

Si usted vive o trabaja en un edificio, no puede dejar de leer esta revista



CGAI

Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile

Revista Especializada en Copropiedad // Enero 2016 // CGAI N°8

RESUMIENDO LA LEY DE ASCENSORES

y el nuevo decreto N°37 / paginas 14

LAS RESPONSABILIDADES LEGALES DE LOS COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN

Conozca usted cuales son sus obligaciones al asumir como miembro de un comité / paginas 7-11

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS ¿UNA ACTIVIDAD INSALUBRE?

Cómo sobrevivir a esta difícil profesión / paginas 4-5

EDITORIAL

CGAI N°8

2016 GRANDES DESAFÍOS

Sean mis primeras palabras en esta editorial como Presidente del CGAI, de agradecimiento hacia los socios, por la confianza de reelegirme por un nuevo periodo como director y hacia los directores por la confianza de elegirme como su Presidente. Quiero manifestar públicamente a nuestros lectores, mi total compromiso de trabajo tanto con el colegio, como con el gremio. Nuestra entidad acaba ya de cumplir 16 años de vida y el tiempo pasa vertiginosamente, por lo cual en estos 2 años de mandato, habrá que correr para dejar huellas. El colegio este año ya no tiene pantalón corto, dimos un paso hacia el futuro con pantalón largo.

Así es, este año hemos comenzado con grandes desafíos.

Queremos desarrollar para nuestros asociados, beneficios con diferentes empresas e instituciones, principalmente trabajaremos en la búsqueda de un convenio complementario de salud para nuestros asociados. Pero eso no es todo, este directorio se ha propuesto como meta, lograr un financiamiento permanente a través del tiempo mediante la creación de una OTEC (Organismo Técnico de Capacitación) el cual creemos que será de mucho beneficio para nuestros asociados, los trabajadores de su empresa y para nuestros colaboradores que laboran día a día en los edificios que administramos.

También creemos, que debemos marcar la diferencia respecto del mercado, que nuestros socios deben estar capacitados y certificados por el colegio para administrar, con procedimientos estándares, por lo que comenzaremos a trabajar en esa línea con la visión de crear diversas certificaciones, para los diversos tipos de administraciones del mercado.

Como pueden ver, tenemos grandes tareas y anhelos, pero creemos que uno de los desafíos más importantes, es lograr la participación de nuestros asociados en forma permanente, trabajando por el gremio y acompañándonos en cada actividad que emprendamos, en cada charla que demos y cada seminario que hagamos, porque individualmente podemos ser sólidos, pero juntos, INVENCIBLES.

Sergio Román Purcell
Presidente CGAI Chile



Colegio de Gestión y Administración
Inmobiliaria de Chile

Asociación Gremial de
Administradores de Copropiedad,
Corredores y Tasadores

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

Nueva Los Leones 0167, oficina 22E,
Providencia, Santiago, Chile.
☎Teléfono (56 2) 233 33 243
Mail: contacto@cgai.cl
www.cgai.cl

Comité Editorial

Gerente Revista CGAI
Sebastián Ruiz Alsina

Revista CGAI
Asociados

Diseño
Iván Serrano A.

LAS GRANDES COMUNIDADES CUIDAN EL MEDIOAMBIENTE

con el Gas Natural de Metrogas

El gas natural es el combustible fósil más limpio del planeta.
Su uso permite disminuir los problemas de contaminación
ambiental y sus bajas emisiones de CO₂ ayudan a reducir la
huella de carbono de las comunidades que lo utilizan.

Súmese al suministro continuo de Metrogas.

Está en
nuestra
naturaleza



ADMINISTRADORES

¿Una actividad insalubre?

La actividad o el ejercicio profesional de dedicarse 24 / 7 a Administrar edificios ha llevado a nuestros colegas trasandinos a crear esta nota donde se entrevista a cuatro destacados Administradores de la Provincia de Buenos Aires. Estarán más cerca cada vez, de esta realidad los Administradores Chilenos, lean a continuación la interesante entrevista. que aquí transcribimos.



Las dificultades mayores de los Administradores es no contar con una estructura o modelo organizacional y se ven enfrentados a correr de un lugar a otro para poder cumplir con todas sus obligaciones.

A Adriana Armenia se la nota angustiada. A tal punto que nos confiesa que está pensando seriamente en dejar la administración para dedicarse a otra cosa. Lo cierto es que la sensación de Adriana es la misma que hoy sienten muchos administradores, agotados por el exceso de regulaciones que, según explican, no les permite atender a los edificios y condominios con la dedicación que debieran hacerlo. “La mayor parte de nuestro tiempo se nos va en trámites burocráticos que no solucionan problemas, por el contrario, complican todo y encarecen los gastos comunes que tienen que pagar los copropietarios”, sostiene.

Adriana, hace 15 años que se dedica a la administración de edificios, nos explica que “la abrumadora cantidad de regulaciones que hoy rigen nuestra actividad no es el único problema que tenemos los administradores. A eso hay que sumarle otra cuestión no menor como es el nivel de agresión que hay en los arrendatarios y propietarios que integran los condominios, que muchas veces se desquitan con nosotros como si fuésemos los responsables de los gastos que se producen en el edificio o los ideólogos de cada normativa que aparece todos los días”.

Sobre este último punto comenta que si bien la mayoría de los copropietarios tienen conocimiento de esas regulaciones y de las obligaciones que hay que cumplir, también

es cierto que no siempre están dispuestos a llevarlas adelante porque eso significa incrementar los costos de los gastos comunes.

“Me suelen decir: mi hermano vive en un edificio que no hacen todo lo que usted quiere hacer acá. Y así se solidarizan unos con otros quedando yo como la mala de la película que quiero hacerles gastar plata porque sí, de modo que me encuentro en el medio entre la negativa de los copropietarios y las exigencias de la regulación. Pero no puedo dejarlo porque es mi medio de vida”, comenta Adriana.

Jorge Julio Affanni, de Administración Íntegra, añade que “las dificultades son cada vez mayores y se agravan en el caso de las empresas familiares como la nuestra, que no cuentan con una gran infraestructura como para atender a los clientes y andar corriendo de un lugar a otro tratando de cumplir con la gran cantidad de normas, disposiciones, regulaciones y leyes que cada día complican más nuestra actividad. La realidad es que todos los días nos aumenta el trabajo administrativo y eso nos quita tiempo para dedicarle a los edificios”.

“Muchas veces nos dicen que si no damos abasto con el trabajo pongamos más personal. Es muy fácil decirlo pero nuestro negocio, como cualquier otro, es una ecuación donde se mezclan ingresos

y egresos y el balance no puede ser deficitario. Aumentar la estructura siempre significa más gastos de personal y eso hoy en día no se puede hacer por el bajo nivel de honorarios que cobramos a cada edificio y que no es fácil ajustar”, explica Affanni.

José María Rodríguez, de la Administración Paz Rodríguez Paz, hace 29 años que es administrador y coincide con sus colegas en el sentido de que “la actividad está cada vez más complicada por la excesiva regulaciones. Están permanentemente inventando cosas nuevas detrás de las cuales los administradores tenemos que salir corriendo para cumplir en tiempo y forma, pero muchas veces nos encontramos con que ni quienes crean las normas tienen las cosas claras, o los sistemas no funcionan, mientras que a nosotros nos obligan a cumplir los plazos”.

Ernesto Olius hace 25 años que administra y retoma uno de los principales temas que complican la tarea del administrador más allá del exceso regulatorio: la relación con los copropietarios.

“Se ha complicado tanto que muchas veces somos maltratados por cuestiones que nada tienen que ver con nuestra responsabilidad.”

“A tal punto está llegando esta situación que cuando alguien nos trata bien o nos agradece por algo que hicimos nos llama la atención y lo destacamos cuando en realidad no debiera ser así. En mi caso hace más de 20 años que soy socio de la CAPHyAI, y quiero decir que si bien la institución trabaja constantemente por la defensa de nuestros derechos, está también en nosotros hacer algo para defender la actividad, me parece que deberíamos estar más unidos para defendernos y trabajar por mejorar nuestra imagen en la sociedad”.

Sobre la relación entre administradores y copropietarios, Adriana Armenia sostiene que “la falta de solidaridad entre ellos hace también que nosotros tengamos más trabajo. A veces tenemos que abocarnos a cuestiones menores entre dos vecinos cuando con diálogo y solidaridad ellos podrían encontrarle una mejor solución”.

“Esto hace que nuestra actividad hoy sea insalubre. Es más, yo estoy pensando muy seriamente en cambiar de actividad en el mediano plazo porque tengo muchos problemas de salud y debo tomar ansiolíticos y antidepresivos. Pero no soy la única; esto nos pasa hoy a muchos administradores porque cada día se nos hace más difícil escapar aun permanente estado de angustia y estrés”.

El tema de los honorarios no estuvo ausente en las conversaciones. En tal sentido, José

María Rodríguez hizo referencia a los bajos ingresos que tiene un administrador por la gran responsabilidad que conlleva su actividad. Y destacó: “no todos trabajamos de la misma manera, y eso hace que cuando un administrador es honesto con su actividad lo único que se lleva de su trabajo son los honorarios. Pero la realidad es que no todos actuamos del mismo modo y entonces ocurre que cuando hay que cotizar por un nuevo edificio se hace muy difícil competir con quienes tienen otro sistema donde los honorarios son sólo una parte de sus ingresos”.

En alguna medida el tema se relaciona con la imagen del administrador en la sociedad. Sobre este punto Adriana Armenia sostuvo que “una de las cosas que podría ayudar a cambiar nuestra imagen es la Colegiación, eso sería muy importante porque obraría como un filtro que separaría a los buenos de los malos administradores”.

El área de acción de José María Rodríguez es la zona de Ramos Mejía, motivo por el cual cuando le preguntamos su opinión sobre la reciente promulgación de la Ley 14.701 que creó el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, explica que “esto no traerá soluciones a los problemas de los administradores ni de los consorcios. Significará un aumento de burocracia que nadie podrá controlar. Me

pregunto: ¿trajo soluciones a los problemas de los administradores y de los edificios, o perjudicó más las cosas? La respuesta es que se trata de una maraña burocrática que no solucionó nada. Y agrega: “Le pongo un ejemplo con el caso de la normativa para los ascensores. Sólo en el partido de La Matanza hay dos personas que realizan las inspecciones, si tenemos en cuenta la cantidad de edificios que hay en ese distrito bonaerense veremos que la normativa es de imposible cumplimiento. Es un descontrol en todos lados, en la ciudad de Buenos Aires y en la provincia, y eso no se soluciona con más regulaciones”.

El exceso regulatorio y la relación con los copropietarios son los problemas más serios que tienen que enfrentar.

Fuente: Revista Propiedad Horizontal. Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias CAPHAI, Argentina, entrevista publicada en Abril de 2015.

Biometría aplicada a comunidades:

“Un nuevo concepto en seguridad”

“...Conocer la identidad de las personas que ingresan a una comunidad es un factor relevante tanto para el administrador de una comunidad, como para los copropietarios. La posibilidad de verificación de identidad fehaciente de una persona, blindará cualquier solución de seguridad y genera pruebas irrefutables para posteriores procesos legales...”



Hoy en día, el aumento de la delincuencia e intensidad con la cual los delincuentes están actuando para cometer sus actos ilícitos ha impactado fuertemente en la seguridad de las personas y comunidades en general. La sensación de vulnerabilidad ha aumentado cada día más, necesitando nuevas opciones de seguridad, con efectos disuasivos que generen información relevante para temas post delictuales.

Con esta premisa, el equipo de CGAI fue en búsqueda de conocer los últimos avances tecnológicos aplicables a seguridad en comunidades que automatizan procesos y mejoras en términos de control de acceso de copropietarios y visitas, el cual apoya el trabajo de los administradores y jefes de seguridad.

Para hablar de estos temas, nos reunimos con Gustavo Suhit, CEO de **Biokommunity** cuya empresa pertenece al holding Biometrika S.A., quien nos cuenta acerca de los beneficios que entrega la biometría y otras tecnologías afines en términos de seguridad a comunidades.

“Biometrika S.A. empresa de más de 10 años de investigación y vasta experiencia en el mercado local e internacional en el ámbito de la biometría, es quien respalda nuestra soluciones de seguridad. Por lo tanto, **Biokommunity** nace desde dicha experticia con el fin de ofrecer a las comunidades de hoy, la misma tecnología que utilizan grandes empresas” señala el CEO.

“Nuestros sistemas de seguridad combinan por un lado, tecnologías de reconocimiento de personas: biometría de la huella dactilar, facial, iris, geometría de la mano y por otro lado, de objetos: reconocimiento de patente, tags RFID, tarjeta de proximidad y cédula de identidad”.

Dentro de los alcances que plantea Gustavo Suhit al momento de analizar la seguridad que se utiliza actualmente en comunidades, señala: “Conocer la identidad de las personas que ingresan a una comunidad es un factor relevante tanto para el administrador de una comunidad, como para los copropietarios. La posibilidad de verificación de identidad fehaciente de una persona, blindará cualquier solución de seguridad y genera pruebas irrefutables para posteriores procesos legales. No hay que olvidar que una visita es un agente extraño para una comunidad, por lo cual, saber si la persona es quien dice ser, es un factor relevante que agrega valor en términos de seguridad”.

“También garantizamos la factibilidad económica de aplicar la biometría a una comunidad, considerando que generalmente este tipo de tecnología va enfocada a grandes empresas y organizaciones. Antes, la tecnología estaba sólo al alcance de grandes empresas. Hoy, está a la mano de cualquier persona y/o comunidad que necesite mejorar su seguridad. **Biokommunity** tiene a disposición de sus clientes diferentes alternativas de modelos de negocios”, señala Suhit. Añade además

que “es importante determinar su uso dentro de los procesos en la comunidad, para lograr un equilibrio entre seguridad y fluidez operacional. Para que funcione correctamente cualquier tecnología, ésta debe ir de la mano con los procedimientos que la comunidad defina, dependiendo de varios indicadores propios de la misma, y los usos correctos por parte de los guardias, conserjes, administradores, y todo aquél que utilice el sistema”.

“Alarmas tempranas, avisos de intentos de ingresos prohibidos y problemas técnicos son algunos de los informes entregados a todo aquel que lo requiera y tenga los permisos adecuados, tanto en formatos compatibles con computadores personales, así como tablets o smartphones.”, señala el ejecutivo, mostrando la flexibilidad y robustez de la oferta.

Dentro de los servicios que nuestros socios y socias de CGAI pueden obtener de **Biokommunity** están:

- Control de Acceso Peatonal.
- Control de Asistencia.
- Control de Acceso Vehicular.
- Registro de Visitas con Verificación de Identidad.
- Control & Verificación Móvil.
- CCTV & Circuito de Seguridad

Para más información, los invitamos a visitar el sitio web www.biokommunitiy.cl y/o llamar a los teléfonos que aparecen en la parte inferior de esta página.



LAS RESPONSABILIDADES LEGALES DE LOS

Comités de Administración

Revista CGAI inicia aquí con el texto que a continuación presenta una serie de documentos que irán apareciendo número a número para dar a conocer aspectos de la ley 19.537.

Más abajo se presenta en forma resumida lo importante de la ley sobre las responsabilidades de los Comités de Administración y la figura de su Presidente.

El Comité de Administración.

La ley 19.537 ha denominado comité de administración al órgano que la anterior legislación denominaba “junta de vigilancia”.

El artículo 21 de la ley 19.537 regula sus atribuciones, estableciendo requisitos para integrarlo y normas de funcionamiento.

Al comité de administración, que es un órgano resolutorio con capacidad de tomar decisiones en el marco de la administración, le corresponde la representación de la asamblea “con todas sus facultades”,

excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ésta.

Además, tiene atribuciones para:

- 1.- Dictar normas, las que mantendrán su vigencia mientras no sean modificadas por la asamblea de copropietarios.
- 2.- Imponer multas contempladas en el reglamento de copropiedad.

Designación del Comité de Administración.

Este debe ser designado por la asamblea ordinaria de copropietarios, citada legalmente y con los quórum legales, y

deberá estar compuesto por un mínimo de tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior.

Si al momento de su designación no se hubieren nominado suplentes y llegan a faltar titulares, deberá convocarse a una asamblea ordinaria de copropietarios para designar a los integrantes reemplazantes.

En cuanto a si los integrantes del comité de administración pueden recibir remuneración por sus funciones, la ley 19.537 no indica nada en contrario, por lo que parece ser una materia que podría ser acordada en una asamblea de copropietarios.

Requisitos para Integrar el Comité de Administración.

Sólo podrán ser designados integrantes del comité de administración:

- a) Las personas naturales, propietarias en el condominio, o sus cónyuges.
- b) Los representantes de las personas jurídicas propietarias en el condominio, que cuenten con un mandato general de administración.

Por lo tanto, están impedidos para integrar el comité de administración, los arrendatarios, los hijos, o cualquier otro pariente de los copropietarios, aunque la asamblea de copropietarios determine lo contrario.

Además de ser copropietario, la ley 19.537 establece que para ser elegido miembro del comité de administración se debe tener la calidad de copropietario hábil, es decir, estar al día con el pago de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios.

Normas de Funcionamiento del Comité de Administración

Los integrantes del comité de administración electo, deberán establecer lugar, hora y periodicidad con que sesionarán.

Las materias tratadas y los acuerdos que se adopten en sesión del comité de administración deberán quedar consignados en un libro de actas.

Las sesiones del comité de administración serán válidas, si a ésta asiste la mayoría de sus miembros, lo que deberán hacer personalmente, no pudiendo ser representados por otras personas.

Los acuerdos se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes, los que deberán quedar consignados en el acta correspondiente.

El comité de administración será presidido por la persona que designe la asamblea de copropietarios, o, a falta de ésta, por el mismo comité de administración y durará en sus funciones el tiempo que le fije la asamblea de copropietarios, el que no podrá exceder de tres años, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Si la comunidad, una vez elegido al comité de administración, desea remover parcial o totalmente a sus integrantes, lo podrá hacer reunida la asamblea extraordinaria con un quórum de asistencia del 80% de los derechos en el condominio en primera citación y 60% en segunda citación. El acuerdo se tomará con el 75% de los derechos asistentes.

La 19.537 establece que esta materia también puede ser motivo de consulta escrita, la que debe ser enviada a todos los copropietarios y se entenderá como aprobada con el voto favorable del 75% de los derechos del condominio.



Atribuciones y Obligaciones del Comité de Administración

De origen legal.

En primer lugar, se debe tener presente que el comité de administración representa a la asamblea de copropietarios con todas sus facultades, excepto aquellas que son materia de una asamblea extraordinaria y que ésta no le hubiere delegado. Esta es una facultad de gran importancia, pues los acuerdos que tome el comité de administración serán obligatorios para la comunidad y mantendrán su vigencia mientras no sean revocados o modificados por la asamblea de copropietarios.

Aplicación de Multas.

El comité de administración tiene la facultad de imponer multas, siempre y cuando estén contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de la ley de copropiedad inmobiliaria y el reglamento de copropiedad respectivo. Por ejemplo, se podría acordar, en el reglamento de copropiedad, normas con relación al uso que los copropietarios deben dar a los bienes comunes, sancionando con multas, preestablecidas, la infracción e incumplimiento de ellas por algún comunero.

Dictación de Normas.

El comité de administración tiene la facultad de dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, las que estarán vigentes mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Esta revocación o modificación, si se produjere, no es retroactiva, por lo que los efectos que produzca mientras está vigente son plenamente válidos.

Autorización de Corte de Suministro Eléctrico a Deudores Morosos.

El artículo 5° de la ley 19.537 faculta al comité de administración para autorizar al administrador a suspender, o requerir la suspensión, del servicio eléctrico a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de gastos comunes. La autorización debe otorgarse en forma previa al corte y para cada caso en particular, no pudiendo así otorgar autorizaciones generales.

Aprobación de Presupuestos Estimativos de Gastos Comunes

El comité de administración tiene la facultad de aprobar, mensualmente, el presupuesto estimativo de gastos comunes, confeccionado por el administrador, si así se autoriza en el reglamento de copropiedad.

Depósito de Fondo de Reserva.

El comité de administración podrá acordar que el fondo de reserva se mantenga en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro, o se invierta en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales.

Convocatoria a Sesiones Extraordinarias.

Estas tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el 15% de los derechos en el condominio.

Determinar el Lugar de Celebración de la Asamblea. Las asambleas deben realizarse en el mismo condominio a menos que la misma asamblea o comité de administración acuerden otro lugar, el que no podrá estar fuera de la comuna.

Ejecución de Acuerdos de Asamblea.

Se confiere al comité de administración la facultad de dar cumplimiento a los acuerdos adoptados en asambleas de copropietarios.

Firmar el Libro de Actas.

Es una obligación de los integrantes del comité de administración firmar las actas de acuerdos de asamblea de copropietarios.

Abrir Cuenta Corriente o de Ahorro y su actuar en ella.

Será el administrador o el comité de administración quién requerirá a la entidad correspondiente para la apertura de una cuenta corriente o de ahorro a nombre de la comunidad, en la que se registrará el nombre de la o las personas habilitadas. La asamblea puede acordar las personas que podrán girar en la cuenta corriente o de ahorro de la comunidad.

El Comité debe Solicitar Rendiciones de Cuentas al Administrador.

Es una obligación del administrador rendir cuenta documentada de su gestión en las épocas que se haya fijado, y además, cada vez que lo solicite la asamblea de copropietarios o el comité de administración, y al término de su gestión.



Los demás integrantes del comité de Administración también son responsables en varios aspectos legales.

El Comité Podrá Denunciar Infracciones al Artículo 32.

Dentro de los tres primeros meses de ocurrido el hecho, el comité de administración tendrá la facultad de realizar la denuncia al juzgado de policía local. El artículo 32 está referido a la obligación de los copropietarios de usar sus unidades en forma ordenada y tranquila, usándola para los fines que establece el reglamento de copropiedad y sin almacenar materias que puedan dañar al condominio.



Si el Presidente de una comunidad de edificios desconoce sus responsabilidades legales al asumir el cargo, estará expuesto a numerosos riesgos.

Atribuciones Especiales del Presidente del Comité de Administración.

Confeccionar el Plan de Emergencia.

Es responsabilidad del comité de administración confeccionar un plan de emergencia, el que debe ser aprobado en asamblea de copropietarios extraordinaria citada especialmente para ello. Este plan se debe confeccionar dentro de los tres primeros meses de su nombramiento.

Fijar Plazos para la Reparación de Desperfectos en el Interior de las Unidades.

Es la facultad del comité de administración que le permite fijar un plazo al copropietario que no efectúe reparaciones de desperfectos, al interior de su unidad, que puedan causar daños a otras unidades o a bienes comunes.

Se Contempla que en el Reglamento de Copropiedad.

En el artículo 28 de la ley 19.537, se establece que los propietarios deben acordar un reglamento de copropiedad, en el que, entre otras materias, se debe establecer facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador.

Facultades Delegadas por la Asamblea de Copropietarios.

La asamblea de copropietarios puede delegar en el comité de administración todas sus facultades, excepto aquellas materias que son motivo de asamblea extraordinaria.

El artículo 21 de la ley de copropiedad inmobiliaria establece que el comité de administración debe ser presidido por el miembro que designe la asamblea de copropietarios, o en un subsidio, el mismo comité de administración y sus atribuciones especiales son:

1.- Representación de la asamblea de copropietarios en la celebración de ciertos actos y contratos.

El artículo 14 dispone que el administrador y el presidente del comité de administración comparezcan en representación de la asamblea de copropietarios en la celebración de los actos y contratos de enajenación, arrendamiento o gravamen de los bienes de dominio común.

2.- Suscripción de consulta por escrito.

El Artículo 17 de la ley 19.537 permite consultas por escrito, pero estas deben ser firmada por el presidente del comité de administración y el administrador del condominio.

3.- Reducción a escritura pública de la aprobación del acuerdo efectuado mediante consulta por escrito.

El acuerdo de la consulta por escrito debe ser reducido a escritura pública, en la que se dejará constancia de la protocolización de los antecedentes que respalden el acuerdo.

4.- Citación a asamblea de copropietarios.

El comité de administración, a través de su presidente, o si éste no lo realizara, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, con una anticipación mínima de cinco días y que no debe exceder de quince.

Es importante mencionar que el presidente del comité de administración debe citar a asamblea de copropietarios las veces que ha establecido ésta y toda vez que lo solicite, al menos, el 15% de los derechos del condominio.

5.- Presidencia de la asamblea de copropietarios.

Las asambleas ordinarias y extraordinarias serán presididas por el presidente del comité de administración, o, por el copropietario que elija la asamblea. La primera asamblea será presidida por el administrador, si lo hubiera, o el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo.

6.- Ejercer la administración cuando o se designa un administrador.

La ley de copropiedad inmobiliaria consagra que si no se designa administrador, actuará como tal el presidente del comité de administración.

Atribuciones de Cualquier Miembro del Comité de Administración

Por regla general, el comité de administración que es un órgano colegiado, sus funciones deben ser ejercidas como cuerpo, careciendo cada uno de sus integrantes de facultades independientes. No obstante ello, se establecen algunas facultades individuales:

1.- Reducción a escritura pública del acta de nombramiento del administrador.

El acta de la asamblea de copropietarios en que se adoptó el acuerdo para el nombramiento del administrador, debe ser reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta; si no se expresase, por cualquiera de los miembros del comité de administración.

2.- Actuar en cuenta corriente o cuenta de ahorro que mantenga la comunidad.

El art. 23 de la ley 19.537 establece que cada condominio debe mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, en la que podrá girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios, pudiendo acordarse de que uno o más miembros del comité de administración pueda actuar y girar en estas cuentas.

3.- Ingreso forzado a una unidad.

El art. 36 de la ley 19.537 confiere a un miembro del comité de administración la facultad de acompañar al administrador del condominio para ingresar forzosamente a la unidad que comprometa la seguridad o conservación del condominio, respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, emanaciones de gas u otro, para cuya reparación se requiera ingresar a la unidad y que no se encuentre ocupante en ella que impida el ingreso.

De esta diligencia se debe levantar un acta detallada, la que se debe incorporar al libro de actas del comité de administración y una copia de ésta debe quedar en el interior de la unidad. Los gastos que se originen son de cargo del o los responsables del desperfecto.



El desconocimiento de la ley 19.537 y de las funciones del Comité de Administración es lo más recurrente en las comunidades de edificios.





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 ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

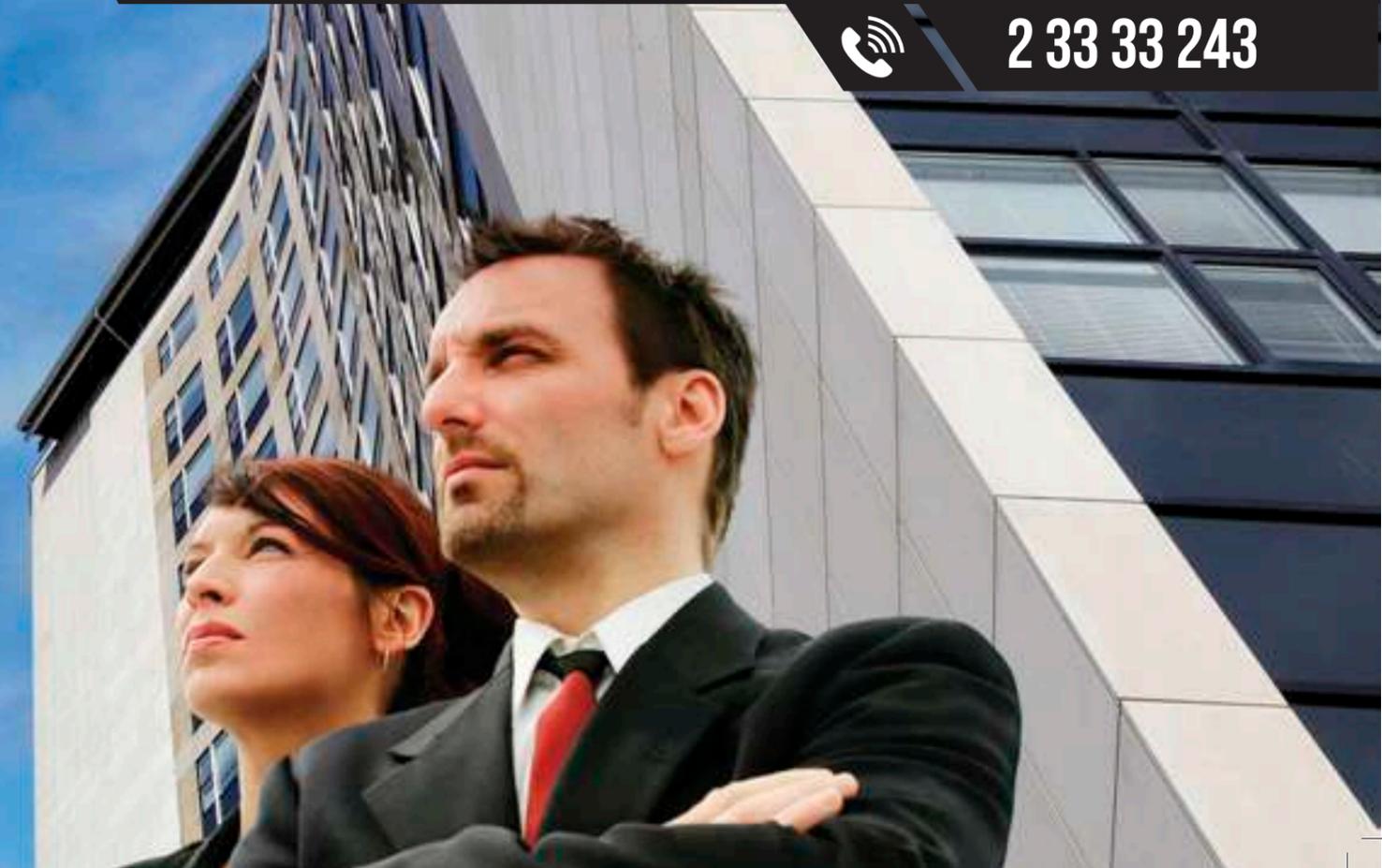
Para contratar los servicios de un administrador CGAI contáctenos a contacto@cgai.cl o bien llámenos al:



2 33 33 243

Al preferir un administrador CGAI usted obtendrá:

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



RESUMIENDO LA LEY DE ASCENSORES Y SU ARTÍCULO 37



La ley de transporte vertical, que entró en vigencia el año 2010 pero quedó entrampada en una serie de problemas y situaciones que de a poco se han ido solucionando o aclarando ya está próxima a regir y establece algunos puntos de especial cuidado para los administradores de comunidades, por lo que es necesario que cada uno de nosotros la tengamos muy en cuenta.

La responsabilidad de la mantención y certificación de ascensores corresponde a los propietarios de cada inmueble. Esta mantención y certificación sólo puede ser realizada por empresas o personas jurídicas inscritas en los Registros del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), por lo que ya debiéramos estar exigiendo a las empresas de mantención de las comunidades que administramos estos certificados, que en caso de no contar con este documento, será responsabilidad nuestra informar a la comunidad o derechamente hacer el cambio de mantenedor.

La Ley establece disposiciones muy claras para la instalación, mantención e inspección periódica de ascensores y otras instalaciones similares (funiculares, montacargas, escaleras y rampas mecánicas), contemplando la existencia de un Registro Nacional de Instaladores, Mantenedores y Certificadores de Ascensores, que es administrado por el Minvu.

Debemos recordar que el certificador puede detectar que no se están cumpliendo con las exigencias establecidas e instalar un letrero que diga "Instalación no operativa" y será responsabilidad de la comunidad (léase administrador), inhabilitar este ascensor.

Asimismo, la Ley señala que el mantenimiento periódico y buen funcionamiento de los elevadores es responsabilidad de los propietarios del inmueble en el cual están instalados, debiendo ellos contratar los servicios de mantención, así como al certificador que deberá acreditar que estos equipos han sido adecuadamente mantenidos y se encuentran en condiciones de seguir funcionando. Por esta razón, la certificación que realizan estas empresas es vital para verificar el cumplimiento de los estándares de calidad y de seguridad que las personas requieren en sus viajes en ascensor.

Esta acreditación se materializará a través de un certificado, que debe ubicarse en un lugar visible para los usuarios.

Las consecuencias de un mal servicio, fallas o accidente pueden acarrear responsabilidades, tanto civiles como penales. Para perseguir las responsabilidades civiles se puede interponer una acción o denuncia ante el Juzgado de Policía Local respectivo.

Si se comprueban irregularidades, los instaladores, mantenedores y certificadores, arriesgan la suspensión o eliminación del Registro del Minvu, y multas a beneficio fiscal de entre 50 y 150 UF, dependiendo de la magnitud de la infracción.



Anibal Ahumada Alvarez,
actual Vicepresidente del CGAI.



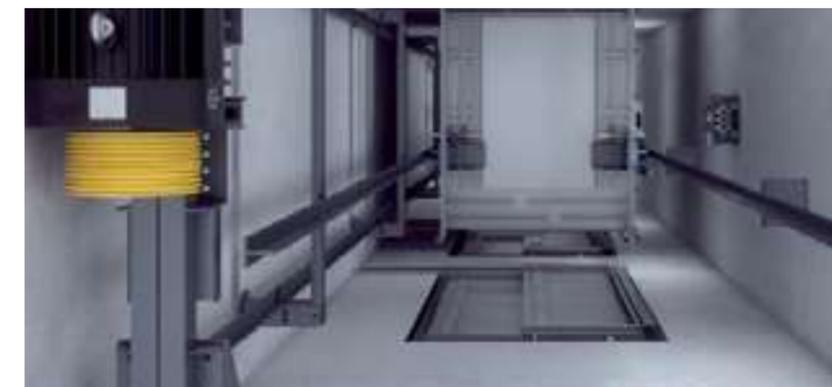
Asimismo, si se comprueba que los propietarios del inmueble tienen responsabilidades, también podrían recibir multas de hasta 150 UF.

En caso de perseguir responsabilidades penales, tendientes a resarcir el daño económico, físico o psicológico causado por una eventual falla o accidente, las acciones deberán interponerse ante los Juzgados de Garantía correspondientes, a través de un abogado, sin perjuicio de la investigación que eventualmente (tratándose de delitos), puede haber iniciado el Ministerio Público para determinar las responsabilidades que correspondan, ya sea al instalador, mantenedor, certificador o a los propietarios del ascensor u otro elemento de circulación similar. Debemos entender que a pesar que la ley habla que las responsabilidades son de los propietarios, los administradores también tenemos una seria responsabilidad que consiste en informar claramente a la comunidad y comité de administración sobre esta norma y las responsabilidades al respecto.

Quienes ya hemos informado, nos hemos encontrado diferentes reacciones por parte de los comités de administración, la mayoría se han tomado esto con seriedad, pero también ha habido respuestas como "son tan poco los fiscalizadores, que nunca van a pasar por este edificio". Por lo que, para tomar los resguardos necesarios, es de vital importancia que no dejemos de informar sobre ésta ley en las asambleas para que quede en acta nuestra recomendación profesional y liberarnos así de cualquier situación que se presente en el futuro por una mala decisión de la comunidad a pesar de nuestras recomendaciones.



Las mantenciones de los ascensores, deben ser periódicas y sus normas debidamente informadas.



SÚMESE AL CGAI,
LO INVITAMOS A SER PARTE DE UNA GRAN
ORGANIZACIÓN GREMIAL Y DE CAPACITACIÓN.



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

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

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

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

Prefiera Administradores Asociados y Acreditados por **CGAI**



Nace el
Centro de Capacitación
para el área de la Gestión
y Administración Inmobiliaria
www.educproperty.cl

Uno de los objetivos principales (así lo establecen sus estatutos) del CGAI CHILE, es crear instancias donde las personas que viven y trabajan en copropiedad reciban de nuestra parte las mejores prácticas en lo que se refiere a la gestión y administración.

El fin que persiguen estas capacitaciones, que hasta ahora eran: talleres, seminarios y congresos era acortar las brechas de conocimiento que estas personas tienen con respecto a la Gestión y Administración. Con ello se buscaba elevar las competencias de los Administradores de Edificios y hacer resaltar en ellos un sello distinto de los Administradores que no se capacitan.

Pero ahora CGAI CHILE, va por más, creando un Centro de Capacitación Inmobiliaria, con cursos tan transversales y universales para los edificios y condominios de casas, que es una verdadera contribución en este sector tan dinámico de la economía nacional, nos referimos al Inmobiliario.

Los beneficiarios de estas capacitaciones y según este orden deben ser: Mayordomos, Conserjes, Auxiliares de Edificios, Comités de Administración, Administradores con y sin experiencia o formación profesional, proveedores, Gestores Inmobiliarios, Corredores de Propiedad, Tasadores o cualquier persona que esté interesada en comenzar un emprendimiento en este sector. Para cumplir con la misión hemos creado y preparado una serie de capacitaciones

dirigidas en una primera etapa a especializar a Mayordomos y Conserje, elevar los conocimientos y competencias de Administradores en ejercicio, donde entregaremos un distinción de calidad y de reconocimiento a quienes cumplan durante un año un mínimo de cursos conducentes a lograr el sello CGAI.

Luego está la etapa de formación de personas que quieren ingresar a este mundo Inmobiliario, para ellos también hemos preparado una serie de curso tan transversales que al final de sus estudios estarán en condiciones de insertarse laboralmente como Administradores de Edificios y Condominios, Corredores de Propiedad y Tasadores.

Hay más. Al hacer estos curso a través de este Centro de Capacitación creado por CGAI obtendrá dos cosas, un precio competitivo y muy por debajo del mercado y el reconocimiento del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, sello que le otorgará ser reconocido en el mercado al haberse capacitado con los expertos y especialistas en todas las materias que tienen relación con el Property Management, Facility Management y Asset Management. Les presentamos a **EDUCPROPERTY.cl**, el único centro de capacitación enfocado en el sector inmobiliario con más de 20 cursos de formación y especialización para todos los que viven y trabajan en Copropiedad o quieran iniciar un negocio independiente y

de altos ingresos. Este es el lugar y no otro, nuestro profesorado cuenta con dilatada experiencia, todos con títulos Universitarios y post Grados en diversas materias, además de realizar diariamente la actividad de la Gestión y Administración Inmobiliaria.

Dejamos invitados a todos nuestros lectores a que ingresen a nuestra web www.educproperty.cl y navegue por nuestra página web, busque el curso que despierte más interés para usted o para alguna persona que trabaja en un edificio.

Creemos firmemente que sin capacitación, el trabajo se realiza sin ganas, no es productivo y menos motivacional. Bienvenida **EDUCPROPERTY.cl** ATTE

CGAI CHILE





Reglamento de Calderas

AUTOCLAVES Y EQUIPOS QUE UTILIZAN VAPOR

Hoy las exigencias son mayores para los edificios que posean calderas.

En el mes de Abril del año 2014 comenzó a regir el DS 10/2012 del MINSAL, nuevo reglamento que establece los requisitos de seguridad que deben cumplir las calderas, autoclaves y equipos que utilizan vapor de agua. Lo novedoso de esta normativa radica en las exigencias planteadas a las calderas de calefacción, las que, de no tener ningún cuerpo normativo con exigencias explícitas a las condiciones de seguridad, pasaron a éste, con requerimientos muy estrictos de seguridad, tanto para su inscripción como para su funcionamiento operacional, ya que su objetivo fundamental es que los equipos funcionen adecuadamente para proteger la integridad física de las personas.

Entre otras exigencias, para contar con el número de registro que entrega la Seremi de Salud y que tiene una validez de tres años, los propietarios deben cumplir con mayores requisitos reglamentarios, y para renovarlos, deben someter a las calderas, su red de distribución, componentes y accesorios a revisiones y pruebas reglamentarias, las que son realizadas por un ingeniero autorizado por la Autoridad Sanitaria denominado "Profesional Facultado", quien emitirá un informe técnico, favorable o desfavorable, y el propietario tendrá que entregarlo a la autoridad fiscalizadora. Sin perjuicio de lo señalado, el reglamento establece las causas y oportunidades en que debe solicitarse la visita de este Profesional Facultado.

Si se incumple con el reglamento se arriesgan a sanciones como la paralización del equipo o multas que pueden ir desde 1 UTM a 1000 UTM. Pero este incumplimiento tiene otras repercusiones, como es la imposibilidad de medir

anualmente las emisiones de los gases de la combustión, porque es un requisito impuesto por la Autoridad Sanitaria a las empresas autorizadas, si las calderas no se encuentran con las certificaciones al día. Lo que significa que la fuente debe paralizar cuando se decreten eventos de Emergencia y Pre Emergencia Ambiental.

Las fechas establecidas para declarar y medir las fuentes fijas emisoras son entre el 01 de enero y el 30 abril de cada año.

Esta declaración y medición de emisiones, a contar del 1° de Mayo del 2014, se realiza a través de una página web que la Autoridad Sanitaria estableció para este propósito, y se tiene que acceder por intermedio de la Ventanilla Única de Registro de Emisiones y Transferencias de Contaminantes (RETC) del Ministerio de Medio Ambiente, y para ello, es necesario registrarse como "usuario establecimiento" siguiendo las indicaciones y requisitos de este sistema, de lo contrario no será posible acceder a la página de la seremi de salud.

Otras obligaciones que señala este reglamento, son los requisitos que deben cumplir el emplazamiento de la caldera, por ejemplo, cumplir con las condiciones de higiene y seguridad de acuerdo a las normas establecidas.

Los operadores de caldera calificados, deben contar con capacitación sobre el funcionamiento del equipo específico a operar y sobre los peligros que pueden ocasionar una falsa maniobra

o una inadecuada operación, señala el reglamento. Y para ser operador de caldera calificado, la persona debe contar con licencia de enseñanza media y la aprobación de un examen de competencia ante la autoridad sanitaria, acreditación que tiene validez en todo el territorio de la república y no posee fecha de caducidad.

Para finalizar, se recomienda que los propietarios realicen una evaluación diagnóstica del estado de su caldera para determinar si existen o no incumplimientos respecto a las exigencias del reglamento, y cuál es el grado o nivel de incumplimiento, lo que permitirá tomar decisiones y llevar a cabo acciones correctivas para funcionar cumpliendo con las normas legales establecidas, que como se indicó en párrafos anteriores, no tienen otro objetivo que proteger la salud de las personas. Sin olvidar, que también es importante cuidar los equipos para que operen con eficiencia y de esta manera generar ahorros en la mantención y operación, especialmente al evitar multas y disminuir el consumo de combustible.

Si, el propietario, no puede o no tiene el conocimiento técnico necesario para realizar esta evaluación, la recomendación es que contraten una asesoría para que realice esta evaluación e indique las soluciones, ayudándolo como contraparte técnica con las empresas de mantención y también ante la autoridad fiscalizadora.

Fuente: **Jorge Cares**, Experto en Prevención, Consultor en Seguridad de Cares e Ingeniería. www.caresingenieria.cl

LOS SEGUROS; UN PASO HACIA ADELANTE

Sin duda los seguros han evolucionado, como todo en nuestra sociedad.



Ha quedado atrás el mito urbano de que los seguros eran caros y no servían para nada.

Pero por sobre todo la percepción sobre ellos ha evolucionado mas y en forma positiva. El asumir que estamos expuestos a riesgos y que de producirse pueden causar pérdidas importantes a nuestros bienes, patrimonio o persona yo no es un acontecimiento que solo le puede ocurrir a otros. Hoy enfrentamos esta realidad.

El evadir el tema era un planteamiento muy común hace unas décadas. Hoy, podemos aceptar que somos mortales, que estamos expuestos a eventos no previstos ni deseados y que por tanto debemos buscar protección. Ya no aceptamos excusas y no estamos en condiciones materiales de eludir esta responsabilidad. No resguardarse ante imprevisto puede resultar muy dañino económicamente, nos puede costar muy caro o tener efectos no deseados en nuestra economía familiar.

El Mercado Asegurador por su parte, y las Compañías de Seguros en particular, también han participado de esta evolución, han formado parte de esta transformación e impulsado este desarrollo, en forma práctica y concreta. Hoy por hoy, el sector asegurador es una actividad difundida y respetada en el país.

El mito urbano que los seguros son caros, que las Compañías de Seguros no pagan, que la letra chica, que no son para mí, etc. etc., podemos decir claramente que es historia y que estas excusas forman parte de nuestro anecdotario. Haciendo historia,

cuando hablábamos de seguros o cuando se nos preguntaba si teníamos algún tipo de seguro contratado, lo primero que se nos venía a la mente eran los seguros de auto. Muchas veces ni siquiera teniendo auto o teniéndolo no lo teníamos asegurado, pero la asociación entre este tipo de seguro y los riesgos a que está expuesto un automóvil era inmediata.

No es para menos, el parque automotriz nacional (todos los vehículos que circulan en el país) superan los 4 millones y los automóviles asegurados, en todas sus variedades y modalidades, se aproximan a los 2 millones. Esto significa que prácticamente el 50% de las unidades que circulan en el país cuentan con un seguro automotriz contratado en una Compañía de Seguros Nacional.

Pero todo cambia, evoluciona se moderniza, se incorporan nuevos productos de seguros que están acordes con el desarrollo económico y las necesidades de protección. Recordemos que la primera Compañía de Seguros en Chile (y también en Latinoamérica) se fundó en el año 1.852 en Valparaíso y aun está plenamente vigente. De esa fecha a la actualidad el mercado de seguros se ha desarrollado acorde a los tiempos y a los requerimientos de la población.

Ya conocemos los tradicionales seguros de Incendio (naturalmente con sismo) indispensables en esta maravillosa tierra sacudida constantemente por terremotos. Sabemos que los terremotos ocurren, pero,

lo más importante, no sabemos cuándo, dónde y de que intensidad. En la actualidad, no se discute la necesidad de un seguro para cubrir este riesgo. Quien no lo tiene no puede derramar lágrimas, después.

Si nos instalamos en el presente podemos descubrir que los tiempos modernos han traído mucha necesidad de protección, tanto a nivel personal como corporativo. Si nos ubicamos en la perspectiva de las personas vemos que las Compañías de Seguros han lanzado, prontamente, productos acordes a las reales necesidades de protección de los individuos. Detectada la necesidad; desarrollado el producto.

A nivel de personas, prácticamente todos sus bienes pueden contar con un seguro; sus pertenencias, sus bienes, su mascota, etc. Tenemos en el mercado seguros globales como también coberturas más específicas o puntuales. Los llamados seguros selectivos. De tanto en tanto oímos que un futbolista aseguro sus piernas, que un actor aseguro su voz, que una actriz aseguro sus piernas o su rostro, etc.

Pero no solo los bienes materiales de las personas necesitan protección. También necesitan protección las personas. Los seguros tradicionales de vida son muy anteriores a nuestra memoria contemporánea. En Chile, al menos, la primera Compañía de Seguros sobre la Vida es del año 1902, mas de 100 años y aun vigente en el mercado.

Además de la línea tradicional de seguros de vida, el desarrollo del país incorporo otras necesidades para las personas. Cabe destacar los seguros de Desgravamen asociados a créditos, los seguros de Invalidez y Sobrevivencia asociados la protección los ahorros, los seguros de Rentas Vitalicias relativos a las pensiones, etc.

Más recientes son las coberturas de salud tanto para el titular asegurado como para los integrantes del grupo familiar. Estos productos complementarios a sistemas previsionales de salud obligatorios se encuentran muy difundidos y pueden ser contratados tanto por personas individuales, grupos familiares, empresas para sus trabajadores y familia, etc. En la actualidad no existe mayor restricción para contratar este seguro, salvo la natural y técnica exclusión por preexistencia y los límites o topes por edad. Por estos factores, es altamente recomendable contratar estas necesarias e imprescindibles coberturas a una edad temprana. A menor edad: menos riesgo y menor prima. En la actualidad, dados los costos de la salud, este producto es notablemente conveniente para la familia.

Quedo claro entonces que las personas tienen todas las facilidades para proteger, con productos de seguros adecuados y primas razonables, sus bienes materiales, su vida y su salud, tanto de él como de su grupo familiar. Los nuevos tiempos; lo que viene..... un paso adelante.

Sin embargo lo que viene producto del desarrollo económico, la actividad comercial, las exigencias profesionales o laborales, el estrés y las carreras permanentes hacen que cada vez estemos asumiendo más responsabilidades, tomando decisiones más rápido y que seamos menos analíticos y más resolutivos. La sociedad nos exige ser más ejecutivos, lo que en definitiva se

traduce en que hagamos más cosas, en el menos tiempo posible y por los mismos ingresos. Eficientes al máximo.

Todo esto hace que en nuestras actividades estemos más expuestas a cometer errores u omisiones que pueden eventualmente causar daños y perjuicios a terceros. Estos actos culposos, en determinadas circunstancias, pueden significar responsabilidades que deban ser cubiertas mediante indemnizaciones monetarias afectando el patrimonio familiar del afectado.

Piense usted todo lo que se hace en una comunidad de edificios y como un error involuntario puede afectar la gestión y actividad de los Administradores y de los integrantes del Comité de Administración de Condominios. A partir de esta fecha, puede ser cubierta por una póliza de seguros diseñada específicamente para estas personas. Cabe insistir y reiterar que forman parte del seguro, como asegurados, además de los Administradores profesionales externos, los integrantes del Comité de Administración que en muchas ocasiones (por no decir en todas) toman estas funciones sin tener conciencia clara de las responsabilidades potenciales que asumen.

Incluye también este seguro, además de indemnizaciones económicas, los costos por defensa jurídica a raíz de juicios por demandas provenientes de eventuales daños causados a terceros. Además, es extensiva la cobertura del seguro a cónyuge, herederos y representantes legales de los administradores asegurados.

Es del caso destacar que como todo seguro moderno este producto ofrece flexibilidad y agilidad máxima para su contratación; por una parte presenta planes alternativos con distintos niveles de protección y por otra, una simplicidad única para su formalización (puede incluso ser auto contratado). Este nuevo seguro de Responsabilidad

Civil (RC), propio de la época y único en el mercado, está disponible ahora para todos los administradores de Comunidades, sin restricciones o limitaciones. La contratación de este producto será una buena manera de proteger los recursos económicos del asegurado con la consiguiente tranquilidad familiar. Por tanto, no hay excusa para no tenerlo. Debe ser conocido y contratado por Administradores y miembros de los Comités para tranquilidad de todos, incluso de las propias Comunidades.

Para acceder a conocer las características de este seguro tome usted contacto con la corredora a través de CGAI (www.cgai.cl fono 22 33 33 243) y lo podrán orientar muy bien sobre las bondades de este nuevo producto.

Recuerde:
"Siempre será mejor tener un seguro y no necesitarlo, que necesitar un seguro y no tenerlo".



Próximamente los Administradores deberán dar garantías de sus acciones como encargados de la Administración de un Edificio. Nace ahora una solución para ello.



Escribenos a Ventas@osiss.cl mencionando esta publicación y tendrás un descuento Preferencial.

Contacto: +562 2609 3897/ +569 4281 8439 . WWW.OSISS.CL



Nos especializamos en:

- Circuito Cerrado de Televisión (CCTV).
- Citofonia.
- Control de acceso.
- Soluciones de Iluminación Led en espacios públicos (tradicional y solar).
- Sistemas de altavoz
- Alarmas

Nuestros Servicios:

- Instalación de CCTV.
- Actualización de Sistemas.
- Contratos de Mantenimiento Preventiva -
- Servicio Técnico.
- Capacitaciones.
- Soporte a pequeños instaladores -



ATENCIÓN Señor Administrador

Llegó a Chile con probado éxito, el mejor sistema para ordenar el uso de los carros de compra y carga en su comunidad.

¡No más carros en los ascensores, pasillos o perdidos, sin que nadie se responsabilice!

Un sistema moderno, económico y de fácil implementación.

Haga sus consultas

(569-86364166)

hermanos.yunge.group@gmail.com



REVISTA CGAI
EL MEJOR NEXO ENTRE USTED Y SUS CLIENTES



COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA



**USTED Y SU EMPRESA,
DEBEN LLEGAR A
NUESTROS SOCIOS**

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

Únase a nosotros

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

email: contacto@cgai.cl

fonos: 22 33 33 243 / 22 33 30 783



Dirección: Nueva Los Leones 0167 - oficina 22 E - Providencia • web: cgai.cl



CURSOS PRESENCIALES & E-LEARNING

SOBRE ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS.
SE DICTAN MENSUALMENTE.

PRESENCIAL DE LUNES A VIERNES
Y AHORA TAMBIÉN LOS SÁBADOS

HORARIOS:

lunes a viernes de 18:30 a 21.30 horas.
Sábados: de 09:30 a 14 horas.

COSTOS:

Cursos presenciales: \$260.000 contado.

Curso E-Learning: \$130.000 contado.

Consulte formas de pago.

INCLUYE:

- Manual de Administración.
- CD con documentos.

Escribenos a: contacto@cgai.cl
o al teléfono: 22 33 33 243

LECTURAS
DICTADO
POR
CGAI

ESTUDIE Y EMPRENDA ESTA ACTIVIDAD INDEPENDIENTE Y DE ALTOS INGRESOS

OBJETIVO GENERAL:

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

DIRIGIDO A:

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

> INSCRIPCIONES AQUÍ