



CGAI

Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile
Revista Especializada en Copropiedad / Mayo 2016 / CGAI N°9

Se vienen cambios a la Ley 19.537 sobre materias de administración

pagina 4

Servicios integrales para comunidades

Un nuevo servicio de Facility
páginas 10-11

Impermeabilización de cubiertas de edificios

Cómo evitar goteras
páginas 14-15



EDITORIAL N° 9

Normativa sobre Ascensores (D.S. N° 37)

Acaba de salir la normativa que regula la ley de ascensores en cuanto a procesos de certificación para aquellos equipos instalados antes de la promulgación de la ley en la que se fijan plazos y un calendario de certificaciones de marzo a diciembre. La normativa tiene como objetivo primordial la seguridad de los usuarios y la de los mantenedores de estos equipos.

Esta nueva normativa para la certificación implicará, posiblemente, modificar equipos, contratos y hacer carpetas de ascensores.

El Decreto considera la inspección, certificación, las declaraciones, los planos, planes de mantención, manual de procedimientos, los plazos, fechas de certificación con calendario mensual, quién es responsable de cada cosa, etc.

En consideración a esto, nosotros como asociación estamos desarrollando el seminario sobre ascensores, donde obviamente el tema a tratar será este nuevo Decreto, el que analizaremos en detalle, para comprender sus alcances y nuevas responsabilidades, tanto para administradores, comités de administración y copropietarios.

La misión de la asociación de acuerdo a sus estatutos, es profesionalizar la actividad y creemos que solo mediante la capacitación permanente a nuestros asociados y al rubro en general, es que se nos permitirá alcanzar altos estándares de profesionalismo entre nuestros pares, por lo que no descansaremos en seguir convocando permanentemente a estos seminarios técnicos, a nuestros asociados.



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

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.



Modificaciones a la Ley de Copropiedad 19.537

Sergio Román Purcell, Presidente de CGAI, Administrador de Edificios.

El año pasado y éste, el colegio participó dando su opinión en la Cámara de Diputados respecto de los proyectos de modificación a la Ley de Copropiedad, y tuvo una muy buena acogida en la comisión de vivienda de esta cámara.

Básicamente, estas propuestas de modificaciones a la ley, buscan ayudar a resolver los problemas que se crean cuando la gente no tiene un verdadero interés de participar en las asambleas de copropietarios y corregir anomalías que se dan por malas prácticas de las personas que intervienen en la administración.

Nosotros como asociación, hicimos nuestras observaciones en lo general del proyecto en discusión y luego, por escrito, en particular sobre cada punto, recibiendo felicitaciones por lo presentado.

En lo medular, la idea es legislar para que esta ley sea más afable a las necesidades de los usuarios mediante la incorporación de facultades adicionales a distintos estamentos del Estado que permitan destrabar situaciones que por no cumplir con los quórum necesarios, no permitan sesionar o establecer acuerdos legalmente válidos.

Un ejemplo de ello, podría ser dar al Juez de Policía Local la facultad de bajar los quórum, cuando por reiteradas convocatorias a asambleas extraordinarias, a éstas no se les permita sesionar por no reunir los porcentajes requeridos. Dentro de estas alternativas, también está la ampliación a la posibilidad de la consulta, por escrito, de otros temas que hoy no están contemplados en la ley.

Creemos también, como representantes de este gremio, que sería muy importante separar claramente, o hacer una nueva ley para el sector de las viviendas sociales, pues la actual Ley contempla a la copropiedad como una sola, sin embargo la realidad demuestra que tiene muchas diferencias tanto en sus problemas como en sus necesidades.

También pensamos que sería una buena iniciativa, desde el punto de vista de vivir en comunidad, que los loteos puedan estar contemplados dentro de la ley en lo referente al funcionamiento administrativo y responsabilidades del comité y la administración.

Respecto a las responsabilidades legales y penales, tanto de la administración, como del comité, creemos que es necesario dejarlas claramente establecidas, dado que hay organismos que hoy en día las aplican según su criterio y no de acuerdo a las facultades de cada uno.

Es importante también, que la ley contemple, respecto de los espacios comunes, la posibilidad de poder arrendar las fachadas y los techos de estos, dado que son una muy buena alternativa para generar recursos para las comunidades.

Otra cosa muy importante, es que las modificaciones que se contemplen en la Ley, también consideren la tecnología, dado que es muy posible que a corto plazo podamos tener asambleas virtuales a través de videoconferencias, votos electrónicos, etc.

Finalmente, esperamos que la comisión de vivienda de este nuevo año legislativo que acaba de comenzar, nos siga pidiendo participar y aportar con nuestra experiencia, a estos proyectos de modificación a la Ley de Copropiedad.



QUIEN A BUEN ARBOL SE ARRIMA...

Quienes viven y trabajan en comunidades se enfrentan constantemente a toda la problemática inherente a esta actividad, por esa razón es necesario tener un apoyo constante.

EDIFICIOS RESIDENCIALES Y DE OFICINA.

INSCRÍBASE CON NOSOTROS Y OBTENDRÁ:

- Asesoría Legal.
- Información y comunicados actualizados mensualmente con el quehacer de la copropiedad en diversas materias.
- Acceso a Administradores Profesionales y Colegiados lo que da garantía de un buen servicio.
- Capacitación a los miembros del comité.
- Soluciones a problemas de convivencia.
- Capacitaciones de especialización en diversas materias para el personal de los edificios.
- Invitaciones a ciclos de conferencias y capacitaciones atingentes al sector.
- Asesoría en Auditorías de todo tipo.

Cuota anual **21 UF**, que puede ser cancelada en tres cuotas iguales de **7 UF**.

Requisitos para inscribirse en el Colegio de Administradores de Edificios:



Llene y envíe el formulario que encontrará en nuestra página web: www.cgai.cl/formulario, con todos tus antecedentes, luego diríjase a nuestras oficinas ubicadas en **Nueva los Leones 0167, oficina 22 E, comuna de Providencia**, con un certificado firmado por el presidente de su comunidad, efectúe el pago correspondiente y recibirá la mejor asesoría. Este pago se efectúa por mes adelantado.





Comentarios al Proyecto de Ley que modifica la ley N° 19.537 sobre

COPROPIEDAD INMOBILIARIA

“Establece requisitos para los administradores de condominios y otras materias que indica” (Boletín N°: 10.091 – 14)

Previo a emitir algunos comentarios respecto a este proyecto que tuvo su origen en una moción del Honorable Diputado don Joaquín Tuma Zedán, los que en su mayoría pude formular el pasado 6 de enero de 2016 en la **Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Honorable Cámara de Diputados**, me parece importante reiterar lo que en mi opinión debieran ser los ejes centrales de todos aquellos proyectos de ley que pretendan reformar la Ley N° 19.537:

- a) favorecer o fortalecer la participación de los copropietarios, con pleno respeto al principio de la autonomía de la voluntad;
- b) la conservación de los condominios, y
- c) la eficiencia y transparencia en la administración.

En tales proyectos, a su vez, debiera tomarse en consideración, a lo menos, lo siguiente:

- a) no resulta razonable que cada reforma encaminada a la consecución de tales objetivos se traduzca necesariamente en imponer mayores obligaciones a los administradores;
- b) los adelantos tecnológicos y su masificación, y
- c) la existencia de condominios de distintas características y realidades; por ejemplo, tipos A y B; habitacionales, sociales (de

viviendas sociales), comerciales, industriales y mixtos; de casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, estacionamientos, sitios industriales, etc.

Por otra parte, más allá de las críticas que se puedan formular a este proyecto de ley y a otros, es loable que nuestros parlamentarios se preocupen por la revisión y perfeccionamiento de la legislación sobre copropiedad inmobiliaria (son millones las personas que viven, trabajan o desarrollan sus actividades en el ámbito de la copropiedad inmobiliaria). Por lo demás, los proyectos de ley son susceptibles de mejoras durante su tramitación.

En cuanto a los “antecedentes” del proyecto, es decir, aquello que los españoles denominan su “exposición de motivos”, dos comentarios:

- 1 Al igual como ocurre con muchos otros proyectos de ley que especialmente tienen su origen en mociones parlamentarias, la exposición de motivos aporta poco a la cabal comprensión de cada una de las reformas que se proponen, significando un escaso aporte a la historia del establecimiento de la ley. Al igual que en muchos otros casos, suele caerse en

generalidades; incluso, algunas de no fácil comprensión. Para muestra de esto último transcribo el siguiente párrafo: “Existe una relación muy estrecha entre la suerte que corren los edificios y condominios existentes en las ciudades y en el sector rural, y la calidad de vida de sus habitantes. Por ello, es que la detección de los problemas que arroja la normativa aplicable y vigente actualmente en esta materia, es de vital importancia que sea corregida, con el objeto de que la vida de los propietarios y moradores en general de los condominios se desenvuelva en tranquilidad, y con la armonía necesaria”.

- 2 Se hace mención a otro proyecto de ley que modifica los quórum mínimos requeridos para la realización de asambleas de copropietarios. Me imagino que es aquél que tuvo su origen en una moción presentada por la Honorable Diputada doña Maya Fernández Allende (Boletín N° 9.380 - 14), el que cae en la solución simplista de rebajar arbitrariamente los quórum de las asambleas, tanto ordinarias como extraordinarias, para supuestamente facilitar “la toma de decisiones”.

Tal proyecto, además de no fomentar necesariamente la participación, presenta diversos defectos de forma y fondo; por ejemplo, resulta totalmente curiosa la rebaja del quórum que se propone para constituir asamblea ordinaria, en primera citación, del sesenta por ciento de los derechos en el condominio al cuarenta por ciento. No tiene ningún sentido si se considera que la asamblea ordinaria, en segunda citación, se constituye con los copropietarios que asistan y que puede citarse con media hora de diferencia.

No obstante que siempre estará abierta la posibilidad de revisar los quórum para sesionar y para adoptar acuerdos en las asambleas de copropietarios (lo que es distinto a una rebaja arbitraria de los mismos), y las materias que deben necesariamente ser objeto de asambleas

extraordinarias o que deben encontrarse obligadamente comprendidas en los reglamentos de copropiedad; se debe favorecer la consulta escrita como mecanismo idóneo para la adopción de acuerdos entre los copropietarios. También, es conveniente analizar la factibilidad de otorgar facultades al Juez de Policía Local para rebajar el quórum para constituir asamblea extraordinaria en aquellos casos en que no se hubiere logrado en segunda citación.

Finalmente, una pregunta: ¿resulta razonable considerar a los copropietarios inhábiles para calcular los quórum? La Ley N° 19.537 lo hace en su artículo 19. Distinto es que no tengan derecho a voto.

En lo que respecta a las reformas en particular que propone el proyecto del

señor Diputado Tuma, en general, puedo comentar lo siguiente:

- 1 Se aprecia falta de claridad en la utilización de ciertos términos; tales como “administración”, “cuenta documentada”, “determinados servicios o bienes comunes” y “ocupantes”.

- 2 Se agrega el siguiente inciso 2° al n° 5 del artículo 2°: “En ningún caso el monto mensual de los gastos comunes extraordinarios podrá exceder del 15% del monto mensual de los gastos comunes ordinarios. Sin embargo, por acuerdo de la asamblea extraordinaria y previa cuenta de la administración, se podrá aumentar el porcentaje de gasto común extraordinario mensual, pero sólo hasta el término del correspondiente ejercicio presupuestario”.

Mg. Marco Antonio Sepúlveda Larroucau

Socio de “Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda. - Abogados”, Profesor de Derecho Civil de la Universidad Central de Chile
Asesor Jurídico del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G.



Además de que pueden presentarse contradicciones con lo dispuesto en el actual artículo 17 n° 7 (“solo podrán tratarse en asamblea extraordinaria: ... 7.- Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de 12 meses, el equivalente a seis cuotas o gastos comunes ordinarios del total del condominio”), resulta conveniente, por razones de técnica jurídica, que todo aquello que deba ser objeto de asamblea extraordinaria quede consignado en el mismo artículo 17.

3 Se agrega el siguiente artículo 2° bis: “Para ser administrador de un condominio, conforme a la presente ley, se requerirá: **a)** Tener título profesional o, en su defecto, estar en posesión de licencia de educación media, y haber cursado una capacitación en materia de administración de condominios, impartida ya sea por universidades, institutos, centros de formación técnica, asociaciones de corredores, y otros. En caso de que el administrador no tenga dicha capacitación deberá, a más tardar, en el plazo de 90 días

desde que asume el cargo de tal, encontrarse cursando dicha capacitación. En caso contrario, quedará nula la designación tomando el cargo el presidente del comité de administración de forma interina. **b)** No encontrarse acusado por alguno de los delitos señalados en el Título IX del Libro II, del Código Penal. Para efectos de esta ley, la remuneración u honorarios de los administradores de condominios será fijada por el comité de administración.

En caso de vacancia del cargo de administrador, es el comité de administración quien ejercerá la administración del condominio, con las obligaciones y responsabilidades del caso”.

Fuera de no comprenderse bien la referencia a “asociaciones de corredores” (el oficio de corredor es distinto al de administrador), me parece que lo que verdaderamente interesa es que los administradores se encuentren “certificados” por un organismo legalmente competente, que es la tendencia moderna respecto de muchos oficios y profesiones.

Jurídicamente no es afortunada la expresión “nula”. La nulidad, por regla general, opera con efecto retroactivo, por lo que se podrían producir ciertas dudas doctrinarias y prácticas; por ejemplo, ¿el administrador tendría que restituir las remuneraciones u honorarios percibidos con anterioridad? Parece preferible establecerlo como una causal de cesación en el cargo.

La referencia al comité de administración es innecesaria porque el actual artículo 22 inciso 1° ya lo contempla. Además, es contradictorio con lo que propone el inciso final del artículo 2° bis, el que en caso de vacancia entrega la administración al comité.

4 En caso de morosidad en el pago de gastos comunes, se incorpora la facultad de cortar el suministro de gas y de restringir el acceso a determinados servicios o bienes comunes.



5 Se establecen las siguientes obligaciones para el administrador: **a)** confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados anuales o bianuales; **b)** solicitar la autorización del comité de administración para hacer uso del fondo de reserva e informar el destino de su uso a todos los copropietarios en la respectiva liquidación de gastos comunes, y **c)** enviar a los copropietarios cuenta documentada de la administración dentro del quinto día hábil contado desde la rendición. Esta última obligación me parece que también debe entenderse que recae en el comité de administración.

6 Se faculta al administrador para emitir salvoconducto en favor del ocupante de la unidad para el retiro de las especies muebles. Se omite mencionar al copropietario.

7 No se entiende bien la razón por la cual se pretende la inscripción del comité de administración en el “Registro de Asociados de Juntas de Vecinos y Demás Organizaciones Comunitarias”. Menos se comprende lo que se pretende

al otorgarse personalidad jurídica al comité de administración, el cual es solo uno de los tres órganos de administración de los condominios. Esto último equivale conferirle personalidad jurídica al directorio de una sociedad anónima.

Para gozar de personalidad jurídica, según el artículo 17 bis que se incorpora, el acta constitutiva del comité de administración se debe levantar “en presencia de un funcionario municipal designado para tal efecto por el alcalde, ante un oficial del Registro Civil o un notario, todo a elección” de la asamblea de copropietarios.

La exigencia de concurrencia de notarios a las asambleas es cada vez más problemático, ya que, por una parte, es difícil conseguir que uno asista a ellas (parece ser que el número de notarios en nuestro país es insuficiente) y, por otra, el cobro de aranceles en esta materia suele ser muy distinto entre los diversos notarios.

Finalmente cabe comentar que, luego de casi 20 años desde la publicación de la Ley N° 19.537, resulta necesario analizar otros perfeccionamientos y cambios legislativos;

así, por ejemplo, en relación con las siguientes materias: **a)** naturaleza jurídica, constitución y negociabilidad del “derecho de uso y goce exclusivo” sobre bienes comunes; **b)** actos y contratos sobre bienes comunes (por ejemplo, arriendo para la colocación de antenas y publicidad, lo que en mi opinión en la mayoría de los casos la ley lo impide); **c)** fondo operacional o de puesta en marcha del condominio; **d)** crédito por gastos comunes como crédito de primera clase (actualmente es de cuarta); **e)** porcentaje de copropietarios que puede solicitar que se cite a asamblea de copropietarios o se formule consulta escrita; **f)** seguridad; **g)** cobro de multas; **h)** separación legislativa entre los condominios en general y los condominios de viviendas sociales, e **i)** posible aplicación de las normas de administración de la Ley N° 19.537 a condominios o loteos no acogidos a esta ley.

En el ámbito de la copropiedad inmobiliaria, muchas de las labores de ministro de fe son susceptibles de ser cumplidas por el administrador.





Gestión de Mantenimiento

UNA CARENCIA REAL EN NUESTROS EDIFICIOS

Con un país que crece verticalmente, tecnologías, normativas y necesidades cada vez más complejas obligan a que nuestros edificios cuenten con mayor equipamiento tanto de servicio como de confort y seguridad, estamos seguros de que cada comunidad a través de su administración intenta llevar el mantenimiento de sus equipos de la manera más adecuada posible de acuerdo a sus necesidades y a lo que la oferta técnica nacional puede ofrecerles. ¿Pero su comunidad, tiene un proceso de gestión sobre las tareas de mantención, tiene

claridad usted sobre los costos que debe cubrir a 3,5 y 10 años en materia preventiva, correctiva, reemplazo y mejoras en sus sistemas?.

PROVEETEC, su nuevo Partner.

Usted puede considerar sus instalaciones como una fábrica de calidad de vida, una planta que debe producir 24/7 sin interrupciones, pues toda pérdida generará un impacto en la vida diaria de sus residentes.

PROVEEDOR TECNICO CHILE, Es un concepto pionero en el país en materia de asesoría y suministro técnico para edificios y comunidades en Chile, Proveetec tiene como misión poner a disposición de éstas la posibilidad de mejorar su proceso de mantenimiento, acceder a un canal de venta técnica en terreno, asegurar la calidad de servicio de sus equipos y realizar proyecciones técnicas y económicas a corto y largo plazo, lo cual irá en directo beneficio de las finanzas de su comunidad.

¿Qué le ofrece PROVEETEC?

Desde ahora usted podrá habilitar su propio departamento de mantención, le brindaremos una importante asesoría en materia de:

- Formulación de un plan de mantención predictiva, preventiva, correctiva oportuna y de replazo por desgaste.
- Control mensual a través de nuestro personal de las tareas de sus contratistas de mantenimiento, capacitación de su personal en el correcto uso de los equipos.
- Diagnósticos de fallas y anomalías en sus equipos, determinación de costos.
- Formulación de proyectos y especificaciones técnicas para mejora, modernización o replazo de equipos y sistemas.
- Asesoría para la licitación y adjudicación de obras en su edificio.
- Asesoría total en materia de seguros

y siniestros por avería de maquinaria, revisaremos juntos su póliza, su cobertura y sus necesidades. Nos encargaremos del procedimiento total a la hora de siniestrar, informes técnicos, visita del liquidador, presupuestos, carta de ajuste, liquidación y coordinación de las reparaciones.

• Asesoría técnica y económica sobre el estado de sus ascensores y las mejoras a implementar según las exigencias de la normativa vigente. Nuestro trabajo conjunto le permitirá implementar procesos eficientes, pero eso no es todo.

Venta técnica de equipos y repuestos

A través de Proveetec, usted podrá acceder a la primera venta técnica en Chile de equipos, repuestos y kits de modernización, con los mejores precios y para todas las marcas de:

- Control de acceso, cctv e incendio.
- Citofonia y portones automáticos.
- Salas de bombas y tratamiento de aguas.
- Ascensores y escalas mecánicas.
- Sistemas de calefacción central o calderas.
- Grupos electrógenos y sistemas de transferencia.
- Migración a iluminación led.
- Importación, fabricación y diseño de repuestos para equipos antiguos o discontinuados.

Le invitamos a visitar nuestro sitio web: www.proveetec.cl y solicitar el contacto con uno de nuestros asesores técnicos.

PROVEETEC

Proyectos, Equipos y Repuestos para edificios

Su primera opción en la gestión del mantenimiento de su edificio

AHORA USTED CUANTA CON:

- ✓ Asesoría
- ✓ Servicio de Diagnóstico de Fallas
- ✓ Ventas de Equipos Técnicos
- ✓ Repuestos de todas las Marcas

Pronta apertura oficina Región Metropolitana, Santiago



SOLICITE SU ASESOR TÉCNICO A TRAVÉS DE NUESTRO SITIO WEB WWW.PROVEETEC.CL





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 a los teléfonos:

 **2 2333 3243**
2 2333 0783

Al preferir un administrador CGAI usted obtendrá:

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

A prevenir Goteras: llegó el invierno

El arreglo de goteras es uno de los problemas más molestos que aqueja a los edificios. La causa principal de esto es una mala impermeabilización.

Reparar humedades en el techo es extremadamente incomodo, pues puede repercutir íntegramente en la estética de la azotea o en el tejado del edificio. Sin embargo es altamente conveniente repararlas ya que así prevenimos posibles daños en estructuras, en aparatos eléctricos, desprendimiento de pintura y por supuesto molestias para los inquilinos. Al eliminarlas, evitamos problemas mayores como fugas, oxidación de los tubos, y posibles cortocircuitos. Por eso en este artículo te mostraremos alternativas para prevenir y arreglar goteras en la azotea o techo de tu edificio, de forma segura y garantizada.

TIPOS DE IMPERMEABILIZANTES ¿CUAL ELEGIR?

Los tipos más comunes de impermeabilización en la industria de la construcción son:

Impermeabilización de cemento.

Se utiliza a menudo en las zonas húmedas interiores como son los sanitarios. Todavía es bueno usarlos en los aseos internos ya que no están expuestos a la luz solar de la intemperie por lo que no pasan por el proceso de contracción y expansión continua. No son flexibles por lo que no se adaptan a los cambios de temperatura de la intemperie.

Recubrimiento con materiales bituminosos

La impermeabilización con materiales bituminosos está hecha de materiales a

base de betún. Sin embargo se vuelven muy quebradizos y frágiles cuando hay una exposición prolongada a la luz solar, a menos que se modifique con materiales más flexibles como son el poliuretano o polímeros acrílicos.

Membrana líquida de poliuretano

El poliuretano ofrece una mayor flexibilidad, se utiliza para las zonas del techo planas y expuestas a la intemperie. El problema es que es muy sensible a la humedad del soporte, de tal manera que hay que ser muy cuidadoso al evaluar el contenido de humedad antes de la aplicación, de lo contrario se puede producir fácilmente descamación o desunión después de algún tiempo. Es el más caro del mercado y requiere de personal experto para su aplicación.



Membrana líquida impermeabilizante

Es una membrana delgada que consiste en una capa de imprimación y tres o cuatro capas superiores. También puede ir armada con fibra de vidrio o poliéster. Es más flexible que los tipos de impermeabilización de cemento. Las propiedades de elongación

del revestimiento pueden alcanzar hasta el 280%. Su vida útil puede ser por más de 20 años y depende de qué tipo de polímero utilice el fabricante. Este tipo de impermeabilizante se aplica sobre cualquier soporte: concreto, mortero, zinc, baldosa, amianto, membranas asfálticas, etc. Es un material muy flexible que se adapta a cualquier irregularidad del

soporte. Recomendado en techos, azoteas y exteriores, tanto horizontales como inclinados. Es muy fácil de aplicar, no se cuartea, ni se fisura, está preparado para los rayos uva. Presenta una terminación decorativa en distintos colores. Económico, duradero y fácil de aplicar, no requiere de personal experto.

El producto Revimca es una membrana líquida impermeabilizante reconocida internacionalmente



La empresa Expoquímica Chile Spa, utiliza como sistema impermeabilizante el producto revimca, fabricado en España por su empresa matriz Expoquímica S.L. Es un sistema innovador por sus amplias aplicaciones, su variedad de colores y su resistencia a la intemperie.

Recomendado para rehabilitaciones e impermeabilizaciones de: fachadas, terrazas, cubiertas, patios y paredes

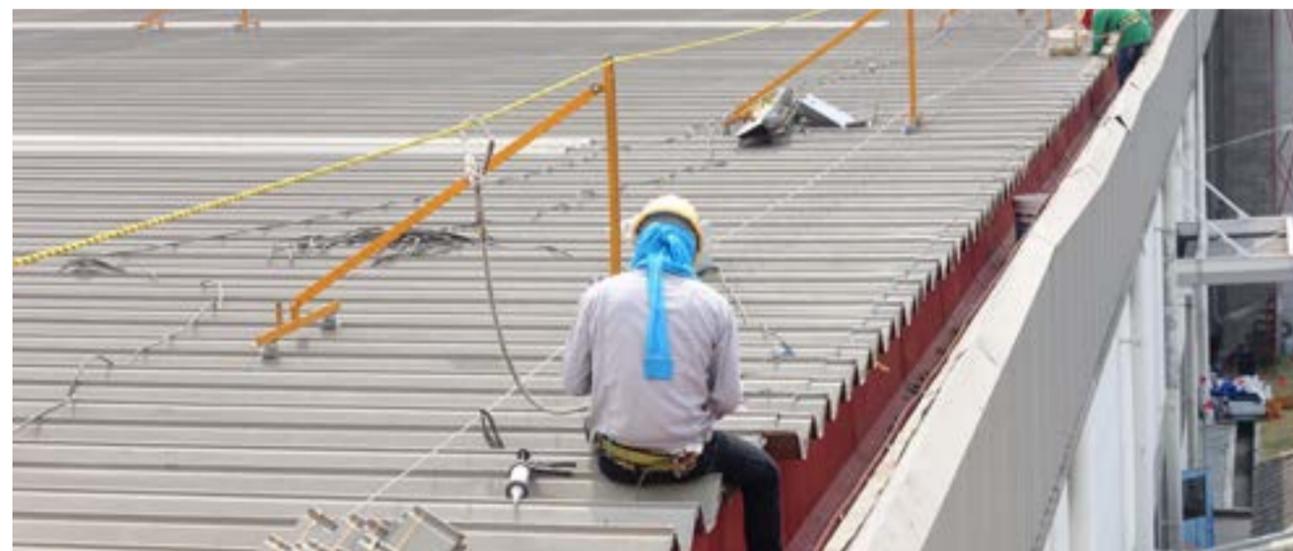
medianeras, casetones, canaletas, techos de zinc, cubiertas transitables, sobre baldosa cerámica, bajo solado, juntas de dilatación, etc.

Expoquímica Chile Spa ofrece la solución definitiva a las goteras; olvídense durante muchos años de los problemas de humedades y filtraciones.



Solicite su presupuesto sin compromiso en:

revimca@revimca.cl
Fono: 56 2 26569289
Celular: 9 88662116



SÚMESE AL CGAI,

LO INVITAMOS A SER PARTE DE UNA GRAN ORGANIZACIÓN GREMIAL Y DE CAPACITACIÓN.



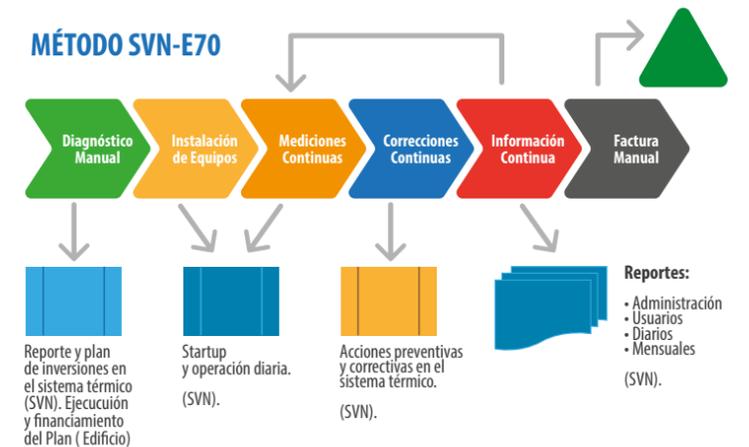
El principal objetivo del CGAI durante sus años de vida, ha sido transferir a los Gestores y Administradores de la Copropiedad en Chile, conocimientos que eleven y mejoren sus competencias en su actividad diaria.

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.

Prefiera Administradores Asociados y Acreditados por **CGAI**

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.



Bajar gastos, aumentar el ahorro

De acuerdo a un informe de **ISO Internacional** elaborado a comienzos del 2016, los gastos energéticos de un edificio representan alrededor del 40% del total de los costos de operación. Incluso en nuestros propios estudios hemos detectado que en los edificios con baja eficiencia, los sistemas de agua caliente y calefacción central tienen costos de energía térmica que pueden llegar a ser hasta el 60% del total de los gastos comunes. Quienes optan por conocer cuánto gastan, quieren obtener el ahorro que significa mitigar esas pérdidas, y con nuestro método hemos llegado hasta un 70% de eficiencia potencial. Eso significa que por cada millón de pesos que se pague mensualmente, se usarían 700 mil y se perdería solo 300 mil, por lo tanto, tendría un ahorro anual de 4.8 millones.

Lo anterior tiene además un beneficio directo al cuidado del medio ambiente dado que, por cada millón de pesos mensuales de ahorro en combustible, son 50 toneladas menos de CO2 que se emiten a la atmósfera.

El método SVN E70

Como una manera de ayudar al objetivo de ahorrar, el método SVN consiste en medir, basándose en información histórica del edificio, cuánto se ha gastado en el sistema de calefacción y agua caliente sanitaria.

Este método es independiente del sistema térmico que se utilice y se basa en un balance de energía en el que no interesa el modo en que ésta se genera. El balance de energía permite determinar exactamente cuál es la pérdida real en el edificio, o dicho de otro modo, cuánto se está pagando demás.

Así se puede establecer la eficiencia base de un sistema para proyectar cuál podría ser el ahorro potencial de la instalación. De las observaciones en terreno, hemos determinado que no basta con hacer una acción que mejore la eficiencia de un sistema térmico, ya que ésta se deteriora en el tiempo, razón por la cual se debe controlar con una frecuencia adecuada. De no hacerlo, los gastos vuelven a aumentar.

En este sentido, SVN brinda una completa asesoría para determinar cuánto se está gastando demás, la eficiencia base y las proyecciones señaladas. La eficiencia base es lo que se consume realmente, expresado en M3s. de gas o en pesos, con el sistema térmico tal como está.

Los administradores que han propuesto utilizar el Método SVN para conocer cuánto es el gasto en el sistema térmico, han ganado prestigio por el modelo de gestión propuesto y han convencido al comité y a la comunidad de seguir adelante con las otras

fases del método las que consisten en hacer un proyecto de Ingeniería para mejorar la eficiencia del sistema térmico y dado que esta eficiencia se deteriora, SVN propone un modelo de trabajo con la empresa de mantención que el edificio designe, es decir, un proceso de mantención con eficiencia vigilada. SVN, con unos pocos datos que el edificio proporciona, entrega reportes semanales y mensuales de la gestión de la central térmica, la eficiencia del mes y los ahorros logrados.

Esto trae como resultado que el administrador puede mostrar una gestión más eficiente y cuantificable, junto con demostrar ahorros reales. Además logra beneficios importantes ya que al anticipar la detección de problemas en la Central Térmica, disminuye los costos de operación del sistema térmico, aumenta la disponibilidad de los servicios de Agua Caliente Sanitaria y Calefacción Central, favorece el ahorro en los gastos comunes y puede mostrar un cuidado concreto del medio ambiente. Con todo esto, gana credibilidad en sus edificios.

Sergio Cruzat Suazo

Ing. Civil Químico UDEC

<http://www.svnergy.cl>

Preparando las Centrales Térmicas para el invierno

Los mejores tips para el manejo de Centrales Térmicas

Con la llegada de los meses más fríos, se da comienzo a la temporada de calefacción, lo que nos lleva a una necesaria coordinación con la comunidad para así darle un uso eficiente, seguro y conveniente.

Un concepto que juega un rol fundamental hoy en día, es la eficiencia energética y la podemos definir como el conjunto de acciones que permiten optimizar la relación entre la cantidad de energía consumida y los productos y servicios finales obtenidos. Por eso, ser eficientes con el uso de la energía significa "hacer más con menos".

La Gestión Energética en una comunidad que cuenta con Central Térmica, depende no solo de las acciones que se puedan realizar en la Sala de Calderas, sino que también de las acciones que realicen los usuarios respecto de los servicios de agua caliente y calefacción.

Por lo tanto, es muy importante que las medidas y acciones sean coordinadas con toda la comunidad y la administración del edificio.

Aplicación de la eficiencia energética en la Central Térmica

El funcionamiento de una instalación integrada de agua caliente sanitaria y/o calefacción posee un conjunto de elementos que, combinados adecuadamente, aportan el confort deseado para todos los vecinos. Sin embargo, para que la Central Térmica opere de modo más eficiente, es necesario mantener ciertas conductas como copropietario y como miembro de una comunidad.

I. Buenas prácticas en las Salas de Calderas, algunas de ellas son:

1. Realizar mantenimientos periódicos en las calderas.

- Control de depósitos calcáreos:
- Limpieza de intercambiadores.
- Cambio de empaquetaduras.
- Llaves de paso y válvulas reguladoras.

2. Para evitar costos innecesarios de combustible:

• Se recomienda mantener la temperatura de operación de las calderas en 70°C para sistemas de calefacción por losa radiante y/o calderas de agua caliente sanitaria; y en 80° -85° C: para sistema de calefacción por radiadores.

• Mantener el estanque de agua caliente sanitaria no superior a 60°C. Una mayor temperatura provoca exceso de consumo. Una temperatura menor a 55° puede provocar la aparición de Legionella.

3. Controlar los parámetros de combustión:

- Monóxido de Carbono, máximo 100 ppm de CO, de acuerdo a la normativa ambiental.
- Porcentaje de Oxígeno, 3-4%.
- Temperatura de humos, verificar el manual de calderas.

II. Buenas prácticas en los departamentos

Algunas buenas prácticas que permiten obtener beneficios para todos los residentes son:

• La temperatura óptima para calefaccionar un departamento está entre los 20°C y 21°C.

• Para dormir se recomienda una temperatura de entre 17°C y 18°C.

• Por cada grado que se aumenta la temperatura, el consumo energético aumenta entre un 5% y 7%.

• Tape rendijas de ventanas y puertas exteriores. Esto le permitirá ahorrar entre un 5% y 10%.

• Para ventilar el departamento, disminuir la temperatura en el termostato y abrir ventanas solo por el tiempo necesario, para no enfriar demasiado el recinto.

• Los radiadores deben purgarse al menos una vez al año, al iniciar la temporada de calefacción. En el momento que deje de salir aire y comience a salir solo agua, estará limpio.

• No deben cubrirse los radiadores ni poner ningún objeto al lado, porque se dificultará la adecuada difusión del aire caliente

• En invierno el ingreso de la luz solar permite mantener el calor del departamento.

• Cerrar cortinas y persianas durante la noche, para evitar pérdidas importantes de calefacción.

III. Incorporación de tecnología en las calderas

Existen en el mercado distintas tecnologías que podrían hacer aún más eficiente un sistema con Calderas Centralizado:

- Quemador modulante.
- Termorregulación.
- Calderas de Condensación.
- Reemplazo de acumulador ACS por generación instantánea.



Un concepto fundamental hoy día es la eficiencia en el uso de la energía en centrales térmicas

IV. Incorporación de tecnología en los departamentos.

• Duchas de alta eficiencia ahorran hasta un 60% de agua, entregando igual o mayor confort.

• Aireadores: Ahorran hasta un 50% de agua y energía. Es un componente de la grifería que entrega un chorro de agua espumante, que no salpica y da una agradable sensación al contacto de sus manos con el agua.

• Termostato digital programable en los departamentos. Los termostatos no digitales tienen un margen de variación de hasta 3 °C. En cambio los digitales reducen esta diferencia a 0,5 °C. Tienen la posibilidad de programar horarios y temperaturas adecuadas, dependiendo de la ocupación del departamento.

• Instalación de vidrios de doble panel o doble ventana. Permiten mantener la

temperatura al interior del departamento. Aísla el ruido exterior. Se puede ahorrar hasta un 25% de energía con la reducción de ingreso de aire frío.

Mantenimiento de una Central Térmica

Una central térmica requiere ser inspeccionada periódicamente para asegurar el buen funcionamiento de los equipos que la conforman. Al realizar mantenimiento se obtienen beneficios tales como:

disminuir los tiempos de interrupción del servicio, mayor rendimiento en la forma más eficiente y disminución en los costos de reparaciones.

Los mantenimientos más empleados en las centrales térmicas de edificios son:

• Mantenimiento Correctivo:

Rectifica los defectos que impidan el funcionamiento de la instalación o fallas que surjan de ellos, generalmente se realizan como una reparación de emergencia debido a una falla inesperada en los equipos o elementos de la instalación. Esto conlleva altos costos de reparación, interrupción imprevista del servicio durante un tiempo no definido, debido a que éste dependerá de la disponibilidad de las empresas que entregan el servicio de reparación y de la existencia de los repuestos en el mercado.

• Mantenimiento Preventivo:

Abarca las tareas de control, vigilancia e inspección de los elementos y equipos de la instalación. Este tipo de mantenimiento disminuye considerablemente la fallas inesperadas, debido a que la(s) reparación(es) se realizan en forma programada, permitiendo proyectar sus costos.

Las actividades que debe incluir un mantenimiento preventivo son:

1. Limpieza de Caldera y Quemador por lo menos una vez al año.
2. Regulación del Quemador, al menos 4 veces al año.
3. Limpieza Boiler o Intercambiador de placas.
4. Chequeo de funcionalidad de las bombas de circulación y recirculación, además de lubricación, de ser necesario.
5. Chequeo de funcionalidad de filtros, manómetros, regulador.
6. Chequeo de funcionalidades de las válvulas de control y seguridad.
7. Chequeo de funcionalidades de los controles en los tableros eléctricos.
8. Chequeo de funcionalidades del Estanque de expansión.

Consejos para contratar una empresa de mantenimiento

• Al contratar una empresa de mantención se debe solicitar el plan de trabajo preventivo que considera el servicio, donde se debe especificar las actividades a realizar, la periodicidad y frecuencia de las mismas, lo cual debe ser adaptado según los equipos existentes en la sala de calderas de la comunidad.

• Debe quedar definido el costo, cantidad y horarios de lo que se considera como visitas de emergencias, así como los tiempos de demora para este tipo de atención.

• Asegurarse que la empresa cuente con un instalador autorizado y con analizador de gases.

• Solicitar referencias de otras comunidades donde presta el servicio y efectuar una entrevista con el responsable operacional de la empresa.

Consejos para controlar una empresa de mantenimiento.

• Se debe exigir que cada visita quede registrada en el libro de novedades y sea acompañada de una ficha donde se especifique los trabajos ejecutados.

• El personal del edificio debe acompañar al personal de mantenimiento durante la ejecución de trabajos para supervisar la correcta y real ejecución de trabajos, lo que respaldará la veracidad de lo indicado en los registros de visitas.

• Se debe controlar el cumplimiento del plan de trabajo y la cantidad de visitas acordadas por contrato, para lo cual es importante visitar periódicamente la instalación.

Calefacción central.

Cabe mencionar que cuando todos los departamentos usan la calefacción central, alcanzan la máxima eficiencia logrando distribuir calor a todos los departamentos con el menor gasto de energía, lo que hace que este tipo de calefacción sea el más conveniente tanto energética como económicamente para todos.

Aquí encontrarás las respuestas que necesitas para derribar mitos respecto del uso de las Centrales Térmicas de las comunidades:

¿Por qué conviene que todos los vecinos utilicen sus sistemas de calefacción en los edificios con centrales térmicas?

• El aspecto más importante a considerar es que el departamento que no usa calefacción está siendo calefaccionado gratuitamente por toda la comunidad y por los departamentos que lo rodean.

• A mayor volumen consumido de agua caliente o calefacción en una comunidad, más barato es el valor unitario de cada m³.



Los edificios que usan eficientemente sus centrales térmicas logran importantes ahorros sin necesidad de apagar sus calderas.

• Si pocos usan la calefacción, aumentan las pérdidas de calor en el edificio lo que conlleva que parte del gas consumido se usa en recuperar dicho calor, es decir, se ocupa y se paga más gas en mantener las temperaturas de confort.

Algunos edificios están discutiendo sobre la posibilidad de no usar su central, para supuestamente abaratar costos. ¿Qué implicancias tiene tomar una decisión como ésta?

• Invertir en otra alternativa para suplir las necesidades de agua caliente y/o calefacción, consideran costos de instalación, artefactos, normalizaciones de las instalaciones, lo que implica una alta inversión que podría recuperarse en un plazo demasiado largo, o bien, no recuperarse nunca.

• Los edificios con sistemas no centralizados entregan un menor nivel de confort. No es comparable el confort de mantener temperatura uniforme en el departamento a calentar solo un recinto.

• Se debe disponer de espacio en el departamento y en los espacios comunes para instalar un sistema individual, esto implica disminución de espacio interior y de su estética.

• Aumento de costos individuales, ya que la tarifa del gas en central térmica es más económica que la tarifa residencial.

• En el caso de la eliminación de su calefacción central, ocurrirá la disminución indudable de la plusvalía del departamento.

Existe la idea de que tener una central térmica a gas en un edificio es caro. ¿Cuánto de cierto y cuánto de mito tiene esto?

Una central térmica desde el punto de vista energético y económico, es un sistema mucho más eficiente que los sistemas individuales. El rendimiento de estas centrales es mayor que las calderas murales, por lo tanto su consumo de energía es inferior.

Esto está directamente relacionado con su uso, eficiencia y distribución de la cuenta de gas, ya que estos tres factores determinan finalmente el valor a cancelar por el propietario.

Una incorrecta distribución en la cuenta de gas, una disminución en el uso de agua caliente y/o calefacción y un uso ineficiente del sistema (temperaturas de agua caliente sanitaria sobre 60°C, indicadores de combustión fuera de los rangos normales, etc.), provoca que los valores cobrados por los servicios de agua caliente y/o calefacción, sean irreales, en perjuicio de las personas que los utilizan.

Sin embargo, aquellas comunidades que utilizan eficientemente su central térmica, tanto en el uso de los servicios, como en la operación del sistema y cuentan con una correcta distribución de la cuenta de gas (costos operacionales y variables), logran en términos de costos, valores convenientes y altos niveles de confort sobre otros sistemas que entregan los servicios de agua caliente y/o calefacción.



01 ADMINISTRACION DE EDIFICIOS

ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS RESIDENCIALES 02

03 ADMINISTRACION DE CENTROS COMERCIALES

ADMINISTRACION DE BODEGAS 04

Nueva Providencia 1363 of 1102, Santiago, Chile / teléfono: (+56 9) 6193 5193 / www.losconquistadores-admin.cl



Software para la administración de edificios y condominios



Ahorro de tiempo para el administrador



Facilidad y rapidez en el procesamiento de datos



Entrega de información en forma oportuna y en línea



Sistema seguro y confiable para Administradores y Copropietarios

Para los **primeros 20 socios** del CGAI que contraten los servicios, se les aplicará un precio preferencial y atención de soporte y puesta en marcha personalizada durante el año 2016.

www.gastocomunchile.com

Dirección:

Heriberto Covarrubias 21, oficina 704, Ñuñoa

Contacto:

+56993435836
contacto@gastocomunchile.com

Principales características que ayudarán a la gestión del Administrador

- ☉ Informe de Gastos Comunes Mensuales
- ☉ Informe de Cobro para las Unidades
- ☉ Estado de Cuenta de cada unidad
- ☉ Informe de Estado de la Comunidad con sugerencia de corte del suministro eléctrico
- ☉ Registro de Gastos de la Comunidad
- ☉ Registro de Pagos de Gastos Comunes
- ☉ Registro de Ingresos de la Comunidad
- ☉ Conciliación Bancaria
- ☉ Libro Mayor
- ☉ Libro Diario
- ☉ Flujo de Caja Anual
- ☉ Registro y Cálculos asociados a Consumos Individuales
- ☉ Plan de Cuentas flexible
- ☉ Aplicación móvil para residentes para consulta de información.

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. INDEPENDÍCESE Y SEA SU PROPIO JEFE**

**PRESENCIAL DE LUNES A VIERNES
Y AHORA SÓLO SÁBADOS**

HORARIOS:

Lunes a Viernes de **18:30 a 21.30** horas.
Sábados: de **09:30 a 14:30** horas.

COSTOS:

Cursos presenciales: **\$330.000**

Curso E-Learning: **\$160.000**

Consulte formas de pago.

Escríbenos a:
contacto@cgai.cl

o llámanos a los teléfonos:
2 2333 3243
2 2333 0783

**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, facilities o copropietarios que se proyecten haciéndose cargo de la Administración.