

JUNIO 2019

ASOCIACIÓN GREMIAL DE ADMINISTRADORES DE COPROPIEDAD



Desde 1999





EMPRENDA ESTA ACTIVIDAD

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS

NO ESPERE
MÁS !!!

UNA PROFESIÓN RENTABLE E INDEPENDIENTE

Si es egresado de una carrera contable, comercial o de administración, tome este curso que le ofrece **CGAI**, introdúzcase en el creciente y demandante mercado inmobiliario. **Sea su propio jefe**, logre su independencia y reinsértese profesionalmente. No requiere de una gran inversión para aprender esta actividad y en el corto plazo obtendrá altos retornos económicos.

MALLA CURRICULAR / CONTENIDOS ACTUALIZADOS / NUEVA Y MODERNA METODOLOGÍA DE ESTUDIOS

Estudio de la ley **19537** (Coproiedad) / Legislación Laboral / Mantenimiento de Equipos. Seguridad Integral en Edificios / Manejo Contable y Financiero / Administración Estratégica.

Índice

2

Opinión de
Ananías Gonzalez

3

Mediación Vecinal
para Conflictos en la
Coproiedad

5

Opinión:
El Administrador
Designado

6

Publirreportaje
Abastible

8

Curso OS-10 para
Conserjes
¿será necesario?

10

Publirreportaje
Metrogas

12

Entrevista:
Sergio Román
Presidente CGAI

14

ExpoEdificios 2019
Un encuentro de
Profesionales

Revista CGAI N°13

Junio 2019

Colegio de Gestión y Administración
Inmobiliaria de Chile A.G.

Asociación Gremial de Administradores
de Copropiedad, Corredores y Tasadores

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

General Holley 2294, piso 3, oficina 3
Providencia, Santiago, Chile.
Teléfono: (56 2) 2495 4497
Mail: contacto@cgai.cl
www.cgai.cl

Comité Editorial

Gerente Revista CGAI
Sebastián Ruiz Alsina

Periodista
Javiera Andaur

Diseño
lovemark.cl

LOS DERECHOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVOS
EN LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA
UNA DISCUSIÓN NECESARIA

En el ejercicio profesional a menudo nos vemos enfrentados a la existencia de numerosas imprecisiones y erradas apreciaciones en relación a los derechos de uso y goce exclusivo consagrados en materia de copropiedad inmobiliaria. Lo expuesto, se ve aún más gravado en virtud del exiguo tratamiento que la Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria (en adelante la ley), asigna a este tema en solo dos artículos: el segundo, numeral tres sobre bienes de dominio común en las letras c), d) y e) , y el artículo décimo tercero, incisos primero y segundo sobre uso y goce exclusivo.

Dentro de ese contexto, resulta meridianamente claro, que los únicos bienes, que pueden ser asignados en derechos de uso y goce exclusivo, son los bienes comunes, no todos, sino aquellos que la propia Ley establece. Ahora bien, los problemas surgen con motivo de la asignación misma, por cuanto ésta de acuerdo a lo que la misma Ley señala, solo puede ser a través de reglamento de copropiedad, o bien por los mismos copropietarios que así lo acuerden en la respectiva asamblea extraordinaria.

Así entonces, en la práctica, es el desarrollador inmobiliario, quien en su carácter de primer vendedor del inmueble y al momento de redactar el reglamento de copropiedad y confeccionar los respectivos planos de copropiedad, termina asignando, - a cambio de un precio por cierto -, este bien común en uso y goce exclusivo a un copropietario, generalmente sin ninguna preocupación en torno a los efectos, molestias, dudas o incluso perjuicios que esto puede causar en el condominio, en su administración y en el resto de los copropietarios.

Entre estos podemos mencionar, a vía ejemplar los siguientes; el copropietario no paga gastos comunes por este derecho de uso y goce,

no lo hace porque así no se estipuló en el reglamento de copropiedad, el propietario ya pagó al desarrollador inmobiliario el precio por la asignación (venta) del mismo, por otra parte, al no ser una unidad, sino que solo un bien común que se asignó a alguien, tampoco pagan gastos comunes, ni contribuciones, sino que solamente salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, (la cual debiese ser de naturaleza extraordinaria), los gastos de mantención que irroge el bien común dado en uso y goce exclusivo.

Existen además constantes conflictos con el destino o uso que el propietario puede dar a este bien, así es de común acontecer, escuchar, leer o atender reclamos de copropietarios en relación con esto, lo cual generalmente tiene nula regulación en el respectivo reglamento.

Lamentablemente el futuro tampoco se ve muy auspicioso, las inmobiliarias han encontrado un lucrativo negocio en la venta de estos bienes susceptibles de ser entregados en uso y goce, a través de la creación del respectivo polígono, mientras se continué con la política de preocuparse de la venta propiamente tal y no de las consecuencias en el condominio, los conflictos e incertidumbre seguirán existiendo.

Por otra parte, el proyecto de Ley sobre una Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que se discute actualmente en el Congreso Nacional, tampoco se hace cargo de lo acá expuesto. Sin duda resulta del todo necesario que los actores involucrados no solo en el rubro de la copropiedad sino que también en el ámbito inmobiliario y constructivo en general, se hicieran cargo y dieran un tratamiento sistemático a este tipo de bienes, sin duda es un desafío no menor, pero creemos que al existir una claridad en cuáles son los problemas prácticos, debe resultar más fácil su reglamentación.

OR ANANÍAS IVÁN GONZÁLEZ ÁLVAREZ
ASESOR LEGAL DEL COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA A.G.
ABOGADO ASOCIADO DE SEPÚLVEDA, ESCUDERO & CIA. LTDA. - ABOGADOS

LA MEDIACIÓN VECINAL PARA
CONFLICTOS EN LA COPROPIEDAD

Quisimos conocer por dentro cómo es una oficina de mediación vecinal, qué hacen, a quiénes atienden, cómo ayudan a las personas que tienen conflictos, los problemas más frecuentes, las resoluciones, entre otros. Para eso, la revista CGAI visitó la oficina de mediación vecinal de la Municipalidad de Las Condes, la cual lleva en funcionamiento cuatro años, y entrevistamos a tres de sus integrantes, dos abogados y una mediadora. A continuación, compartimos con ustedes las interesantes respuestas que como equipo dieron a nuestras preguntas..

1. A modo de contexto, nos podrían explicar ¿por qué fue necesario para la Municipalidad crear una oficina de estas características?

R. Fue necesario crear una oficina de mediación que atendiera los casos en materia vecinal y específicamente sobre la actual ley de Copropiedad Inmobiliaria por la alta demanda de casos que se presentaban en distintos puntos o unidades de la Municipalidad de Las Condes. Así comprendimos la necesidad de atenderlos en un solo lugar y con un equipo profesional que cumpliera con todo lo necesario para solucionar los conflictos que se generan en las comunidades. Además, la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria dispone que las municipalidades podrán intervenir en los conflictos que se susciten dentro de las comunidades de copropietarios con el fin de tener una alternativa a la judicialización de éstos, y así evitar la creación de bandos dentro de los copropietarios que perjudiquen la convivencia vecinal.

2. ¿Qué tipo de situaciones son las que ustedes reciben diariamente?

R. En nuestras oficinas atendemos mediación vecinal y las más recurrentes son: árboles que afectan a vecinos colindantes, ruidos de mascotas, música excesivamente alta en su volumen y ocupación de estacionamientos en condominios y pasajes. En la ley de Copropiedad las más comunes serían: cobro de gastos comunes excesivos o adeudados, filtraciones desde los pisos superiores, conflictos con las administraciones de edificios, reclamos por falta de información clara y oportuna (por parte de los Comités de Administración), calefacción, arreglo de ascensores, en general todo lo que tenga que ver con inversiones en las que incurren los condominios y, de manera espontánea, atendemos orientación legal, derivaciones, además de realizar visitas a terreno si el caso lo amerita.

3. ¿Cómo se debe pedir una mediación?

R. Los pasos para poder acceder a una mediación son escribirnos a nuestro correo, mediacion@lascondes.cl indicando sus datos (nombre y dirección) y el problema que presenta. Además, debe indicarnos a quiénes va a invitar a su sesión de mediación

(nombre y dirección) y con esta información se genera una carta formal de invitación a este proceso. También, de esta misma forma, vemos casos que son derivados a nuestra oficina desde las diferentes unidades de la Municipalidad de Las Condes, ya sea vía operadora o atención al vecino, Alcaldía, centros comunitarios o profesionales que atienden a los vecinos.

4. Esta instancia, la mediación, ¿dicta acuerdos definitivos?

R. El acta de acuerdo de mediación es un equivalente jurisdiccional, es decir, tiene la validez de una sentencia legal. Los acuerdos son tomados por ambas partes guiadas por un tercero imparcial llamado mediador y son en la mayoría de los casos definitivos y solucionan los conflictos, aunque en ocasiones quedan pendientes algunos puntos y en esos casos se puede realizar una mediación extendida, igualmente de carácter formal.

5. ¿Qué pasa si alguna de las partes involucradas no queda conforme con una mediación?

R. En la sesión de mediación, en distintos momentos de este proceso, se pregunta a todas las partes si están conformes con los acuerdos a los cuales ellos mismos han llegado en la sesión, recordándoles que es absolutamente voluntario firmar el acta de mediación en el que constan dichos acuerdos y en el caso de no estarlo se puede frustrar la mediación, es decir, sin acuerdos. Por ello, las partes expresan libremente ante los participantes y el mediador qué le pareció su opinión y de no estar del todo conforme se le sugieren los pasos a seguir cuando se ha frustrado la mediación.

6. ¿Quiénes pueden pedir una mediación?

R. Todas las personas residentes, arrendatarios o propietarios de una vivienda, departamento o local ubicados en la comuna de Las Condes que presenten algún conflicto con otros vecinos y que necesiten de nuestros servicios y orientación.



DE IZQUIERA A DERECHA: CECILIA GALLARDO, DANIEL SILVA Y LUZ VÁSQUEZ

Teléfonos: 229508383 – 229507679 – 232625146
mediacion@lascondes.cl - Edimburgo 8938, esquina Padre Hurtado Central, Las Condes

7. ¿Qué ha sido lo más fuera de rango o de lugar que han tenido que resolver?

R. Nunca hay temas fuera de rango o de lugar, pues si no corresponde a un conflicto mediable igualmente se orienta a los vecinos sus opciones legales para poder solucionarlo. Algunos casos que nos han llamado la atención corresponden a ruidos molestos de tacones que tienen que ver con un problema de construcción de los edificios.

8. ¿Quiénes son los que más acuden a ustedes: comités de administración, administradores, copropietarios o vecinos?

R. Los que más acuden son vecinos molestos que se sienten pasados a llevar en sus derechos, que les impiden tener mascotas, que no les arreglan las filtraciones, que no respetan sus horarios de sueño.

9. ¿Cuál es la visión de ustedes sobre lo que ocurre en la copropiedad en su comuna?

R. Nuestra visión es que existe falta de participación activa de la mayoría de los copropietarios en la administración de sus comunidades, lo que implica que no hay control del trabajo que se realiza por parte de la administración y el comité de administración. También, hay falta de entendimiento de que los gastos comunes favorecen a toda la copropiedad cuando son invertidos de manera eficiente y correcta para el mantenimiento y mejora de los edificios y espacios comunes. Frente a ello, los que sí participan activamente se ven enfrentados a la poca asistencia a las asambleas, instancia decisiva dentro de las comunidades a la que la ley pide altos quórum de participación para tomar decisiones estratégicas e importantes, que aseguren un desarrollo ideal de la copropiedad.

10. ¿Ha sido una buena alternativa para los vecinos contar con vuestra ayuda?

R. Pensamos que ha sido una buena propuesta ya que los vecinos responden positivamente si los ayudamos a revisar sus posiciones, nos agradecen la gestión de nuestro equipo por el tiempo de respuesta a sus inquietudes y soluciones a los conflictos que tienen dentro de sus comunidades.

11. ¿Cuál es el porcentaje de mediaciones exitosas que han tenido?

R. Un 65% de las solicitudes de mediación terminan en acuerdo.

12. ¿Puede describir una mediación exitosa?

R. La mediación es una alternativa de resolución de conflictos previo a la judicialización regida por los principios de voluntariedad y confidencialidad en que las partes son los principales protagonistas y donde nace la resolución al problema presentado, siendo orientados por el mediador. En general, las partes quedan sorprendidas al percatarse de que era un mal entendido o falta de información, y en ellas se busca generar un ambiente de buena voluntad y el interés por solucionar el conflicto sin necesidad de comprender términos judiciales y procesales que se requieren en un juicio.

13. ¿La oficina de mediación vecinal cumple o suple las funciones de un juez de policía local?

R. La oficina de mediación cumple frente a los vecinos o demás comparecientes el rol de solucionar los conflictos. Los mediadores no tenemos poder decisorio, orientamos, sugerimos y llevamos la mediación a buen término.

14. Finalmente, ¿qué mensaje o consejo práctico le darían a nuestros lectores?

R. El mensaje sería que siempre se puede conversar, escuchar la opinión del otro, tener la voluntad, ser amable con el vecino, ser empático, llegar a un acuerdo a través del diálogo, sentarse a ver el tema, analizarlo, pensar, salir de su punto de vista y escuchar al otro. Es maravilloso poder entender y ver que el conflicto no era tan grave. Todo se puede solucionar con buena voluntad.



OPINIÓN

POR SEBASTIÁN RUIZ ALSINA
GERENTE GENERAL CGAI



EL ADMINISTRADOR DESIGNADO

¿Puede la inmobiliaria evitar su nombramiento?

No es menor el tema. Al ser las inmobiliarias el primer propietario de las unidades y que van enajenando con el tiempo, son ellas las que toman la decisión de nombrar a quien será el administrador de sus proyectos habitacionales, lo que pareciera, no ser recibido de buena manera por la comunidad.

Considere usted esto, el administrador designado por la inmobiliaria se encargará de resguardar el edificio en su totalidad cuidando de que se ejecuten de manera correcta las mantenciones y que los nuevos copropietarios tengan las facilidades que correspondan al momento de llegar a establecerse en sus respectivas unidades. Además, velará por las garantías de los trabajos ejecutados por la constructora y las instalaciones hechas por los proveedores en cuanto a equipamiento, junto con dar a conocer a los nuevos habitantes el uso y goce de los espacios comunes, siendo el puente entre la problemática que el edificio dé y la inmobiliaria. Esto muchas veces ocurre sin que los copropietarios se den por enterados, desconociendo que el administrador designado debe velar, con sus buenos oficios, entre lo que la inmobiliaria le asigna como tarea junto con los intereses de los copropietarios.

Es común que el trabajo del administrador designado sea visto como el brazo armado de la postventa de las inmobiliarias, una situación bastante alejada de la realidad. Algunos, también le atribuyen el rol de representante de la inmobiliaria, por lo que le hacen llegar reclamos por defectos de construcción o terminaciones al interior de sus unidades, siendo que los únicos responsables sobre esta materia son, la inmobiliaria y el comprador al momento de recibir su departamento. Es aquí donde todo se confunde.

ACLAREMOS ESTO

La copropiedad en un edificio habitacional se forma entre el primer propietario que es la inmobiliaria y los primeros copropietarios que vayan llegando al nuevo edificio. Es decir, si tenemos un inmueble de cien unidades y sólo se han vendido y habitado diez, ocurren dos cosas: habrá un administrador designado y copropiedad. Es importante entender que esos nuevos habitantes podrán, pedirle al administrador designado y a la inmobiliaria cuentas de su gestión durante un plazo legal, establecido por ley de copropiedad (nº19.537, art.18), y el cual indica que al menos una vez al año se debe rendir cuenta documentada del mandato. Generalmente, lo anterior se confunde con la enajenación.

del 75% de la copropiedad para llamar a asamblea y rendir cuentas, lo que es un gran error dado que ese porcentaje está especificado en la ley mencionada, en su artículo nº30, pero para aprobar el primer reglamento que dejó la inmobiliaria. Así, las cosas se van enredando entre el primer administrador, los copropietarios y la inmobiliaria.

OTRA COSA CLAVE

En una comunidad será necesario llamar a una asamblea ordinaria para ratificar o no al administrador designado y si en este primer encuentro la persona no obtiene la mayoría, la comunidad podrá elegir a otro administrador o bien un copropietario deberá asumir el puesto.

PARA FINALIZAR

El administrador designado posee una finalidad protectora de los derechos de los primeros copropietarios y la experiencia indica que cuando éstos se desmarcan de los objetivos particulares de la inmobiliaria y centran su accionar en el bienestar común de todos los involucrados, demostrando carisma, experiencia, idoneidad para el cargo, eficiencia y efectividad, lo más probable es que sean ratificados en el cargo de administrador, pasando a ser para toda la comunidad una figura preponderante y necesaria.

ABASTIBLE DESARROLLA INNOVADORAS SOLUCIONES ENERGÉTICAS PARA LAS COMUNIDADES

Abastible ha desarrollado soluciones energéticas eficientes e innovadoras las cuales buscan maximizar los beneficios económicos de las comunidades y entregar energía eléctrica y/o térmica sin interferencia. Estas soluciones cuentan con equipos de alta confiabilidad, con los más altos estándares de fabricación, garantías y calidad, lo que se traduce también en baja frecuencia de mantenimiento.

La compañía esta enfocada en brindar un servicio profesional que está focalizado en desarrollar proyectos de suministro energético continuo, innovando e instalando equipos de última tecnología, siempre pensando en el equilibrio económico de los clientes y las comunidades.

Un ejemplo de lo anterior son las centrales térmicas ultra eficientes, las cuáles entregan ahorros energéticos y económicos. Estos equipos cuentan con quemadores modulantes, regulando la potencia de la llama del quemador en función de la demanda energética. Nuestras calderas tienen la capacidad de modular la potencia requerida de manera precisa y en tiempo real.

Otra cualidad de estos equipos es que no requieren acumuladores de agua caliente dado que generan agua caliente en tiempo real.

El nivel máximo de eficiencia es logrado en baja carga térmica (llegando a un 107% por el aprovechamiento del calor de los gases de escape). Sus rangos de potencia van desde los 15 kW hasta los 280 kW (replicables).

Por otro lado, y considerando el respaldo energético, la empresa cuenta con productos asociados a la generación de energía eléctrica mediante GLP, como lo son generadores y cogeneradores que el área de Ingeniería desarrolla a la medida de cada cliente. Estas soluciones, no sólo presentan el beneficio de tener un respaldo energético, si no también están diseñadas y dimensionadas para entregar suministro continuo como para recorte de horas punta.

Los equipos de cogeneración entregan dos energías simultáneamente: electricidad y térmica (calor útil),

y están ligados a proyectos de alto nivel de consumo energético donde se han proyectado soluciones distritales de agua caliente sanitaria y energía eléctrica. Sus ventajas son un alto grado de eficiencia, que deriva en importantes ahorros por reducción en costos energéticos.

Además, son modulables, compactos y livianos. Sus rangos de potencias van desde los 7kW hasta 1MW (replicables).

Adicionalmente el GLP al ser bajo en emisiones de CO₂e y de material particulado,

cuenta con la ventaja de no tener restricciones medioambientales en comparación a otros energéticos. Asociado a lo anterior, y acompañado de LA responsabilidad con el medio ambiente, los proyectos buscan la integración con soluciones solares, tanto para la generación de agua caliente como energía eléctrica.

Abastible también cuenta con sistemas instalados en hospitales y clínicas, donde la continuidad energética es crítica. Han desarrollado proyectos a lo largo de Chile donde han integrado distintos tipos de soluciones como es generación de agua caliente, manejo eficiente del vapor y climatización.

En hoteles, donde los estándares de confort están directamente relacionados a la confiabilidad de sus equipos, han ejecutado proyectos de cogeneración para clientes no conectados a la red eléctrica generando agua caliente para calefacción y sanitaria, y en forma simultánea energía eléctrica, siendo esta solución el núcleo energético. Por otro lado, en hoteles que están conectados a la red, han ejecutado proyectos de centrales térmicas ultra eficientes y con equipos de respaldo de equipos generadores.

Maximiza los ahorros de tu comunidad mientras cuidas el medio ambiente.

- Generación y Respaldo Eléctrico
- Cogeneración
- Central Térmica Ultra Eficiente
- Bombas de Calor
- Energía Solar Térmica y Fotovoltaica
- GLP
- Suministro de Energía Eléctrica
- Monitoreo y Gestión Energética



Revisa los casos de éxito de nuestras soluciones en:

www.abastible.cl/testimoniales



Para más información escríbenos a

solucionesenergeticas@abastible.cl

Nuestra energía y compromiso, **tu mejor inversión**



Curso OS-10 para Conserjes: ¿Será necesario?

CGAI conversó con los dirigentes del sindicato y la asociación gremial de Mayordomos y Conserjes de Chile, Gabriel Córdoba y Juan Coronado, sobre la utilidad del curso OS10 impuesto por Carabineros a las comunidades. Los representantes compartieron algunas impresiones de cómo los asociados ven el curso mencionado y si encuentran algún beneficio.



Ambas personalidades indicaron que no ven utilidad alguna en que los conserjes y mayordomos deban tomar este tipo de capacitaciones dado que ellos no cumplen funciones relativas a temas de seguridad. De acuerdo a sus opiniones, este curso está orientado a guardias de seguridad en empresas, en centros comerciales, bodegas y otras dependencias de similares características, donde las personas portan esposas, bastones retractiles y otros elementos para reducir a los posibles delincuentes. En el caso de las comunidades de edificios y específicamente en los puestos que el personal ocupa, no estarían considerados dichos elementos.

Tanto Córdoba, como Coronado, consideran que este curso no es aplicable en las comunidades debido a que a los mayordomos y conserjes les tendrían prohibida la denominada práctica de la autodefensa por parte de los comités de administración y los administradores. Según ambos entrevistados, cada vez que los mandan a repetir el curso para actualizarlo, no es mucho más lo que puedan aprender, insistiendo en que este curso no es para ellos.

Tras lo expuesto, parece claro que hace años la autoridad (Carabineros) ha estado equivocada al insistir en que los mayordomos y conserjes por estar sentados en una recepción deban

cumplir con labores de seguridad como las descritas en el curso OS10.

También, se ha tornado preocupante que algunas comunidades estén presionando a sus trabajadores para realizar este curso y así garantizar la continuidad laboral. Ambos dirigentes mencionan tener conocimiento de que estas mismas comunidades estarían descontando del sueldo estas capacitaciones, provocando un rechazo a este sistema y al respectivo curso.

Gabriel Córdoba propone que alguna institución pública, como Chile Valora u otra similar, defina de una vez por todas, cuál es el perfil del puesto de mayordomo o

conserje en una comunidad y, de acuerdo a esas características, se definan las capacitaciones. Por su parte, Juan Coronado reflexiona y se pregunta “¿por qué no se exige este curso de OS10 a las personas que atienden en las recepciones de hoteles y restaurantes?”

Una estadística rápida

En Chile existen alrededor de 180.000 trabajadores en los puestos mencionados y, a través de averiguaciones en centros de capacitación, nos informaron que anualmente unos 20.000 trabajadores deben tomar o actualizar este curso que puede ser con costo para las comunidades o, como dijeron Coronado y

Córdoba, para los trabajadores, convirtiéndose en un tremendo negocio.

Administradores

Conversamos con algunos socios sobre la aplicabilidad de los conocimientos de este curso en las comunidades y todos coincidieron en que éste tiene cero posibilidades de ser aplicado, por eso provoca rechazo, ausencias laborales y dificultades para reemplazar a los trabajadores. Además de los pagos impuestos a las comunidades, cuando son fiscalizados por Carabineros y encuentran que no se ha realizado el curso OS10, se procede al cobro de multas que pueden llegar a millones de pesos.

Qué hacer

Es importante abrir el diálogo entre los gremios de mayordomos y conserjes en conjunto con el de los administradores, y unidos pedir la derogación de este curso poniendo en su reemplazo uno más acorde a la función que estos trabajadores realizan a diario.

Esperamos que las comunidades de edificios, sus comités de administración y copropietarios comprendan que las personas que prestan este servicio, de manera noble, sacrificada y muchas veces ignorada, deben tener el derecho a profesionalizarse. Esto último sólo es posible si a ellos se les entregan las capacitaciones que verdaderamente necesitan, quedando claro que el curso OS10 no les sirve y no es lo que requieren.

POR AHORRO Y DISTRIBUCIÓN DE GASTOS

METROGAS: LA MEJOR ALTERNATIVA PARA CALEFACCIÓN DE COMUNIDADES

METROGAS, EMPRESA LÍDER EN LA DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL, PUEDE CONVERTIRSE EN EL MEJOR SOCIO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES. ESTO GRACIAS A INNOVADORAS Y ÚTILES HERRAMIENTAS PARA QUE EL RESIDENTE DISFRUTE DE TODOS LOS BENEFICIOS DE LA CALEFACCIÓN CENTRAL AL MEJOR PRECIO.

Con la inminente llegada del invierno, el “tema” de la calefacción toma relevancia entre administradores y residentes, sobre todo en comunidades que cuentan con calefacción a través de una central térmica. Esto porque la necesidad de calefaccionar se transforma en un gasto que muchos vecinos no están dispuestos a asumir.

Esta realidad llevó a Metrogas, empresa con más 23 años de experiencia en la distribución de gas natural y más de 728 mil clientes, a desarrollar innovadoras y útiles soluciones para las comunidades de edificios que cuentan con central térmica, tanto para el usuario final, como para la comunidad en conjunto, gracias a una herramienta que puede marcar la diferencia para lograr un significativo ahorro de gastos en calefacción.

Considerando la resistencia presente en muchas comunidades a encender las centrales térmicas, debido al mito del alto costo que aquello implica, es que se desarrolló un nuevo sistema de prorrateo para el agua caliente sanitaria y de calefacción de la Dirección de Extensión en Construcción de la Pontificia Universidad Católica de Chile (DECON).

Así, se ha puesto a disposición de los administradores un nuevo sistema de cálculo con el cual se facilita el prorrateo, dividiendo de manera justa entre los residentes, los gastos de la comunidad. A la fecha más de 450 comunidades han vuelto a encender su calefacción en el invierno gracias a este sistema, que equilibra de mejor manera los gastos del agua caliente sanitaria y el agua caliente para calefacción, ya que la realidad física evidencia que para el calentamiento de Agua caliente sanitaria se utilizan más m³ de gas que para calentar el agua de calefacción..

Metrobolsas Comunidades

Desde 2018 Metrogas cuenta con otro producto que también ha tenido un gran impacto. Se trata de las Metrobolsas Comunidades, innovador sistema de compra de gas natural para la calefacción, que permite acceder a todos los beneficios de este combustible y a importantes ahorros durante los meses de invierno, ya que es hasta un 47% más conveniente que otras alternativas para calentarse en esa época del año, como la electricidad, la parafina o el gas licuado de petróleo (GLP).

Uno de los mayores beneficios para administradores y clientes de Metrogas, es que las Metrobolsas Comunidades se pueden ajustar a la medida de cada grupo de viviendas, ya que se pueden pagar hasta en 12 cuotas fijas mensuales y siempre accediendo a un precio fijo promocional.

Además, al contratar la Metrobolsa para una comunidad y con el objetivo de invitar a todos los residentes a disfrutar la calefacción con toda tranquilidad, todo el sobreconsumo generado en el primer mes respecto al mismo período del año anterior es gratis.

“En Metrogas buscamos entregar un servicio de calidad y facilitar las herramientas necesarias que permitan al usuario final disfrutar de todos los beneficios de contar con calefacción central a gas natural, fuente de energía que es más limpia, conveniente y segura. Las Metrobolsas Comunidades y la herramienta de prorrateo desarrollado junto a la DECON son innovaciones que hemos impulsado buscando ser un aliado de los administradores, con los cuales queremos establecer relaciones cercanas y colaborativas”, afirma Paula Álvarez, Jefa de Centrales Térmicas de Metrogas.

Para conocer más detalles sobre las soluciones en calefacción de Metrogas, lo invitamos a contactarse con la empresa a través de www.metrogas.cl o llamando al 600 337 8000, donde puede solicitar una

CÓMO LOGRAR MAYOR EFICIENCIA EN CALEFACCIÓN

Metrogas entrega algunos consejos de buenas prácticas con los equipos de la sala de caldera:

- 1.- Mantener el estanque de agua caliente sanitaria a una temperatura no superior a los 60°C.
- 2.- Controlar temperaturas de ingreso y salida del intercambiador de calor.
- 3.- Regular las temperaturas de calefacción, dependiendo si la instalación tiene radiadores, loza o piso radiante.
- 4.- Las temperaturas de retorno en las calderas no deben ser menores a 55°C, para evitar condensación al interior de la caldera.
- 5.- Mantener en buen estado los equipos para cumplir los rangos exigidos de porcentaje de oxígeno y monóxido de



**El tremendo dato
para ahorrar
en comunidades
este invierno**

Gracias a las Metrobolsas Comunidades tu Comunidad podrá disfrutar de estos beneficios:

- ▶ Ahorrar hasta un **47%** en calefacción⁽¹⁾.
- ▶ Disfrutar una **tarifa fija** durante el periodo de calefacción pagando a la medida de tu comunidad⁽²⁾.
- ▶ Aprovechar el primer mes de Sobreconsumo en calefacción **totalmente gratis**⁽³⁾.

Consulta por tu asesoría gratis llamando al 600 337 8000

SERGIO ROMÁN: “EN 20 AÑOS NOS LOGRAMOS CONSOLIDAR Y HOY LAS INSTITUCIONES Y LAS EMPRESAS CREEN EN NOSOTROS”

EL ACTUAL PRESIDENTE Y SOCIO FUNDADOR DE CGAI SE APRONTA A LAS ELECCIONES Y A DAR PASO A LA LLEGADA DE NUEVOS LIDERAZGOS EN EL GREMIO QUE ESTE AÑO CELEBRA 20 AÑOS DE HISTORIA. EL REPRESENTANTE CUENTA CON UNA AMPLIA TRAYECTORIA EN EL RUBRO DE LOS ADMINISTRADORES DE EDIFICIOS DESDE DONDE HA CONTRIBUIDO A LA PROFESIONALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD.

1) Sergio, nos podría contar ¿cómo surgió la necesidad de crear una asociación de administradores de copropiedad?

La nueva ley de copropiedad N°19.537 se comenzó a aplicar en marzo de 1998 y esto trajo una gran cantidad de cambios respecto a la anterior ley de venta por pisos (ley n° 6.071) que era la que regía nuestra profesión desde 1937. Estos problemas se acentuaron con la obligatoriedad de realizar certificaciones periódicas de gas (Resolución Exenta 489 del 6 de abril del año 1999).

Estos acontecimientos nos hacen juntarnos como administradores para ver cómo enfrentar los problemas que estos dos eventos nos estaban provocando y este grupo decide que la única forma de hacer frente a estos temas es a través de un cuerpo colegiado, que pueda interactuar con las instituciones del estado y las empresas. De esta forma y con una finalidad ya clara, nos volvemos a juntar el **15 de septiembre de 1999** y mediante la firma como socios fundadores, damos vida al **Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G. (CGAI Chile)**

2) A modo de contexto, antes de CGAI Chile ¿qué había?

Hace 20 años como institución gremial que agrupara a administradores de edificios solo existía la Cámara Inmobiliaria de Chile A. G., pero los socios eran principalmente corredores de propiedad y no administradores. Posteriormente esta institución se fusionó con nuestra entidad gremial

3) A su criterio, ¿cómo y qué cambios introdujo el gremio a la actividad de la administración inmobiliaria en sus inicios?

Principalmente lo que hicimos fue representar a un gremio para lograr, con los organismos del Estado, revisar procedimientos respecto a las nuevas normativas. El Colegio, término con el cual se empezó a reconocer nuestra institución, se preocupó de poner al día a sus socios sobre las nuevas normativas y procedimientos para que se estandarizara el mercado y se pudiera cumplir con los plazos establecidos de acuerdo a las normativas vigentes.

4) ¿Con cuántos socios partió la entidad?

Los socios fundadores fueron 33, todos ellos con una destacada trayectoria como administradores, profesionales con dilatada experiencia y, lo más importante, con mucha visión sobre cómo gestionar activos inmobiliarios. Este número ha ido creciendo paulatinamente con el tiempo.

5) ¿Cuáles son los hitos más importantes que usted podría señalar en los primeros años como asociación y la evolución que ha tenido la entidad?

Creo que uno de los hitos más importantes es que en 20 años nos logramos consolidar y hoy las instituciones y las empresas creen en nosotros. De hecho, al poco andar tuvimos varias asociadas que se



sumaron al Colegio, al directorio, con la idea de ir mejorando procedimientos y servicios que prestaban a las comunidades. Haberlas tenido como miembros significó solucionar problemas de manera eficiente y segura. Los primeros directores estuvieron formados por gerentes y altos ejecutivos de empresas como Metrogas, Chilectra, Aguas Andinas, VTR y Distribuidora Caleu, quienes fueron pilares fundamentales para nuestra gestión como administradores. Con el tiempo, logramos llegar y representar al gremio en la Comisión

de Vivienda y Urbanismo de ambas Cámaras del Congreso, junto con exponer nuestra mirada ante algunos ministerios, superintendencias y municipalidades para que nos conocieran en una primera instancia y posteriormente trabajar con ellos mejorando leyes y ordenanzas.

Hoy ya somos reconocidos y considerados como referentes en la materia de copropiedad, y en la actualidad estamos trabajando en conjunto con el MINVU y con los senadores en el proyecto de una nueva ley de Copropiedad.

6) En la actualidad, ¿a cuántas comunidades representan CGAI Chile?

Con los socios que actualmente integran el Colegio estamos representando cerca de 2.500 comunidades en todo Chile. Quisiéramos que más administradores se sumaran al trabajo que estamos haciendo por transformar y profesionalizar esta actividad a través de conocimientos y competencias de nivel internacional. Del mismo modo invito a los comités de administración a que se sumen y formemos entre todos una gran comunidad para el beneficio de todos.

7) ¿Cuántos son sus actuales socios y qué nos podría contar sobre ellos?

Actualmente somos 104 socios. Hay muchos que están como persona natural y la minoría como empresas. Varios de ellos manejan una importante cantidad de edificios.

De los socios antiguos podemos decir que hay empresas familiares, padres e hijos que trabajan dentro de la organización, tanto en la parte administrativa como operativa de las empresas.

8) ¿Y cómo ha sido llevar el liderazgo de una asociación de administradores?

El camino no es fácil, hay que repartirse entre la familia, el trabajo, el colegio (CGAI) y además en mi caso, los bomberos. Siempre va a faltar el tiempo, pero uno viene a servir y tratar de dar lo mejor de uno para representar bien a nuestra institución.

9) Este año el gremio celebra 20 años, ¿cómo será la celebración?

Independiente a la fiesta de celebración, que por supuesto tendremos y de quien esté dirigiendo a la institución, la celebración creo que debe ser más un reconocimiento a tantas personas que han pasado dando lo mejor de sí para que esta institución después de 20 años, hoy tenga un reconocido prestigio, con la calidad y estilo que nos caracteriza.

10) Finalmente, a modo de cierre, ¿qué mensaje les dejaría a sus colegas y al público que lo leerá?

Quiero aprovechar la ocasión, ya que estamos terminando mi segundo periodo a cargo de la institución, para agradecer muy sinceramente el apoyo recibido y pedir disculpas si alguna vez les fallé en algo, o no los representé a la altura impuesta por el cargo. Uno no busca ser presidente y cuando acepta el desafío, trata de servir de acuerdo a sus capacidades dando lo mejor de uno y tratando de enaltecer y representar a la institución con todas las energías. Las instituciones no se hacen grandes solas, sino por las personas que las componen y el trabajo en equipo. Creo que eso ha sido clave en la historia de CGAI Chile y formar parte de este Colegio, debe ser un orgullo para cada uno de nosotros, pues, entre todos le damos el peso y la prestancia que tiene hoy ante la opinión pública.

ExpoEdificios 2019, un encuentro de profesionales

El evento tiene como misión reunir bajo un mismo techo y en un tiempo acotado oferta y demanda, es decir administradores y proveedores.

Los Comités de Administración así como los Administradores tienen una gran presión por parte de la comunidad. Se les exige velar para que el bien raíz se mantenga, actualice y valore. Para eso, deben contar permanentemente con proveedores preparados, confiables y cuyos valores sean de acuerdo al mercado. El trabajo no es menor debido a los escasos tiempos que se tiene para cotizar y/o cotejar con uno u otro proveedor, por esta razón, la ExpoEdificios 2019 toma tanta relevancia.

La idea de esta iniciativa es proporcionar un sinfín de soluciones a recurrentes problemas de los edificios y aportar contactos de calidad, con soluciones creativas y conocimiento de nuevos productos o servicios.

Para un administrador es fundamental saber a quién recurrir para un inconveniente específico, junto con estar al día, sobre los nuevos productos, equipos y servicios que está ideando el mercado pensando exclusivamente en edificios y/o departamentos. Estas novedades estarán presentes en la ExpoEdificios 2019.

Organiza PLC

A la cabeza de la organización y producción de este evento se encuentran las publicaciones Lo Castillo (PLC), del grupo de empresas El Mercurio. PLC edita,

diseña y distribuye hace 37 años la revista DatoAvisos y sus ventajas son claras ya que la publicación está llegando semana a semana a miles de edificios con información atinente de hogares (casas y departamentos), convirtiéndose en un medio asertivo y constante. La revista se distribuye semanalmente en las comunas de Vitacura, Las Condes, Providencia, Ñuñoa y La Reina, las que cuentan con una gran tasa de viviendas en altura.

El medio oficial de la ExpoEdificios 2019 será DatoAvisos, quienes estarán informando a la comunidad todos los detalles previos, durante y posterior al desarrollo de esta actividad.

Patrocinio de CGAI Chile

El Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G. (CGAI Chile) patrocinará el encuentro que va en directo beneficio del gremio y que reunirá a los principales actores del sector: Administradores, Comités de Administración y Proveedores de productos y servicios. Además, se realizarán diversas charlas de capacitación para quienes deseen participar.

Debido a que la convocatoria será realizada por CGAI Chile, entidad líder en el área y que cuenta con la mayor base de datos del sector, los invitados de honor serán los administradores de edificios.

Porqué es importante organizar la ExpoEdificios 2019

Cada uno de los edificios existentes en Santiago asignan todos los meses un monto no despreciable para mantenimientos y reparaciones. Si cuantificamos estos gastos llegaríamos a varios, incluso un millar de dólares. Todo sector de relevancia económica cuenta con su ExpoFeria y CGAI Chile no quiere ser la excepción, por eso el solo hecho de facilitar la búsqueda de soluciones para satisfacer la demanda justifica su existencia.

Sin duda, estos encuentros amplían horizontes y son un medio importante para que los proveedores muestren sus productos, realicen acciones de marketing de fuerte impacto, y también se convierte en una instancia para generar contactos y explorar nuevas soluciones. Las ExpoFerias son, finalmente, un punto de encuentro de alta calidad por ser la cita cumbre del sector. Además, es toda una experiencia ya que se da el ámbito ideal para compartir con empresas de diversa escala, conocer las nuevas tendencias del mercado, aprender de los especialistas del sector y concretar distintas oportunidades en el networking.

Un encuentro con dos versiones

El evento tendrá este año dos versiones, la primera se realizará el 14 de agosto en el Centro Cultural Estación Mapocho, ubicado en la Estación de trenes de Santiago, a pasos de la Estación de Metro Puente Cal y Canto, y la segunda será en el mes de noviembre en la comuna de Ñuñoa.

El objetivo de este evento es claro, lograr beneficiar al mayor número de comunidades y/o administradores con encuentros profesionales que aporten ideas, contactos y soluciones.

Contacto comercial de la ExpoEdificios 2019: Paulina Parra/9 9512 5636 o2 2751 4800/ pparra@plc.cl

ExpoEdificios 2019 en su primera versión contará con stands perfectamente modulados, energizados y diseñados para la comodidad del expositor.

La difusión de la actividad será vía DatoAvisos, por el programa Pabellón de la Construcción (ChileVisión – sábados y domingos de 08:00 a 09:00 horas) y además, se realizará un video que será exhibido en EMOL, el portal de noticias más importante del país.



ASOCIACIÓN GREMIAL DE ADMINISTRADORES DE COPROPIEDAD

