

E-LEARNING CURSO A DISTANCIA

INICIO
JULIO Y AGOSTO
2014

INTRODUCCIÓN A LA ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS DE CASAS

El mercado de la ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS tiende a profesionalizarse cada vez más, dejando atrás la vieja imagen del Administrador informal, encargado sólo de las reparaciones y mantenencias.

OBJETIVO GENERAL:

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

DIRIGIDO A:

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

COSTOS Y FORMAS DE PAGO:

Valor total: \$ 280.000

Forma de pago: Dos cheques de \$140.000, uno al día y otro a 30 días.

Duración total del curso: 110 horas.

Contacto: (02) 233 33 243
sruiz@cgai.cl
www.cgai.cl

CURSO DICTADO Y
ACREDITADO
POR
CGAI

> **INSCRIPCIONES**



**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: (56 2) 233 33 243
Mail: contacto@cgai.cl
www.cgai.cl

Comité Editorial

Gerente Revista CGAI
Sebastián Ruiz Alsina

Periodista CGAI
Asociados



Esta es una publicación Edirekta
Publicaciones
www.edirekta.cl
Lo Fontecilla 201, oficina 722,
Las Condes, Santiago.
Teléfono: (56 2) 2725 0806

Gerente Comercial
Cristian Gidi Lueje

Diseño
Matías Cruz Bascuñán

EDITORIAL

CGAI Nº 6



Administradores colegiados y capacitados, una necesidad ineludible para las comunidades

Por Anibal Ahumada Álvarez, Presidente del CGAI

Desde sus inicios, hace ya quince años, el CGAI ha sido un bastión en capacitar a sus colegiados con diversos cursos, congresos, seminarios, talleres, etc. y desde los distintos escenarios donde se los represente, se ha insistido en la necesidad de profesionalizar esta actividad.

El creciente impacto que la Administración de Edificios tiene hoy en la calidad de vida de las personas, y la manifiesta necesidad de acrecentar los niveles educativos (en base a una concepción de educación continua) de quienes la ejercen, ha convertido este empeño en una necesidad, tanto para los administradores, como para quienes se benefician de su trabajo.

Por otra parte, el creciente y sostenido desarrollo inmobiliario, ha mejorado la calidad y el servicio que se ofrece en el mercado, siendo los inmuebles, en su mayoría, más inteligentes y con mayores servicios comunes, lo que hace aún más atractivo, seguro y cómodo vivir en copropiedad.

Pero, el desarrollo de los administradores de edificios y condominios no ha ido a la par con este auge. Hoy día calculamos que hay unos veinticuatro mil edificios en el país y eso nos lleva a suponer una cantidad importante de administradores, pero también sabemos que no debe haber más de mil de ellos que hayan pasado por un centro de formación o por algún grado de capacitación y menos del diez por ciento de estos administradores son verdaderos profesionales en esta actividad; es más, sabemos que la mayoría de quienes hoy ejercen esta actividad, no son capaces de ejecutarla correctamente, dejando a su ida (o huida), muchos problemas en esas comunidades.

Hemos visto en los últimos años, como cada vez son más los integrantes de comité de administración que se contactan con nuestro Colegio, solicitando administradores socios, porque se han dado cuenta de lo inconveniente que es contratar personas que no están capacitadas para administrar formal y correctamente. De esta manera, se resguardan contratando los servicios de un profesional que está sujeto a un estricto código de ética y cumple con los estándares y capacitaciones necesarias para dar un adecuado servicio y mantenerse como socio.

Justamente por ello, es que el CGAI ha resuelto impartir, a contar de este año, cursos para capacitar a administradores de modo que adquieran las competencias que se requieren para desarrollar esta actividad profesionalmente.

Invitamos a administradores que están actualmente ejerciendo y que tengan ya un curso realizado, a acercarse al CGAI a profundizar estas materias.

También invitamos a quienes quieran emprender en esta actividad o que ya estén trabajando, pero sin la especialización en el rubro, a que tomen nuestro curso básico de administración.

Y por último, dejamos invitados a los integrantes de los comités de administración a que también se instruyan en esta área participando en los talleres de capacitación que hemos desarrollado, dirigidos exclusivamente a ellos y que les permitirá, entender lo que es la administración de edificios, lograr conformar un buen equipo de trabajo junto al administrador y mejorar el servicio a su comunidad. **CGAI**



Cada vez más socios lo pedían, durante años escuchábamos decir a los socios lo importante que sería capacitar directamente a los administradores, se hacía más necesario que nuestro colegio tomara este desafío, diera el gran salto y creara su propia instancia para capacitar a los socios y quienes quieran emprender en esta apasionante actividad.

Es por ello que desde que asumimos esta nueva responsabilidad, hace ya un año, nos abocamos a trabajar intensamente en desarrollar distintos tipos de capacitaciones, talleres, seminarios y cursos, logrando a contar de marzo de este año, llevar a cabo el primer

Curso Básico de Administradores, con una impresionante respuesta por parte de nuestros socios. Este curso, que próximamente empezará su cuarta versión, cuenta además con los mejores profesores de administración de edificios, todos ellos con el sello, la visión y calidad propia del CGAI.

Esto da una tranquilizadora garantía a nuestros alumnos, socios y comunidades en el sentido que podemos asegurarles que les entregamos las herramientas básicas necesarias para ejercer correctamente la administración de comunidades, basadas en el conocimiento práctico de la ley de copropiedad, de las normas que rigen a la copropiedad

inmobiliaria, sobre los diversos equipos que tienen los edificios y el funcionamiento de estos, sobre gastos comunes, fondos de reserva, operación administrativa, Código de ética, servicio al cliente y aspecto comercial propio del rubro.

Brindamos también una visión sobre nuestra actividad desde el punto de vista profesional y empresarial, lo que además permite a los alumnos tener una perspectiva más amplia, más moderna, más ejecutiva y global.

Por otra parte, es necesario destacar nuestro taller de capacitación a los comités de administración, que como sabemos, están llenos

YOLITO *Comunidades*

Gran surtido en:

- Artículos de aseo
- Electricidad
- Ferretería
- Pintura
- Jardín
- Piscinas
- Seguridad
- Calefacción



Despacho en 24 Hrs - Créditos
Venta personalizada - Capacitaciones técnicas
Arriendo de Maquinarias
Precios convenientes

Encuétranos en Av. Las Condes 7090

Contacto ventas: gayala@yolito.cl

Teléfono: 2750 06 00 Fax: 2750 06 51 - www.yolito.cl





de responsabilidades y como representantes de la asamblea, se les exige que cumplan con las funciones propias del cargo y es por ello que trataremos temas legales, de procedimientos, donde destacaremos entre otros aspectos, lo que le corresponde hacer al administrador autónomamente.

El interés del CGAI en capacitar a los integrantes de los comités de administración, es transmitirles la importancia de sus cargos y lograr que en sus comunidades que vean al administrador como el profesional de confianza que los asesorará en todos los

aspectos relacionados, que está al lado de su comunidad y trabajará a favor de ella y que todos se beneficiarán si se logra conformar un equipo de trabajo cohesionado entre comité y administración.

Por último, debo destacar nuestro primer curso on line para administradores de edificios y condominios que empezará muy pronto y hará factible que personas que actualmente están administrando o quieren hacerlo y residan en otras regiones puedan beneficiarse también de estos cursos.

Como directorio, creemos que nuestro gremio está muy bien encaminado hacia la profesionalización de los socios, es por eso que invitamos a todos quienes tomen nuestra profesión con la seriedad y la responsabilidad correcta, que se inscriban en estos cursos y de esta forma logre dar el servicio que nuestros clientes demandan cada día con mayores exigencias. **CGAI**

Los Administradores socios del CGAI tienen el respaldo y acreditación de nuestra entidad. Nuestros administradores colegiados garantizan un servicio de excelencia y sus actos de administración están regidos por un estricto código de ética.

PREFIERA A LOS EXPERTOS EN ADMINIS

Al preferir un administrador CGAI usted obtendrá:

- Profesionalismo.
- Honorabilidad.
- Capacidad.
- Competencia.
- Eficiencia.
- Seguridad.
- Servicio.

S T R A C I Ó N I N M O B I L I A R I A

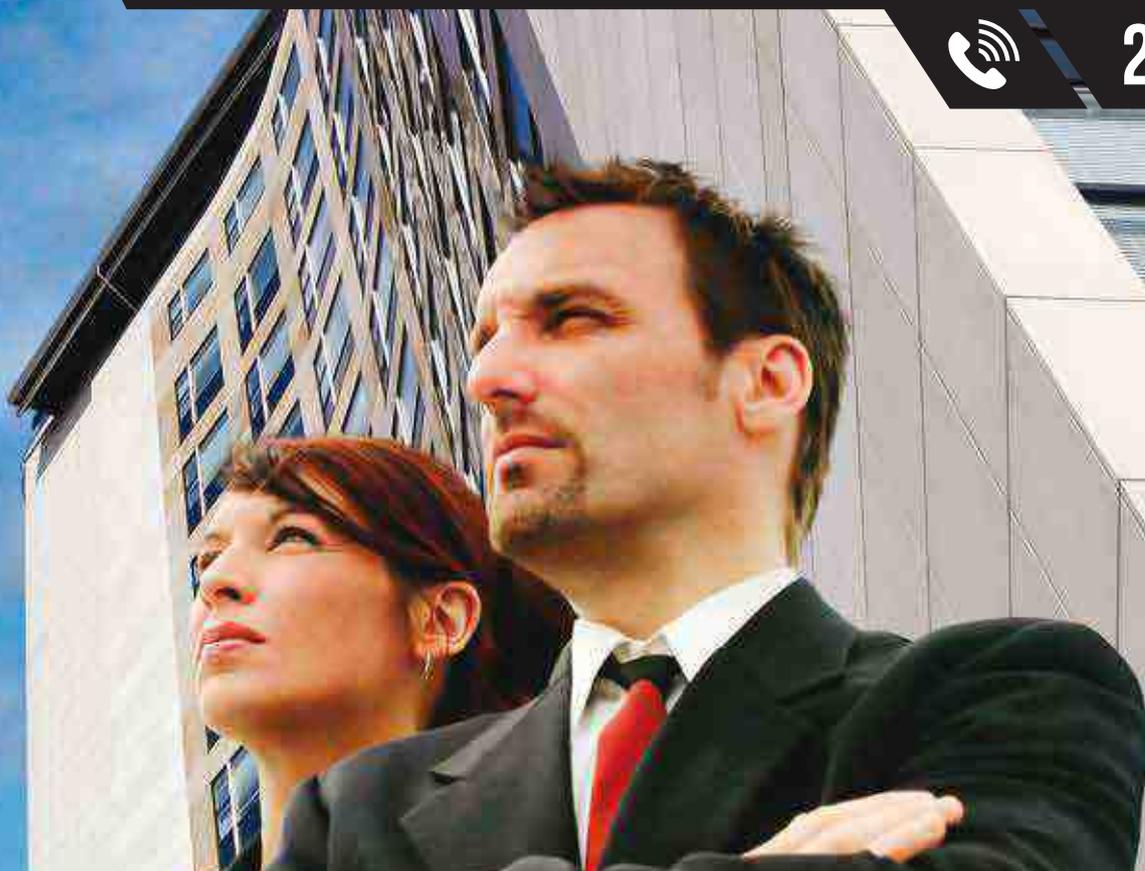


TRACCIÓN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Para contratar los servicios de un administrador CGAI contáctenos a contacto@cgai.cl o bien llámenos al:



2 33 33 243



Nuevo modelo de ahorros para Comunidades lanzado por Chilectra.

EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS PUEDEN AHORRAR HASTA UN 60% DE GAS EN GASTOS COMUNES.

CHILECTRA ENTREGA SOLUCIONES INTEGRALES QUE GARANTIZAN AHORROS Y MEJORAS DE LA INSTALACIÓN ACTUAL.

Llega el invierno y muchas veces amenaza el presupuesto familiar, más aún para quienes viven en departamentos, por los altos gastos en agua caliente y calefacción. Por eso, Chilectra **creó un nuevo modelo**, que reducirá sus gastos en los meses más fríos.

Con los datos de consumo de un año se realiza un estudio para detectar y proponer medidas de eficiencia energética, que pueden significar hasta un **60% de ahorro en agua caliente y calefacción**.



Así, Chilectra garantiza estos ahorros. Por ejemplo; si el diagnóstico indica que los consumos disminuyen de 100 a 50 y la cuenta registra 55, la empresa responde **por esos 5 puntos adicionales**. Esto se formaliza con un contrato de común acuerdo entre las partes.

PROYECTOS AUTOFINANCIADOS.

Implementación de equipos eficientes.

Hoy es posible instalar equipos altamente eficientes, como bombas de calor, que combinadas con calderas tradicionales tienen una **eficiencia promedio del 200%**. Además, su instalación no pide mayores cambios en el edificio.

EXPERIENCIA Y GARANTÍA DE CALIDAD.

Desde el 2007, Chilectra trabaja en **proyectos de eficiencia energética y energías renovables no convencionales**.

Un buen caso es el edificio **Le Club IV**, que con un estudio de factibilidad inicial, puso en marcha una solución de tres bombas de calor que dan energía al sistema de calentamiento de agua del edificio.

El Comité de Administración del edificio, sostiene que: “en general los residentes están muy contentos con el proyecto. Según nuestros cálculos, en los meses de verano hay un **ahorro de 50%** y en invierno el promedio es **del orden de 20%**”, afirman.



Alfonso Penroz:

“Aún falta mucho por hacer en crear conciencia del uso eficiente de los recursos”

Los costos en los consumos básicos en una comunidad es una preocupación constante de los comuneros. Alfonso Penroz, co-fundador de Eco Consumos empresa desarrolladora de proyectos de Eficiencia Energética en Edificios, entrega fórmulas para disminuir los costos energéticos y analiza la frágil situación energética de Chile.

Chile, en cuanto a electricidad y gas, cuenta en ambos casos con valores, si no los más caros, al menos dentro de los más elevados de América Latina. Esto debido, a mi juicio, a múltiples factores como la escasa planificación energética a nivel país, pocos participantes en el sector energético, dependencia energética de hidrocarburos importados, baja regulación del Estado respecto a las tarifas que afectan a los clientes finales, insistencia en proyectos de generación contrarios al cuidado medio ambiente por tanto rechazados por la ciudadanía y a la incorporación tardía de proyectos de generación basados en ERNC (energías renovables no convencionales) entre otros, llevándonos a un alza sostenida de los precios de la energía en Chile”, precisa Alfonso Penroz, co-fundador de Eco Consumos.

¿Cuál es el caso de los condominios?

-En un condominio el gasto en consumos puede llegar a ser un 50% del gasto mensual total y la cuenta del gas es, sin duda, el mayor dolor de cabeza de los condominios, sobre todo si el Edificio cuenta con calefacción centralizada en

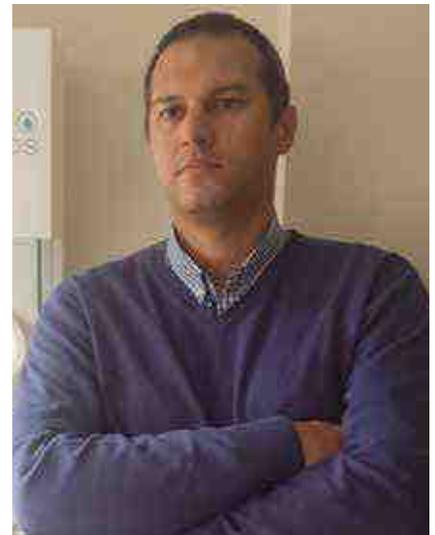
Invierno. El costo mensual por este concepto también se ve influenciado enormemente por sistemas diseñados de manera poco eficiente tanto para calentar agua como para calefacción.

¿Qué significa usar eficientemente el agua, electricidad o gas?

-El significado del uso eficiente de la energía o del recurso es el uso correcto e inteligente de él, es ahorrar sin perder en calidad de vida. También se puede explicar cómo el conjunto de acciones que permiten optimizar la relación entre cantidad de energía utilizada y el producto final obtenido, esto aplica de igual manera para las tres áreas de consumo.

FALTA CONCIENCIA

Alfonso Penroz, explica que “considerar cara o barata el agua dependerá del lugar de Chile en el cual uno se encuentre. Por ejemplo, en el Norte de Chile, debido a las continuas sequías que lo han afectado, el precio ha aumentado notoriamente en comparación a Santiago y por la misma razón es que cuidan el recurso mucho más, utilizándolo en lo netamente necesario.



Alfonso Penroz

Co-fundador de Eco Consumos
www.ecoconsumos.cl



En Santiago al tener un valor cercano a los \$300 el metro cúbico consumido no incide mayormente en el total del gasto común de los condominios. Por lo tanto, el uso eficiente del mismo es menor.

¿Los chilenos que viven en comunidades, ¿hacen uso adecuado de estos elementos?

-Creo que falta mucho por hacer aún en cuanto a crear conciencia del uso eficiente de los recursos, ya que normalmente nos preocupamos de ser eficientes solo cuando está en juego un gasto elevado en dinero, debiendo ser por el contrario un hábito constante. Actualmente existen variados sistemas y medidas de ahorro eficientes y al alcance de las finanzas de las comunidades para las tres áreas de consumo principales, por lo que está en manos de los Comités de Administración y Administradores de Edificios de informarse, asesorarse e implementar estas medidas y elementos dentro de los edificios tanto con el fin de reducir los consumos mensuales como de ayudar al medio ambiente disminuyendo las demandas de energía y de recursos. Esto desde luego va también de la mano con una comunidad comprometida y participativa en donde todos aporten con ideas enfocadas al mismo fin.

ampolletas en espacios comunes. Sin embargo, se ven derroches en pasillos y cajas escalas con poco tránsito encendidos las 24 horas del día; o estacionamientos subterráneos con luminarias fluorescentes de 40W permanentemente encendidas habiendo en la actualidad reemplazos más eficientes y con múltiples ventajas adicionales.

¿En los edificios antiguos hay mucho por hacer en el tema de eficiencia energética?

-Ciertamente. Un área con escasa eficiencia en Edificios antiguos es la del Gas, a pesar de que en la actualidad existen medidas de alta eficiencia como lo son los sistemas solares térmicos, sin embargo las comunidades antiguas no pueden acceder a ellos debido a su alto costo y a no existir, ni siquiera en papel, subsidios para este tipo de Edificios. A su vez, un factor que influye notoriamente en la eficiencia del sistema térmico y que no se le ha dado la importancia que amerita como gran responsable, es el adecuado tratamiento de las aguas duras en la zona central y norte de Chile, las cuales afectan a los equipos, las cañerías, y disminuyen el traspaso térmico. Normalmente las comunidades gastan enormes sumas de dinero en reparaciones producto del sarro, pero no atacan la raíz del problema, que es

LOS PRINCIPALES DERROCHES

¿Cuál es el principal derroche de los comunes?

-Considero que en el área electricidad, específicamente en iluminación, se ha avanzado bastante en el uso eficiente de la energía debido al reemplazo mayoritario de luminarias incandescentes por bajo consumo y en los últimos años por tecnología LED, de hecho es difícil encontrar antiguas

la dureza presente en el agua que circula por los circuitos, siendo este, uno de nuestros enfoques principales como empresa.

¿Las soluciones de Eficiencia Energética son caras?

-Las medidas de eficiencia energética al ser inversiones y no simplemente gastos, no se deben evaluar únicamente en cuanto a precios, porque seguramente respecto a los elementos actuales ineficientes siempre serán más caras. Los proyectos de eficiencia energética deben ser evaluados económicamente en cuanto al tiempo de recuperación de la inversión real y a la vida útil de los equipos utilizados. Si lo pensamos de esta manera, será más atractivo un proyecto de EE entre más vida útil le queden a los equipos, después de ser recuperada la inversión realizada en ellos a través de los ahorros logrados.

¿Qué medidas sugiere que pueden tomar los comités de propietarios junto con sus administradores para reducir los costos de los consumos básicos?

-Les recomiendo a los comités de administración y a los administradores que busquen asesoría en empresas de eficiencia energética o asesores energéticos, los cuales les podrán indicar posterior a un levantamiento de la comunidad, cuales son las posibles soluciones en ahorro y eficiencia energética que se puedan implementar. Que obtengan información de los productos ofrecidos, como vida útil, ahorros proyectados, garantías, características técnicas, seriedad del proveedor, implicancias que tendrá en la comunidad el desarrollo del proyecto y tiempo de desarrollo del mismo. Es importante a su vez la firma de un contrato que garantice los resultados y garantías que se prometen. Por otro lado, previo a desarrollar un proyecto, es necesario tener en cuenta que las soluciones de eficiencia energética a implementar no perjudiquen la calidad de vida ni la seguridad de los residentes de la comunidad que ellos representan. **CGAI**

CURSO DE INTRODUCCIÓN A LA ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS DE 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.



COSTOS Y FORMAS DE PAGO

\$280.000

Dos cheques, uno al día por \$140.000 y otro a 30 días por \$140.000

Pago Contado **10% de descuento.**

Total horas pedagógicas del curso: 64.

El curso se desarrollará con un quórum mínimo de 12 personas.

INICIO Y DÍAS DE CLASES

Días: Martes - Jueves

Lunes - Miércoles

Hora: 18:30 a 21:30 hrs.

CURSO DICTADO Y ACREDITADO POR CGAI

INSCRIPCIÓN



sruiz@cgai.cl



2 33 33 243

www.cgai.cl





Adriana Fontecilla:

“No se comprende la importancia de un conserje”

La capacitación del personal de condominios es cada vez más exigente. Los desafíos de vivir en comunidad son mayores y también los peligros. “Carabineros ha dejado en claro que no cualquier persona pueda realizar labores de conserjería”, precisa Adriana Fontecilla.



Adriana Fontecilla
Psicóloga Universidad de Chile

Nosotros nos dedicamos al rubro de capacitación de la seguridad privada. Específicamente la capacitación de guardias de seguridad”, precisa Adriana Fontecilla, directora de proyectos de la OTEC CapacitAccion, una empresa con vasta experiencia en el mercado laboral. “En mis inicios me dediqué a la selección de personal en el área de seguridad”, precisa esta psicóloga formada en la Universidad de Chile y candidata a Magister de la Universidad Adolfo Ibañez.

Adriana, ¿el mundo de la seguridad privada es cada vez más complejo?

-Por supuesto, es así como Carabineros de Chile le exige a los conserjes que deben estar capacitados en seguridad privada, en los mismos términos que lo están los guardias de seguridad, en el entendido que el conserje en un edificio o en un condominio hace control de acceso y restricción de entrada y salida de personas y vehículos. Y en ese accionar de control, está haciendo una gestión de seguridad

privada y por lo tanto, tiene que tener la calificación necesaria para ejecutar esas labores. Es el motivo por el cual me contacto con administradores de edificios, porque ellos ya tienen el conocimiento de la importancia de esta normativa y, en consecuencia, toman contacto con institutos autorizados, para la realización de capacitaciones en el ámbito de seguridad, para sus conserjes.

LA IMPORTANCIA DEL CONSERJE

En Capacitación, Adriana Fontecilla, busca recursos a través del Estado, “precisamente Ministerio del Trabajo para que personas desempleadas o con posibilidades de ser finiquitadas o despedidas, por no tener la certificación en seguridad privada, puedan obtenerla de manera gratuita y de la forma más expedita posible.

Adriana, ¿qué diferencia hay entre un guardia y un vigilante?

-La diferencia entre un guardia de seguridad y un vigilante es que el vigilante privado puede portar armas. A diferencia del guardia de seguridad que sólo puede tener conocimiento de las distintas formas disuasivas para evitar posibles eventos de violación de la seguridad privada de establecimiento o edificios. Mientras que el vigilante privado tiene la posibilidad de actuar frente a un hecho delictivo, tal como lo haría un carabinero.

¿Los capacita a ambos?

-No. Yo no me dedico a la vigilancia privada, porque los vigilantes privados es un área exclusiva para el transporte de valores y bancos. Yo me dedico exclusivamente al área de seguridad privada como un ente disuasivo y no reactivo, como es en las personas que realizan labores directamente en los edificios. Aunque ninguno de ellos, específicamente, han sido contratados en la forma de guardia de seguridad, si todos

ellos realizan labores de seguridad.

Estas personas tienen un rol fundamental en las comunidades.

-El trabajo de un conserje es, incluso, más complejo que el de un guardia de seguridad, porque el conserje tiene cuatro áreas que debe de manejar: Seguridad, control de personas en los accesos; en segundo lugar, tiene una responsabilidad técnica al interior del edificio, por ejemplo, en los ascensores, vías de escape, funcionamiento de las calderas, red húmeda y de prevención de riesgos. Además de eso tiene una labor de aseo y ornato, en caso que existan jardines. Y, por último, el área administrativa del edificio, porque el conserje es el que toma contacto con los residentes para hacer el cobro

mensual de los gastos comunes, entrega de información de la comunidad, etc.

Son amplias sus funciones, pero también hay que poner limitaciones, porque no creo que sería posible capacitar a un conserje en el cuidado de un adulto mayor, aunque muchas veces, esa también es su función.

¿Los conserjes no son suficientemente considerados?

-Efectivamente, porque yo digo que en el fondo no se comprende la importancia que tiene un conserje. Su importancia aparece solo cuando uno de los vecinos le entraron a robar. Entonces lo primero que se pregunta es que estaba haciendo el conserje cuando le entraron a robar.



Y resulta que tiene mil funciones... y yo creo que se deberían restringir sus funciones. Y tal vez en grandes comunidades, debería de haber más de un conserje en un condominio, como norma.

¿Son suficientes sus sueldos?

-Creo yo que más allá de ser un valor bajo o promedio, el tema del conserje debería estar restringido a cierta cantidad de horarios, turno específicos. Extender la labor al conserje para que pueda obtener un buen sueldo con horas extraordinarias, no es un bien que se le haga a la comunidad. Debería cumplir con sus ocho horas diarias y mantener su concentración al máximo.

NORMAS VIGENTES

¿Las normas vigentes son las más adecuadas?

- La seguridad privada establece que cualquier persona que deba hacer control de personas o vehículos está regida por la Ley de Seguridad Privada. Desde el momento en que el conserje es el encargado de la seguridad del edificio, debe tener conocimiento de lo que es la seguridad privada, tanto para el resguardo de la comunidad, como para el resguardo personal, porque ahí me parece que hay un punto que no está regulado.

¿Cuál sería ese?

-Sucede que exponemos la vida de un conserje al enfrentarse a un delincuente. Y las empresas de seguridad que contratan específicamente guardias de seguridad y entregan servicios de seguridad, mantienen un seguro de vida para aquellos trabajadores. En el caso de los conserjes el único seguro que se mantiene, por parte de la administración, es el seguro de cesantía. Pero si un conserje es acuchillado por un delincuente, no tiene ningún resguardo en la normativa vigente. Son normativas que se deben mejorar.

Para ingresar a conserje en algunos edificios no ponen mayores exigencias.

-Las pasan por alto, porque cualquier persona que tenga cursado 8 básico puede hacer su curso de seguridad privada y, por lo tanto, hacer el control de acceso, pero no todos los conserjes cumplen con este nivel de educación. Es ahí donde las administradoras se exponen a multas en caso de no tener a su personal capacitado, por no cumplir con el requisito de estudio.

¿Carabineros entrega el curso OS-10?

-No. Lo entregan las empresas como la mía que



están certificadas por Carabineros de Chile. Carabineros sólo fiscaliza y toma el examen del curso, en dependencias de carabineros.

CAPACITACIÓN CONSTANTE

Adriana, ¿cada cuanto tiempo es aconsejable la capacitación de los conserjes?

-La capacitación de un conserje debe ser constante, siempre cuando se les pide labores de seguridad privada; conocimiento de calderas y ascensores; atención a público y vecinos y, por último, aseo y ornato. Por lo menos, una vez al año los conserjes deberían pasar por un proceso de capacitación.

¿Los conserjes están contratados por la comunidad?

-Los conserjes están contratados directamente por la comunidad a no ser que la comunidad haya contratado una administradora de edificios externa. Es la propia comunidad la que debe mantener la capacitación de sus trabajadores. Por lo tanto, la comunidad debería mantener un fondo específico para el área de capacitación de conserjes, así como los mantiene para efectos de los desperfectos que se producen en el edificio: ascensor, calderas, etc.



¿Hay programas de capacitación sin costo?

-Vía Servicio Nacional de Capacitación de empleos, SENCE es la manera que el Ministerio del Trabajo distribuye recursos para la actualización de trabajadores. En consecuencia, para no aumentar la cesantía en el área específica de administración de edificios, SENCE a aquellas personas que mantengan sus cotizaciones y que tengan permanencia en el mismo trabajo, les entrega un bono de capacitación, y en el caso de seguridad privada, es gratuita. Hay bonos que incluyen locomoción y alimentación. Es un beneficio para el trabajador que incluso les permite acceder a mejores trabajos.

El SENCE es la única forma para acceder sin costo a un programa de capacitación.

-Las municipalidades también tienen sus progra-

ma de capacitación. Pero la forma más expedita es el Servicio Nacional de Capacitación y empleo.

Carabineros de Chile está implementando una nueva exigencia en seguridad de comunidades

-Carabineros quiere mantener un control sobre las personas que ejecutan labores de conserje y que hacen control de acceso. Siempre Carabineros ha obligado a que estas personas se capaciten. No todos los edificios estaban en conocimiento, como sucede ahora, que la capacitación es una obligación. ¿Qué ha sucedido? Muchos edificios y administradoras de edificios se han contactado directamente con Carabineros para solicitarles que dicha capacitación sea con menores exigencias que las de un guardia de seguridad, porque hay aspectos

que un guardia de seguridad debe conocer y un conserje no tendría por qué, como son la instrucción física. Aun esta nueva normativa es algo que no tenemos claro.

¿Qué se va a exigir a los conserjes a partir de agosto próximo?

-Conocer la relación que debe tener un conserje con Carabineros de Chile, cómo acceder a ellos, manejo de cámaras. Los edificios informaran a carabineros del personal calificado que trabaja con ellos. De alguna manera es un complemento del OS - 10. Sin embargo, está en evaluación, porque se discute si será necesario mantener o no el curso de OS -10. Lo que sí Carabineros ha dejado en claro que no cualquier persona pueda realizar labores de conserjería. **CGAI**

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA



TALLER DE FORMACIÓN PARA INTEGRANTES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

LOS OBJETIVOS DEL TALLER SON DOTAR A LOS PARTICIPANTES DE LOS CONOCIMIENTOS Y HERRAMIENTAS PARA:



- Ejercer el cargo apegado a la ley sin arriesgar sanciones o descrédito de los demás copropietarios.
- Adquirir los conocimientos necesarios para sintonizar con el trabajo del administrador.
- Medir correctamente el desempeño del administrador.
- Hacer que su comunidad tenga **un buen manejo de sus recursos** y buenas relaciones entre copropietarios, comité y administrador.

INICIO
JULIO Y AGOSTO
2014

8 horas pedagógicas en dos sesiones de 4 horas cada una
Costo: En 2 pagos= \$80.000,
Pago contado= \$70.000

Dicta: CGAI
Dirección: Nueva Los Leones 0167 oficina 22 E / Providencia
Teléfono: (02) 2 333 3243
Contacto: contacto@cgai.cl

Publireportaje

CONTROL DE EMISIONES, CALIDAD DE VIDA EN COMUNIDAD

Un conjunto de normas sancionadas por las autoridades sanitarias, pretenden mejorar la calidad de aire que respiramos en la Región Metropolitana mediante la acción de servicios de Ingeniería ambiental, en la fiscalización de calderas de agua caliente y calefacción en comunidades de edificios.

El Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica (PPDA), elaborado desde 1998 para controlar las emisiones de partículas en la región, posee diversos instrumentos, entre ellos, el monitoreo de emisiones provenientes de diversas fuentes y sistemas de calefacción masivos (calderas), realizado por laboratorios acreditados ante los organismos del estado.

Administración de comunidades

El desarrollo demográfico en la Región Metropolitana, provocó un fuerte aumento en la construcción de Edificios en diversas comunas, donde sus comunidades cuentan con personal calificado en la administración de los mismos.

La administración de una comunidad debe considerar no solo un adecuado registro de sus asientos contables, la gestión cada vez más compleja en torno a la mantención, seguridad, y buena convivencia entre sus habitantes, también el dar cumplimiento a la normativa ambiental relativo al funcionamiento de las Calderas de Calefacción y Agua Caliente. Es en este ámbito donde se ha detectado un desconocimiento de las normas vigentes, considerándola problemática de ventilación en la Cuenca de Santiago.

Las Autoridades Sanitarias en la actualidad, como la fiscalización que ejercerá en el futuro la Superintendencia de Medio Ambiente, tienen la potestad de fiscalizar y sancionar a aquellos infractores que no cumplan con mantener a

un bajo nivel los parámetros de combustión, Monóxido de Carbono (CO), en el caso de una caldera en funcionamiento.

Los Administradores representantes de las Comunidades de Edificios, quienes arriesgan sanciones contempladas en el Código Sanitario, las que se traducen en Multas que van desde un décimo a las mil UTM, y también cuando una caldera de Calefacción y Agua Caliente constituya un riesgo para la salud de la Comunidad, pueden ser sancionados además con la clausura de las instalaciones mencionadas. Cabe señalar que las sanciones que contempla la Superintendencia de Medio Ambiente, contempla multas que van desde las 10 a 1000 UTA.

Estas sanciones son muy drásticas, pero evitables contratando los servicios de empresas responsables quienes de manera eficiente realizan el muestreo a un costo razonable, tomando en cuenta que la medición a una fuente fija se realiza una vez al año.

Ingeniería Ambiental a su servicio

Frente a esta realidad que aqueja a muchas comunidades de la región y del país, la Empresa Stack Service Ingeniería ofrece sus servicios profesionales avalados por la Autoridad Sanitaria, la que cuenta con el personal debidamente habilitado para realizar tal labor, certificado por la Secretaría Regional



Alberto Hernandez
Gerente Comercial de Stack Service

Ministerial de Salud, disponiendo del instrumental necesario, aprobado e inscrito en el Instituto de Salud Pública, para la toma de muestreos a fuentes fijas, como lo es para una caldera que funciona con combustibles fósiles.

STACK SERVICE INGENIERIA, es una empresa de la SOCIEDAD HERNANDEZ & CIA LIMITADA, constituida legalmente en el mes de enero de 2011, cuya autorización para

funcionar fue otorgada por la Autoridad Sanitaria con fecha 29 de febrero de 2012 e inscrita en la Seremi de Salud Metropolitana como uno de los veintiún Laboratorios que prestan actualmente este servicio en la región.

Las prestaciones que ofrece la empresa es el Muestreo a Calderas de Calefacción y Agua Caliente, la declaración de fuentes ante la Autoridad Sanitaria (Seremi de Salud); la regularización de Fuentes Fijas ante el Seremi de Salud, que no se encuentren debidamente registradas ante la Autoridad Sanitaria, señala Esteban Hernández Ossandón, de profesión Ingeniero (e) Mecánico, con más de ocho años de experiencia como Inspector de Muestreos certificados por la Autoridad Sanitaria, de quien se destaca su profesionalismo y puntualidad en los controles de las emisiones que realizan a diario: "Los nuevos desafíos que involucra dar cumplimiento a

la normativa medio ambiental, tanto para las Personas Jurídicas o Naturales que desarrollan labores de Administración de Comunidades de Edificios, es fundamental que las Calderas de Agua Caliente y/o Calefacción cuenten con la debida asesoría de un Laboratorio. En mi rol de Inspector de Muestreo de nuestra empresa, contamos con todas las autorizaciones exigidas por la Ley para brindar un trabajo de calidad a un precio razonable".

Tal ha sido el éxito de la labor realizada que, durante los dos años de existencia del Laboratorio Medio Ambiental, en la toma de muestreos, alrededor de cuarenta comunidades de edificios, y cerca de veinte empresas han contratados nuestros servicios, tales como Hotel Nippon; Comunidades de Edificios como Gómez Millas, Exequiel Fernández; Forjados S.A, Sinergia S.A, Vulco, Mutua de Seguridad, entre otras.

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA NORMATIVA SANITARIA, LOS ADMINISTRADORES DE COMUNIDADES DEBERAN REALIZAR LO SIGUIENTE:

1º Inscibir las calderas con que cuente cada edificio. Para tal efecto debe dirigirse a las oficinas de la Seremi de Salud

2º Contratar los servicios de una Laboratorio certificado por la Autoridad Sanitaria para que realicen el muestreo y elaboren un informe dirigido al servicio sanitario.

3º Cuando la Caldera de Calefacción y Agua Caliente emita una combustión superior a la permitida, por defectos en su instalación y/opor falta de mantención, se deben contratar los servicios de personal idóneo que solucione el problema. Una vez resuelto, el Laboratorio emite un informe ante la Autoridad Sanitaria o Medioambiental de la región, con una copia dirigida al Administrador del Edificio.



Mediciones Calderas de Agua y Calefacción

Muestreo Método (CO) CH-3A,
Declaración de Emisiones de Fuentes Fijas ante la Autoridad Sanitaria (Seremi de Salud), Regulación de fuentes fijas ante el Seremi de Salud que no se encuentren debidamente registradas ante la Autoridad de Salud y Superintendencia de Medio Ambiente.

Visítanos en:

www.stackservice.cl - contacto@stackservice.cl

Fono: (56-2) 2535 1713 - 615 597 49 / 585 812 29



¿PROBLEMA DE PRESUPUESTO?

SHERWIN TU SOLUCIÓN EN REPINTADO DE FACHADAS...

Sherwin Williams y CGAI,
se unen para entregarte beneficios exclusivos para tus proyectos:



20%
DESCUENTO EN
PINTURA



10%
DESCUENTO EN
ACCESORIOS



ASESORÍA TÉCNICA
EN TERRENO

Pregunta por condiciones especiales de crédito
para tus proyectos.



*Elizabeth Rivera
elizabeth.rivera@sherwin.cl

2219 08 75

*Descuento y condiciones especiales de crédito aplican exclusivamente a través de representante técnico Elizabeth Rivera.

En protección y repintado de edificios, **pregúntale al experto, pregúntale a Sherwin.**