempo en el edificio).
- Experiencia en el tema (Bomberos, Paramédicos, etc).
- Estado físico compatible con los requerimientos que establece el cargo.
- Liderazgo para asumir el rol de jefatura en momentos críticos y que entregue confianza y credibilidad.
- Criterio para tomar decisiones oportunas y con el menor riesgo posible para los ocupantes.
- Conocimiento del edificio, su entorno, uso de los equipos contra incendio y Vías de Evacuación.

Idealmente, se recomienda una evaluación psicológica por parte de un profesional competente, para determinar características de personalidad, liderazgo, etc., tanto del Líder de Piso como del Jefe de Emergencia.

#### **9. CUÁLES SON LAS CONSIDERACIONES PRÁCTICAS A TENER FRENTE A UNA EVACUACIÓN?**

No usar los ascensores, bajar con precaución, no correr pero bajar con rapidez, ir tomados del pasamanos de las escaleras, sacarse los zapatos con taco alto, ir concentrado, no ir conversando o hablando por teléfono, llevar una linterna y un aparato que reproduzca radios locales, bajar con una mochila con agua, frazadas, calzado, remedios de primera necesidad (que debe estar preparada), llevar a los niños tomados de las manos y saber reconocer la zona segura una vez afuera del edificio.

Antes de salir procurar cortar la energía eléctrica y el suministro de gas de su oficina o departamento. La evacuación se realizará de la siguiente manera. En cada piso los ocupantes se dirigirán desde sus respectivas unidades (departamentos u oficinas), hasta la caja de escaleras, por donde bajarán hasta el primer piso, tomados del pasamanos en todo momento para evitar accidentes por caídas. La bajada será en silencio y en orden. La evacuación siempre debe ser en dirección al Punto de Reunión, que corresponde a una Zona Segura dentro del edificio, donde se agrupa la Comunidad en forma transitoria una vez que hayan salido de la caja de escaleras y antes de salir al exterior, para recibir instrucciones.

El Punto de Reunión es normalmente el primer piso, en el hall de acceso principal al edificio (Sector de Conserjería). En este sector el Jefe de Emergencia determina -dependiendo del tipo de emergencia y la fachada más expuesta- por donde salir al exterior (acceso principal, acceso secundario, o rampa vehicular). Una vez en el exterior las personas deben dirigirse a la Zona de Seguridad, que corresponde al área más despejada dentro del entorno inmediato al edificio y que está pensada para ser utilizada en caso de que un incendio u otra emergencia requiera la evacuación del inmueble. En este sector los Líderes de Piso procederán a efectuar el recuento de las personas, sin la necesidad de cruzar calles o tener que dirigirse a otras zonas más alejadas y expuestas. Durante la emergencia y desarrollo de la evacuación, todas las puertas y accesos del edificio, deberán mantenerse abiertos, para facilitar tanto la salida de los ocupantes como el trabajo de Bomberos. Durante el proceso de evacuación no se debe fumar, por el riesgo de accidentes que esto conlleva al bajar por las escaleras o desplazarse por el edificio y particularmente cuando hay emergencias por escapes de gas. De igual forma por cortes de luz o como consecuencia de una emergencia (incendios, escapes de gas y sismos principalmente), no se deben encender velas, inciensos o similares. Los niños evacuarán de la mano del adulto a su cuidado y se tratará de que los vecinos que puedan hacerlo, les ayuden en su desplazamiento.



## SIGA ESTAS RECOMENDACIONES ANTE UNA EMERGENCIA EN SU EDIFICIO

Así mismo es necesario tener siempre presentes las siguientes Recomendaciones Generales en una Evacuación:

- Al oír alarma u orden de evacuación conserve la calma y no salga corriendo.
- Interrumpa completamente sus actividades.
- Siga sólo las instrucciones de los Líderes de Pisos o las impartidas desde la Conserjería.
- Desenchufar o cortar la energía eléctrica y alimentación de gas de todo artefacto o equipo que esté en funcionamiento a través de las válvulas o interruptores generales.
- Baje por las escaleras; no utilice los ascensores.
- No se debe correr; los desplazamientos deben ser rápidos y en silencio.
- Los ocupantes no deben devolverse por ningún motivo.
- En caso que haya humo, desplazarse agachado.
- Mantener la calma, ya que así se puede evitar la posibilidad del pánico colectivo.
- Siga las instrucciones del Jefe de Emergencia; no actúe por cuenta propia.
- Diríjase a su Punto de Reunión; no se quede en otro sitio que no corresponda.
- Los Líderes de Piso deben tener presente que en el momento de desocupar su dependencia, se puede dar el caso que el tramo de las escaleras esté siendo ocupado en el desplazamiento de los ocupantes de los pisos superiores, por lo que se debe esperar un lapso de tiempo prudente para iniciar su recorrido o chequear visualmente la caja de escaleras antes de iniciar el proceso de evacuación.
- Una vez en el primer piso, salga por la salida más segura que le indiquen y luego diríjase a la Zona de Seguridad establecida, siguiendo las instrucciones de los Líderes de Piso, personal del edificio o Jefe de Emergencia.
- Una vez reunidos en la Zona de Seguridad, se procederá a hacer el recuento de las personas, por parte de los Líderes de Pisos o las personas encargadas para tal efecto.



Si así y todo no puede bajar oportunamente, y queda atrapado, en Caso de Incendio tenga presente lo siguiente:

- Cierre las puertas de su dependencia.
- Acumule toda el agua que sea posible.
- Moje frazadas o toallas y colóquelas por dentro para sellar las juntas.
- Retire las cortinas y otros materiales combustibles de la cercanía de ventanas y balcones.
- Trate de destacar su presencia desde la ventana. Llame a la consejería o a Bomberos para indicarles donde se encuentra, aunque ellos ya hayan llegado.
- Mantenga la calma, el rescate puede llegar en unos momentos.
- Si debe abandonar las dependencias, recuerde palpar las puertas antes de abrirlas. A medida que avanza cierre puertas a su paso.
- Si encuentra un extintor en su camino llévelo consigo.
- Si el sector es invadido por el humo, arrástrese tan cerca del suelo como sea posible, recomendándose proveerse de una toalla mojada o pañuelo para cubrir la boca y nariz.
- Si su vestimenta se prendiera con fuego ¡No corra!, Déjese caer al piso y comience a rodar una y otra vez hasta sofocar las llamas, cúbrase el rostro con las manos.

### 10. ¿CÓMO SE FORMAN BRIGADAS?

Las Brigadas de Emergencia en nuestra realidad, aplican más a un nivel de empresas, hospitales o industrias y están conformadas por personal voluntario de las propias empresas. No existe este concepto en edificios de altura, ya que las labores de control de emergencias, las realiza personal de Conserjería, de la propia Administración de los edificios, pero la cual no cabe en el concepto de Brigada propiamente tal.

Las Brigadas tienen una relación contractual con las empresas en las que trabajan, que indican entre otras cosas, cuáles son sus labores específicas al respecto, pudiendo además tener bonos y otras regalías. Tienen además seguros frente a accidentes relacionados con el trabajo de las Brigadas, prácticas periódicas y equipamientos de protección personal adecuados al riesgo.

En todo caso la prevención es un tema cultural y en caso de una emergencia en un edificio, el personal a su cargo debe estar muy bien preparado para saber cómo actuar correctamente en caso de emergencia.

Así mismo siempre será oportuna la correcta mantención e inspección general de los sistemas, particularmente aquellos destinados para actuar en caso de incendio.

De igual forma solicitar asesorías externas de los especialistas, será también muy importante para chequear y validar por ejemplo, la red seca de uso exclusivo de Bomberos.

### 11. DE ACUERDO A SU EXPERIENCIA, ¿CUÁLES SON LAS REACCIONES HUMANAS ANTE EMERGENCIAS?

Normalmente la desesperación, la mala comunicación, el desorden, la multiplicidad de roles y de voces de mando.

Aunque debemos señalar que muchas veces se generan sinergias que facilitan el trabajo del personal de emergencia, solidaridad con los más desvaídos y protección a las víctimas, particularmente cuando hay preparación para actuar ante una emergencia.



## 12. ¿SE LES FACILITA A BOMBEROS SU LABOR AL MOMENTO DE ESTAR OCURRIENDO UNA EMERGENCIA?

La labor de Bomberos se facilitaría aún más, si se entendiera el concepto de que la Comunidad de un edificio debe estar evacuada antes de la llegada de Bomberos, o al menos en su gran parte, lo que pocas veces ocurre y si estas personas evacuadas no se mantuvieran en el frente del edificio obstruyendo los accesos.

De esta forma Bomberos, sólo se dedicaría a verificar que no existan personas atrapadas o rezagadas y a realizar labores de extinción o rescate.

También sería todo más fácil si el personal encargado del edificio diera información clara y fundamental, respecto de que está ocurriendo, cuales son los pisos o zonas afectadas, que porcentaje de personas han evacuado, o bien si los ocupantes del área afectada están a salvo, si está cortada la energía eléctrica, si está funcionando el grupo electrógeno, si se ha cortado el gas y donde se ubica la válvula de corte general y si la red seca se encuentra operativa entre otros.

Si estos ámbitos de acción se cumplen, la labor de Bomberos se facilitaría enormemente.

## 13 ¿Y EN SU CALIDAD DE INTEGRANTE DE UN CUERPO DE BOMBEROS QUE SUGERENCIAS FINALES LES DARÍA A LOS RESIDENTES DE UN EDIFICIO?

- Estar siempre preparados para una emergencia.
- Analizar con su familia como actuar en caso de incendio, sismo y escapes de gas.
- Verificar los equipos de emergencia de su casa o edificio y estar capacitados para su uso.
- Determine Zonas de Seguridad en su vivienda.
- Conocer el Plan de Emergencia, que debe dárselo a conocer el Administrador del edificio en que usted reside o trabaja.
- Actuar siempre con seguridad y bajo una concepción de Prevención de Riesgos.
- Tener a mano números de emergencia.
- Tener siempre a mano una mochila con equipos básicos como agua, remedios, linternas, radio, etc.

CGAI



**Una empresa del**  
**CUERPO DE BOMBEROS**  
**DE SANTIAGO**

**Nuestras empresas Asesorías en seguridad y Prevención Ltda. y su Otec ASP Capacitación Ltda., trabajan en la prevención y primera respuesta ante emergencias en todo tipo de edificación que tenga presencia de público interno y externo, que puedan verse afectados por una emergencia, contando para ello con diversos profesionales especialistas en el área.**

- Planes de emergencia
- Evaluación de riesgos de incendios
- Certificaciones para obras y Sesma
- Prueba de sistemas contra incendios
- Capacitación en el área de prevención con franquicia Sence
- Distribuidor de artículos de seguridad y bomberil

**www.asyp.cl    Fonos: 26730506 26723624    Mail: asesoriasycapacitacion@asyp.cl**



# CURSO DE INTRODUCCIÓN A LA ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS, CONDOMINIOS Y CASAS

El mercado de la administración de edificios y condominios tiende a profesionalizarse cada vez más, dejando atrás la vieja imagen del administrador de edificios informal, que era el encargado sólo de las reparaciones y mantención de un edificio.



## OBJETIVO GENERAL:

Entregar a los estudiantes conocimientos teóricos y prácticos, acordes con la Ley de Copropiedad N° 19.537, también será instruido en temas de Legislación Laboral, conocerá el funcionamiento, mantenimiento y seguridad de un edificio y condominio de casas. Al terminar el curso quedará capacitado para desempeñarse como Administrador de Copropiedad.

## DIRIGIDO A:

Personas que quieran participar en la Administración de Edificios y Condominios, incluyendo a quienes se encuentran actualmente Administrando o bien integrando el Comité, personal Administrativo, Mayordomos, Conserjes, Jefes de Operaciones, Facilitys, Copropietarios que deseen hacerse cargo de la Administración.



"APRENDA A ADMINISTRAR EDIFICIOS CON LOS QUE ADMINISTRAN"  
ESTUDIE UNA PROFESIÓN INDEPENDIENTE Y DE ALTOS INGRESOS



**CURSO DICTADO Y ACREDITADO POR CGAI**





GABRIEL ROA  
GERENTE COMERCIAL ECOGAS



En el ánimo de ser un aporte real y efectivo a la gestión de los administradores, ha creído pertinente entregar el presente CHECK LIST práctico de los temas más relevantes a ser considerados en un proceso de inspección que permita la normalización de las instalaciones, es decir, concluir con sello verde

Pasamos a detallar:

### 1. PLANIFICACIÓN DE LA INSPECCIÓN PERIÓDICA.

¿Quiénes pueden exigir el cumplimiento de los 2 años?

Las instalaciones que hayan obtenido sello verde (y no amarillo o rojo).

Se sugiere considerar en su totalidad el proceso de inspección, vale decir, inspección más normalización (reparación) de las instalaciones de gas; Para lo anterior resulta fundamental, además de tener seleccionada la empresa certificadora, contar con la empresa instaladora que realizará las normalizaciones. Procurar contratar empresa instaladora "autorizada" registradas en SEC, para que se hagan cargo del TOTAL de las normalizaciones a realizar; Suele pasar que a veces las comunidades optan por contratar a más de un instalador, no siendo efectivo el servicio, ya que al final ninguno se hace cargo de los espacios comunes o de la instalación del sello general. También se sugiere retener un porcentaje (%) del valor total de los servicios cobrados por el instalador contra una reinspección, siendo una medida efectiva de garantía si se mantienen las observaciones posterior a la reinspección.

### 2. PLAZOS ESTABLECIDOS POR LA NORMATIVA QUE SE DEBEN CUMPLIR - CIIGE.

#### ¿QUÉ ES CIIGE?

Es la Certificación de Instalaciones Interiores de Gas Electrónico, toda inspección tiene que ser informada y registrada en el CIIGE de la SEC, es decir, no se puede realizar ninguna inspección si no está informada en el sistema; Lo anterior tiene como fin, entre otros objetivos, dar la posibilidad a SEC que puedan fiscalizar en terreno si el personal cuenta con su credencial vigente correspondiente y si los equipos de medición cuentan con su certificación, entre otras cosas.

Toda inspección tiene plazo de apertura y cierre, es decir, desde la primera inspección al cierre del proceso no puede sobrepasar los 60 días corridos para la ejecución del servicio; Este cambio obedeció a que se solía dar que en las comunidades se demoraban mucho tiempo en normalizar las instalaciones; Es claro que la inspección es una radiografía de un momento dado y no se puede pretender dar una vigencia mayor a 60 días. Por lo tanto resulta fundamental que la comunidad tenga la real intención de normalizar las instalaciones cuando solicita la inspección periódica, es decir, deben tener la voluntad de todos los residentes de cooperar en el proceso y contar con los recursos financieros para implementar el proceso de normalización que se habrán que realizar producto de la inspección.

#### PLAZOS A CUMPLIR:

Ejemplo (días hábiles)

Día 1 : Se ingresa al CIIGE los antecedentes de la instalación.

Día 2/3 : Ejecución de inspección.

Día 9 : Entrega de informe a comunidad con observaciones encontradas.

Día 10/40 : Proceso de normalización de observaciones.

Día 45 : Re-inspección de la instalación.

Día 55 : Cierre del proceso en el CIIGE y entrega del sello correspondiente (verde, amarillo o rojo).



### 3. TRATAMIENTO "DEFECTOS CRÍTICOS". (OFICIO CIRCULAR N° 2172)

Las empresas certificadoras están OBLIGADAS a informar a las empresas distribuidoras de los defectos críticos detectados en la ejecución de la inspección; Es más, se les exige que dicha información tiene que ser realizada dentro de las 24 horas siguientes de detectado el defecto crítico. Es importante dejar claro que los cortes de gas que se producen en algunos departamentos y que estamos claros provocan una gran molestia a los residentes, especialmente en los meses de invierno, no son producto de un capricho de la empresa certificadora si no que es una obligación a cumplir y si no la cumplimos nos exponemos a multas por parte de SEC; Lo menciono ya que a veces la comunidad no entiende nuestra función, percibiéndonos como los culpables de dicho corte de gas, no dimensionado el problema en su real dimensión, cual es contar con instalaciones seguras para sus moradores.

Por lo anterior ECOGAS sugiere que para el día de la inspección contar con un instalador autorizado que vaya normalizando dichos defectos críticos de fácil solución (fuga de gas por falta de aprete, regulación de artefactos, otros problemas menores) que evite informar dicho defectos a las empresa distribuidoras, evitando así posibles cortes de suministro.

**Defectos críticos considerados por norma son:**

1. Fuga de gas en artefacto.
2. Fuga de gas en la red o medidor.
3. Artefactos tipo B o C sin conducto de evacuación de gases de la combustión instalados en recinto interiores.
4. Existencia de concentración de CO en ambiente superior a 45 ppm.

#### **4. TRATAMIENTO DEPARTAMENTOS "SIN MORADORES" QUE IMPIDEN REALIZAR LA INSPECCIÓN. ¿QUÉ HACER?**

Uno de los dolores de cabeza más reiterativos que se suelen dar en el proceso de inspección esta dado por no poder acceder a los dptos para realizar la inspección por estar sin moradores. Es importante reiterar una vez más que es OBLIGACIÓN de los moradores dejar ingresar al personal para aplicar el protocolo de inspección.

Algunas comunidades han resuelto este tema solicitando que los comuneros dejen a alguien de su confianza o lisa y llanamente con el mayordomo del edificio la posibilidad de acceso. Es importante advertir que al no poder ingresar al departamento además de afectar al mismo departamento afecta a toda la comunidad

Ahora bien y como una estrategia práctica a seguir es que para el caso que no se pueda acceder al departamento en cuestión, la comunidad pueda considerar las anomalías que han tenidos los otros departamentos de la misma línea, es decir, de igual distribución. Es decir, para agilizar el proceso se sugiere que se le entregue al instalador las anomalías de los otros departamentos y este repare las mismas observaciones que tuvieron los otros. Con lo anterior se puede ganar tiempo ya que si el departamento, no presenta fuga y cuenta con la anomalías, resulta más adecuada la mantención que hay que realizar a todos los artefactos cada 6 meses y podría pasar directamente a sello verde en la reinspección. Además el instalador autorizado debería conocer la normativa y estar en condiciones de normalizar todas las instalaciones. Ahí está el valor agregado de contar con un instalador autorizado.

#### **5. MANEJO DEL PORCENTAJE (%) DE SELLOS AMARILLOS Y ROJOS QUE NO AFECTEN LA CONSECUCIÓN DEL SELLO VERDE GENERAL DEL EDIFICIO.**

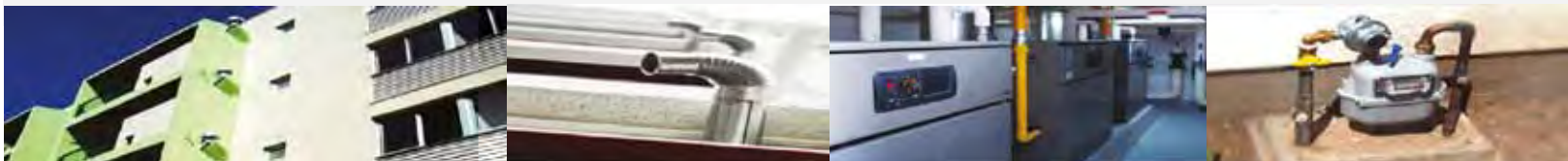
La normativa permite la obtención del sello verde del edificio, aún cuando existan departamentos fuera de norma. El límite establecido para los departamentos con anomalías es del 25% del total, de los cuales los departamentos con sello rojo no pueden superar el 10% del total. Es importante dejar establecido que los departamentos con sellos amarillos y rojos no pierden dicha calificación, siendo de responsabilidad de los residentes normalizar en el futuro inmediato dicha anomalías.

CGAI

## **NUESTROS SERVICIOS**

**INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN DE:**

- Instalaciones Interiores de Gas
- Instalaciones Solares-Térmicos (Ley N° 20365)
- Centrales Térmicas
- Tratamiento de los defectos críticos para evitar corte de gas
- Como traspasar la obligatoriedad de la inspección de 2 a 4 años
- Verificación de las conversiones de las instalaciones interiores de gas



**Ernesto Samit #656, Quinta Normal • Fono: 2 551 5980 • [www.ecogaschile.cl](http://www.ecogaschile.cl) • [ventas@ecogaschile.cl](mailto:ventas@ecogaschile.cl)**

**SOCIO CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN (CChC) • EMPRESA CERTIFICADA ISO 9001-2008**

## NODO DE ADMINISTRADORES DE EDIFICIOS DE SANTIAGO

SEBASTIÁN RUIZ ALSINA  
GERENTE GENERAL CGAI



Con el fin de convocar y promover herramientas de innovación para la productividad y la competitividad fue creado el NODO DE ADMINISTRADORES DE COPROPIEDADES DE SANTIAGO. Principalmente se orientó a 3 brechas específicas: Tecnologías para la Transparencia, Gestión de la Comunidad y Nuevos Servicios. El sector requiere de herramientas tecnológicas que permitan a los Administradores profesionalizar la oferta. Se realizaron actividades entre la implementación del NODO, la convocatoria y eventos entre Seminarios y talleres de seguimiento a lo largo del periodo comprendido desde Marzo 2012 a Marzo de 2014. Los Resultados alcanzados fueron: La implementación de una Oficina del NODO; Innovaciones de los beneficiarios atendidos; transferir herramientas de productividad, competitividad y adquirir experiencias internacionales. Los beneficiarios fueron más de 600 Administradores de Edificio y Condominios de forma directa y más de 1.000 de forma indirecta a lo largo de los dos años de este proyecto.



### OBJETIVO GENERAL

Transferir tecnologías relevantes para mejorar la innovación y productividad en el sector.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Implementar un NODO TECNOLÓGICO para los Administradores de Condominios de Santiago.
- Fomentar la innovación a través de la creación de nuevos negocios.
- Transferir herramientas necesarias para mejorar la productividad y competencias al sector.
- Exponer las experiencias internacionales sobre nuevos negocios y mejoras en la gestión.

El grupo objetivo para este proyecto fueron los Administradores de Edificios que realizan sus actividades en la Región Metropolitana. Generalmente son personas con estudios profesionales o técnicos que trabajan en edificios y condominios de las Comunas de Santiago, tienen edades superiores a los 40 años y cuentan con la confianza de los copropietarios y sus comités. En un porcentaje mayoritario tributan en Segunda Categoría, sin embargo algunos de los Colegiados en CGAI cuentan con formalidad empresarial lo cual resulta una tributación en primera categoría. Este programa pudo transferir la importancia de convertirse en empresas. Informalmente ingresan 70 nuevos Administradores al mercado demandados fundamentalmente por el crecimiento de las construcciones de condominios y edificios en Santiago. Es un sector con prácticas muy tradicionales, aun cuando han comenzado a integrar herramientas TIC en su oferta y sus operaciones. Pero el mercado exige nuevos productos, mejoras en la oferta y la expansión a nuevos negocios de los cuales los administradores pueden participar. Es por esto fundamental apoyar la creación de nuevos emprendimientos en el sector que avance al paso del mercado. El proyecto generó los incentivos y transferencias necesarias que el sector no tiene acceso porque no existe un ecosistema con cultura emprendedora u competitiva, que es el gran desafío de CGAI, quien también busca prestigiar y profesionalizar al sector.



## LINEAS DE ACCIÓN ESTRATÉGICAS EN MATERIAS DE CAPACITACIÓN REALIZADAS

- A) Se impulsó una agenda de capacitaciones que buscó elevar los conocimientos y competencias de los Administradores de Edificios de Santiago y que tuvo alcance a otras regiones.
- B) Se realizaron convocatorias a estas capacitaciones por medio de difusión masivas usando de plataforma la base de datos propias, de empresas en alianza, mailings y publicaciones en diarios y revistas.
- C) Se buscó cubrir las brecha tecnológica detectada en este sector para lo cual se dio a conocer a los beneficiarios nuevas herramientas de gestión para llevar a cabo su trabajo.
- D) En cada encuentro con los Administradores se dio a conocer los objetivos del CGAI y del NODO por capacitar y especializar cada vez más a estos importantes gestores inmobiliarios.
- E) El apoyo constante en materia de capacitaciones se vio reflejado en el gran número de participantes, los relatores y en el contenido de los conocimientos transferidos de forma práctica y didáctica.
- F) Todos los conocimientos de los seminarios fueron filmados y se subieron a la sección creada especialmente en la página del CGAI, sección Nodo de Administradores para este efecto. De igual modo las presentaciones en PPT quedaron disponibles con acceso libre a todos los beneficiarios.

## ENTORNO A LAS CAPACITACIONES REALIZADAS

Con el apoyo de Corfo el CGAI puso el acento en varias cosas para realizar estos seminarios. Primero fue identificar las potencialidades de los Administradores beneficiarios de estas capacitaciones, observando previamente las brechas que el sector de la Administración tiene. Los esfuerzos del gremio en ese sentido partieron priorizando la búsqueda de una sede y personal necesario de apoyo para atender este trabajo. Luego se dio paso a crear una buena estrategia de convocatoria eligiendo posteriormente el lugar donde se impartirían estas capacitaciones. Los nuevos conocimientos fueron transferidos con destacados expertos de cada sector en los temas que se acordaron realizar. Los Administradores asistentes representan a un sector de ellos que en forma continua buscan este tipo de capacitaciones y que están dispuestos a invertir tiempo en ellas. El personal que fue destinado para este trabajo cumplió con la tarea de mantener cautivo e informado a este grupo de administradores a través de innumerables news de las actividades que en paralelo se desarrollaron en base a los temas que se enseñaron en los seminarios o siguieron en los talleres. Se realizaron encuestas para conocer el grado de satisfacción con las capacitaciones impartidas y haciendo de nexo entre los participantes y los relatores a través de correos electrónicos para responder consultas o dudas en forma directa.



## MEJORAMOS LA PRODUCTIVIDAD DEL SECTOR:

- A) Entregamos información precisa de cómo optimizar el tiempo y los recursos en las administraciones de edificios, generando un nuevo valor en su gestión.
- B) Cómo ser más eficientes en el uso de la energía que utilizan los edificios residenciales y cómo este puede provocar un alto impacto de ahorro en materia de energía y dinero a nivel de las comunidades y a nivel país.
- C) Los conectamos con nuevas tecnologías que hacen posible que la vida útil de los equipos se prolongue más allá de la data indicada por el fabricante.
- D) Algo muy importante fue crear redes de apoyo entre los propios administradores, creando espacio para el encuentro entre ellos y de ese modo compartir sus experiencias a aprender de otros colegas, a esto lo llamamos tejiendo redes.
- E) Los convocamos a seminarios donde el CGAI fue el orador principal invitado, para transmitir nuestra visión y conocimientos en materia de Administración, Eficiencia Energética, Mantenimiento, Seguridad, etc, encuentros que fueron organizados por importantes entidades como son Metrogas, Chilectra, CDT, ACHEE, Municipalidades, ocasión que aprovechamos de difundir el NODO.
- F) Se realiza un Diagnóstico en el sector orientado a conocer las causa - efecto de las 18 brechas detectadas en el sector.

En materia de relaciones con otra entidades vinculadas a estas capacitaciones, les dimos a conocer que para el mejoramiento continuo existen mecanismos de ayuda disponibles en la web del CGAI-NODO, ([www.cgai.cl](http://www.cgai.cl) sección **Nodo de Administradores**).



## CONCLUSIÓN

Durante estos dos años de perfeccionamiento continuo, los indicadores entregaron información valiosa de cómo buscar continuamente modelos de capacitación para los administradores que estén sujetos a cambios que se adecuen a la disponibilidad de tiempo de estos últimos y atender a sus solicitudes de examinar algunos temas con más detalles y potenciar otras áreas donde se reflejan aún debilidades. Mantenerlos interesados y fidelizados más allá de este proyecto, será lo más complejo de prolongar en el tiempo. Para lograr que el grupo objetivo siga asistiendo a perfeccionarse reforzaremos los contenidos y realizaremos en forma más práctica las capacitaciones y multiplicaremos aun más los medios de difusión para lograr que más administradores se sumen a ellas.

Sin duda el hecho que estas capacitaciones fueran de carácter gratuito (permitió más asistencia) para ellos, que dichas capacitaciones fueran filmadas y sus contenidos enviados a sus mails de contacto significó algo muy positivo e inédito, pues les daba la oportunidad de repasar los conocimientos cuantas veces quisieran. En este sentido fue un tremendo logro lo realizado y esperamos mantenerlo, ahora sin el aporte de CORFO. El desafío inmediato será realizar cosas de otra manera que permitan perfeccionar las actividades profesionales del sector, pero el bien mayor vendrá en el mediano plazo, cuando los administradores y la comunidad entera comprenda que deben exigirse a si mismos y a otros mejores prácticas en la administración de edificios. Eso ya está presente en el colectivo de la gente y cada día se exigirá que los administradores sean colegiados y acreditados por CGAI.

Al finalizar vaya un cordial y cariñoso saludo a todos los administradores que de una manera u otra participaron de estas actividades. A los profesores que nos dedicaron su tiempo y nos dotaron de nuevos conocimientos y herramientas de gestión para nuestra querida y sacrificada actividad. Para CORFO un especial reconocimiento y agradecimiento por su apoyo durante estos dos años. A nuestros asesores y personal de apoyo que nos ayudaron a difundir y montar estas actividades de la mejor manera posible. A nuestros entusiastas socios del colegio por haber asistido una y otra vez a perfeccionarse y no morir en el intento, por la pasión que muestran por esta actividad y su deseo permanente de profesionalizarla. A nuestros auspiciadores, empresas asociadas al CGAI, a todos y a cada uno de los que contribuyeron MUCHAS GRACIAS y nos vemos si Dios quiere en nuestros próximos seminarios.

**Sebastián Ruiz Alsina**  
Gerente General CGAI



REVISTA CGAI, UNA PUBLICACIÓN ESPECIALIZADA EN COPROPIEDAD.  
PARA PUBLICAR EN NUESTRA REVISTA TOME CONTACTO CON NOSOTROS.

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA



CGAI  
CHILE

✉ contacto@cgai.cl ☎ 2 33 33 243 [www.cgai.cl](http://www.cgai.cl)