



COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS DE CHILE A.G.

REVISTA ESPECIALIZADA EN COPROPIEDAD | EDICION N°14 | DICIEMBRE 2019

CONVERSAMOS CON ANÍBAL AHUMADA ÁLVAREZ

“Los desafíos del reciente electo Presidente del Colegio de Administradores”

ENTREVISTAMOS AL SOCIÓLOGO JORGE VERGARA

“Cómo es actualmente vivir y trabajar en Comunidad”

ADMINISTRADOR INTERVENTOR DE COMUNIDADES:

“Qué significa la designación hecha por un Juez de Policía Local”

CURSO DE ADMINISTRACIÓN DE EDIFICOS DEL CGAI CHILE

“Tres ex alumnas nos dan testimonios sobre lo fundamental que es estudiar con nosotros”





Desde 1999

Índice

- 3 Editorial
- 4 Entrevista a Aníbal Ahumada
- 6 Entrevista Ex Alumnas CGAI
- 8 El Administrador como ministro de fe para certificar el copropietario hábil y su nómina actualizada
- 9 El rol que cumple el administrador como interventor de comunidades
- 12 Abastible desarrolla innovadoras soluciones energéticas para las comunidades
- 14 Sociólogo explica estudio que analiza las relaciones sociales que se dan en los edificios en altura
- 17 Publireportaje Compañía Nacional

Revista CGAI N°14
Diciembre 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
Copropiedad 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



Editorial

Que veinte años no es nada" dice una famosa canción y es cierto cuando se trata de personas, distinto es cuando los veinte años los cumple una organización gremial como el CGAI. En este caso, el tiempo transcurrido nos ha permitido, a pesar de todas las dificultades por las que pudimos haber pasado, desarrollarnos y llegar tempranamente a la madurez gremial. En este tiempo, hemos consolidado nuestro prestigio a nivel nacional, entre los propios administradores, las autoridades, otros actores inmobiliarios y algo muy importante, el reconocimiento de otros gremios de administradores de comunidades de todo el mundo.

En esta nueva etapa, en que queremos proyectar a nuestro gremio para los próximos veinte años, quiero enviar un fraternal saludo a todos los socios, especialmente, a los fundadores de nuestra Institución, ya que, gracias a su gran visión y arduo trabajo, hoy podemos sentirnos orgullosos y decir con toda seguridad que ser socios del CGAI es un sello de Calidad, Honorabilidad y Profesionalismo.

Aníbal Ahumada Álvarez
Presidente de CGAI Chile

Con 29 años de trayectoria, el ex presidente y fundador de la Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios asume por segunda vez la presidencia del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile (CGAI). En la siguiente entrevista, profundiza sobre los desafíos que serán abordados durante su nuevo periodo.

1. DESPUÉS DE TENER SU PRIMERA EXPERIENCIA COMO PRESIDENTE DE CGAI (2013-2015) ¿CÓMO HA VISTO LA EVOLUCIÓN DEL COLEGIO AHORA QUE VUELVE A SER PRESIDENTE HASTA EL 2021?

En primer lugar, debo recordar que antes de esa presidencia fui durante ocho años vicepresidente por lo que tengo una idea bastante clara de la evolución que ha tenido el CGAI. Nuestro Colegio acaba de cumplir 20 años de existencia y puedo decir con certeza que los primeros 16 años fueron de un constante crecimiento en todos los aspectos de nuestra actividad gremial debido al arduo trabajo y visión de los dirigentes anteriores. En los últimos años dicho crecimiento se ha ido deteniendo y, al parecer, solo nos dejamos llevar por el impulso que traía el Colegio gracias al trabajo de los años anteriores, manejando solo la contingencia del día a día y descuidando aspectos importantes que hoy debemos volver a impulsar.

2. ¿QUÉ DESAFÍOS SE PLANTEA SU ADMINISTRACIÓN EN ESTE PERIODO?

Nuestro principal accionar estará enfocado en tres aspectos fundamentales. Por un lado, el desarrollo de la vinculación con el medio lo que, por supuesto, incluye una mejor comunicación con nuestros socios, con autoridades, medios de comunicación, otros gremios del sector inmobiliario y la retroalimentación que podamos obtener de todos los actores relevantes para nuestro Colegio que nos permitan revisar los aspectos en los cuales debemos mejorar.

Por otro lado, pondremos énfasis en el desarrollo de una campaña, la cual ya está en marcha, para la incorporación de nuevos socios y, por último, lograr que otros integrantes quieran colaborar con el Colegio en las diferentes comisiones de trabajo y en el directorio, para de esta manera empezar a preparar una nueva generación de dirigentes de modo

que en un futuro cercano sean ellos quienes lideren al CGAI.

3. ¿QUÉ ROL JUGARÁ EN ESTA ETAPA EL DIRECTORIO QUE LO ACOMPAÑARÁ DURANTE SU GESTIÓN?

Siempre he pensado y he dicho abiertamente que ser director del CGAI es un privilegio que debemos pagar con tiempo y trabajo en beneficio del gremio, por lo tanto, el directorio juega un papel fundamental ya que no es solo quien aprobó este proyecto, sino que además es quién debe trabajar en cada uno de estos aspectos para lograr el cometido.

4. ¿QUÉ NOS PUEDE DECIR SOBRE LOS SOCIOS QUE INTEGRAN LA COLECTIVIDAD DE ESTE GREMIO DE ADMINISTRADORES?

Los socios del colegio son administradores muy sacrificados. Nuestra labor es bastante ingrata y, generalmente, con muchos sinsabores. Por esta razón, quienes estamos asociados al CGAI somos buenos colegas y muy solidarios entre sí. Debemos reconocer que el día a día de nuestra actividad nos dificulta confraternizar como la mayoría de nosotros desearía y con suerte podemos hacernos el tiempo para asistir a las capacitaciones que organiza nuestro Colegio. Esto es una realidad que debemos mejorar ya que el reunirse con otros colegas, especialmente socios, y asistir a las capacitaciones es una imprescindible inversión de tiempo que todos debemos hacer para mejorar nuestro servicio profesional a las comunidades. Aprovecho esta instancia para invitar a los socios a que consideren la importancia de lo señalado y a corregir este aspecto ya que todos juegan un rol clave.

5. ¿CÓMO CREE USTED QUE SU LIDERAZGO, EN CONJUNTO CON EL DIRECTORIO, PUEDEN SATISFACER LAS EXPECTATIVAS DE LOS COLEGIADOS?

Creo que en la medida que ejecutemos cabalmente las tareas antes señaladas lograremos, en cierta medida, cumplir con estas expectativas y esa es la razón por

la que algunos socios me pidieron que liderara esta nueva etapa.

6. ¿CUÁL ES LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL QUE USTED PLANTEA PARA QUE CGAI CHILE CREZCA ORGÁNICAMENTE EN LA CANTIDAD DE ASOCIADOS Y EN LA ADMINISTRACIÓN INTERNA DEL GREMIO?

Creo que es necesaria la participación de socios más jóvenes en el directorio, quienes pueden aportar con una mentalidad y visión moderna, actualizada, y que tengan también un sentido de lo gremial. Debemos lograr llegar a las nuevas generaciones de administradores que hoy ya están participando de esta actividad y representarlos de manera apropiada. Concretamente, esto nos permitirá no quedarnos dormidos en los laureles y podremos motivar a estos colegas a asociarse a nuestro gremio y así continuar creciendo.

7. ¿TIENE ALGUNA REFLEXIÓN DEL MOMENTO QUE HOY VIVE CGAI CHILE?

Hoy el CGAI tiene la gran oportunidad de reconquistar el prestigio ante las autoridades y actores inmobiliarios que siempre tuvo, retomando el liderazgo y la representación de los administradores de comunidades de nuestro país. Esto nos permitirá continuar creciendo y lograr nuestro principal objetivo que es continuar trabajando para la profesionalización del rubro, el resguardo y apoyo a nuestros socios y, en general, continuar mejorando la visión que tienen nuestros clientes, autoridades y las comunidades respecto de nuestra actividad.

8. QUÉ LLAMADO HARÍA A QUIENES ESTÁN LEYENDO ESTA ENTREVISTA, A SUS COLEGAS, ADMINISTRADORES, AL PÚBLICO EN GENERAL LIGADO A LAS COMUNIDADES.

A nuestros socios, que apoyen al Colegio participando en todas las instancias posibles, desde la asistencia a los talleres, a los seminarios, a nuestras asambleas



Aníbal Ahumada
“Debemos llegar a las nuevas generaciones de administradores y representarlos de manera apropiada”

de socios, que participen en las comisiones de trabajo de nuestro gremio y, por supuesto, que se interesen en integrar el directorio. A los colegas no colegiados, los invitamos cordialmente a que se acerquen y nos conozcan, siempre serán muy bien recibidos en nuestra sede donde los escucharemos y compartiremos nuestras apreciaciones junto a un buen café. A las personas que están ligadas a las comunidades

los invito a que consideren a nuestros socios en la selección de sus administradores ya que cada uno de ellos se esfuerza por mejorar continuamente el servicio que prestan y se someten voluntariamente a nuestro estricto código de ética lo que, sin duda, es una gran garantía para nuestros clientes.

9. PARA CERRAR, EN POCAS PALABRAS, CÓMO DEFINIRÍA SU PRESIDENCIA

En estos dos años, me abocaré a las tareas antes señaladas con mucha FUERZA, PASIÓN y TRABAJO a fin de lograr los objetivos planteados, aunque esto signifique destinar mucho tiempo. Para mí es un orgullo y un gran privilegio representar a mis colegas en todas las instancias de nuestro gremio y esto está por sobre mis intereses personales. Debemos lograr llegar a las nuevas generaciones de administradores

QUÉ DICEN NUESTRAS ALUMNAS DE LOS CURSOS DE CGAI

MARÍA ZABALA (M.Z), PILAR ALLIENDE (P.A) Y MARÍA ANGÉLICA PÉREZ (M.A.P) TOMARON EL CURSO DE ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS IMPARTIDO POR CGAI CHILE, CON EL FIN DE MEJORAR LOS ESTÁNDARES Y PROFESIONALIZAR EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD.

A CONTINUACIÓN, NOS COMENTAN SUS EXPERIENCIAS, MIRADAS Y COMPARTEN ALGUNOS CONSEJOS.



María Angélica Pérez



María Zavala



Pilar Allende

1 ¿QUÉ LAS MOTIVÓ A ESTUDIAR ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS?

P.A: Tenía muchas ganas de empezar esta nueva actividad con una preparación profesional, con conocimiento de causa y así ofrecer un buen servicio. Pregunté y varias personas que se dedican a esto me recomendaron el curso que imparte CGAI y, no se equivocaron.

2 ¿QUÉ LAS MOTIVÓ A ESTUDIAR ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS?

M.Z: La visión que tenía se limitaba a mi experiencia viviendo en edificios y, por lo general, los administradores no son personas que ayuden y solucionen problemas, me refiero a los que yo conozco. Me sorprendía cómo hablaban de ellos en mi comunidad

3 ¿ALGUNA DE USTEDES TENÍA EXPERIENCIA PREVIA, YA SEA COMO ADMINISTRADORA O COMO PARTE DE UN COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN?

M.A.P: Hace algunos meses comencé a trabajar apoyando a ONE Administración Inmobiliaria y luego de poco tiempo

estudiar específicamente este sector, ahí fue cuando comencé a indagar en Internet. Por un amigo llegué a CGAI y pude inscribirme en el curso de administración.

4 ¿QUÉ EXPECTATIVAS TENÍAN AL INGRESAR COMO ALUMNAS A CGAI?

M.Z: En un principio no me hice ninguna expectativa. Cuando lo comentaba con otras personas todos me decían que nadie estudiaba para ser administrador. Cuando fui a inscribirme me enseñaron las instalaciones y también me hicieron un resumen de las asignaturas. Me empecé a sorprender, ya que en ese momento me di cuenta de que no era tan "light", cuando iban llegando los mails con los contenidos temblaba.

5 ¿QUÉ MATERIA SE LES HIZO MÁS FÁCIL O MÁS DIFÍCIL?

M.A.P: Lo que más estudio requirió, de mi parte, fue el estudio de la ley de copropiedad, ya que lamentablemente la ley tiene la posibilidad de ser interpretada lo que dificulta el desarrollo de nuestra labor. Creo que por eso es fundamental que el proyecto de ley que se está trabajando para regular la actividad sea revisado por

el CGAI y por abogados expertos en la materia, de manera que cualquier cambio que se genere implique la asociación con la realidad y la coherencia necesaria.

6 A SU CRITERIO, EL CURSO QUE TOMARON CON CGAI CHILE REÚNE LAS MATERIAS NECESARIAS PARA INICIARSE COMO ADMINISTRADORAS

P.A: Para mí sí las reúne, siento que son esenciales en cualquier administración de copropiedad. Se me hizo corto el curso, pero creo que es por la gran cantidad de materias que comprende la actividad. Me gustó que cada módulo lo diera un especialista en su tema, y ver también la visión desde la perspectiva de los que dan clases son administradores o están ligados con la copropiedad, eso me ayudó a aterrizar los temas.

7 EN EL TRANSCURSO DEL CURSO, ¿QUÉ FUE LO QUE MÁS LES LLAMÓ LA ATENCIÓN?

M.Z: Lo complejo de este trabajo, todo lo que hay que saber y lo poco que dominan las materias muchos administradores. Ahora cuando escucho a mis amigos, vinculados a administraciones, me sorprende la cantidad de errores que se cometen y nadie cuestiona.

8 ¿CUÁL ES LA BASE PARA EMPENDER EN ESTA ACTIVIDAD?

P.A: Tener claro el objetivo, una muy buena presentación como administrador, tanto con el logo como con el nombre, ser claros, ordenados, y presentar el servicio de forma profesional buscando los contactos adecuados. También, es importante tener buenos resultados para que esas comunidades o personas nos propongan en otras comunidades. Creo que tener el respaldo del Colegio de Administradores ayuda a generar confianza y a mí a tener la tranquilidad de poder acudir a expertos.

9 YA EGRESADAS Y CON LAS HERRAMIENTAS QUE LES DIO ESTE CURSO, ¿QUÉ ES LO QUE VIENE PARA USTEDES EN MATERIA PROFESIONAL, DE CARA A LA ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES?

M.A.P: Estoy haciéndome cargo de ONE Administración Inmobiliaria, una oficina que tiene años de funcionamiento y en la cual estoy poniendo mis conocimientos y experiencia para generar mejoras en los procesos y en el servicio que se entrega. El curso de CGAI me abrió un mundo de posibilidades

10 ¿QUÉ REFLEXIÓN QUEDA DESPUÉS DE ESPECIALIZARSE, ¿LES GUSTARÍA SEGUIR CON NUEVAS CAPACITACIONES DE ESPECIALIZACIÓN?

P.A: Me queda la certeza de la importancia de buscar todas las instancias de formación, las leyes se van modificando, los equipos son más avanzados, más ahorrativos en temas de consumo, con menos impacto medio ambiental y es muy importante ir actualizándose. El tema del personal que trabaja, en las comunidades, creo que es esencial por lo que todo lo que tenga que ver con capacitarse, en el aspecto laboral, es muy importante para mí.

11 ¿QUÉ RECOMIENDAN A LAS PERSONAS QUE LEEN ESTA ENTREVISTA Y EVALÚEN INICIARSE EN ESTA PROFESIÓN?

M.Z: Primero, tomar conciencia de que debe hacerse este trabajo de manera profesional, y como tal, hay que formarse con seriedad y rigurosidad, aprender continuamente y CGAI para mí fue ideal.

12 ALGO MÁS QUE NOS QUIERAN CONTAR PARA CERRAR ESTA ENTREVISTA

P.A: Las clases resultaron muy entretenidas y ágiles. Además, me tocó un grupo de compañeros genial, de mucho apoyo, con hartas ideas y preguntas, con distintos intereses lo cual es muy bueno. Este curso sobrepasó mis expectativas.

M.Z: Estoy feliz de haber hecho el curso. Descubrí que hay muchos campos relacionados: derecho, gestión, investigación, logística, relaciones humanas, y el CGAI ha hecho que mi visión sea macro, como una profesión que debe ser llevado a cabo desde el principio que estas armando un emprendimiento.

M.A.P: Agradezco la paciencia de cada uno de los profesores de CGAI para responder todas nuestras dudas y entregarnos además del conocimiento teórico, la experiencia que ellos mismos han vivido. Espero poder ser parte activa de CGAI y aportar en lo que pueda para que el desarrollo de esta labor sea cada vez más profesional.



Marco Antonio Sepúlveda Larroucau
Abogado y Asesor legal de CGAI Chile

El copropietario hábil y la nómina actualizada de copropietarios

Un problema que se presenta en la práctica es el de la acreditación de la calidad de propietario de la respectiva unidad (en Chile la transferencia del dominio se verifica a través de la inscripción en el Registro de Propiedad del respectivo Conservador de Bienes Raíces), por ejemplo, previo al inicio de una asamblea de copropietarios.

La Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada en la edición del Diario Oficial del día 16 de diciembre de 1997, impone al administrador del condominio acogido a esta ley la obligación de certificar la calidad de "copropietario hábil" (artículo 20 inciso 3° de la Ley N° 19.537), es decir, la ley le confiere la calidad de "ministro de fe" para tal efecto (según el artículo 2° n° 5 de la Ley N° 19.537, son "Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de gastos comunes").

Además, el administrador se encuentra obligado a mantener una nómina actualizada de los copropietarios con sus respectivos domicilios, la que también puede incluir los correos electrónicos (artículos 21 incisos 1° y 2°, y 26 n° 2 del D.S. MINVU N° 46 de 1998, "Reglamento de la Ley N° 19.537"). Si los copropietarios no hubieren registrado domicilio, se entenderá para todos los efectos que tiene su domicilio en la respectiva unidad del condominio.



¿Posee el administrador los medios necesarios para certificar, previo al inicio de la respectiva asamblea, que tal o cual persona natural o jurídica es "efectivamente" la propietaria (titular inscrito)? No existiendo entre nosotros la posibilidad de conexión registral "on line", la respuesta es negativa. Sin embargo, el D.S. MINVU N° 46 de 1998, en su artículo 12 inciso 7°, parece intentar resolver este complejo problema, imponiendo al adquirente, cuando se enajene una unidad, el deber de ponerlo en conocimiento de la administración, exhibiendo o acompañando copia de la escritura respectiva con constancia de su inscripción en el conservador de bienes raíces o copia de dicha inscripción (es la inscripción de la unidad en el Registro de Propiedad a nombre del respectivo copropietario). Por lo tanto, se trata de una carga que el D.S. N° 46 MINVU de 1998 impone al adquirente. Lamentablemente, en la práctica, no es tan frecuente encontrar la referida nómina de copropietarios confeccionada en la forma prescrita en el citado artículo del D.S. MINVU N° 46 de 1998.

Seguramente, para evitar todas estas dificultades, en ciertos condominios se han dictado normas especiales para reglamentar tanto las formalidades mínimas que deben cumplir los poderes que se otorguen para ser representado en una asamblea de copropietarios, como para acreditar el dominio de las unidades previo al inicio de la asamblea, exigiéndose la exhibición de las respectivas inscripciones conservatorias. Precisamente, el artículo 21 de la Ley N° 19.537 faculta al Comité de Administración para dictar normas que "faciliten el buen orden y administración del condominio", las que mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Ello no es obstáculo para que también pueda estar expresamente contemplado en el reglamento de copropiedad.

Conforme a lo que me ha correspondido observar reiteradamente en la práctica, a los problemas anteriores se suman listados de asistencia a asambleas deficientemente confeccionados y otras dificultades relacionados con el porcentaje de derechos que cada copropietario representa y con falta de expedición en los procesos de votación para la adopción de diversos acuerdos.

EL ROL QUE CUMPLE EL ADMINISTRADOR COMO INTERVENTOR DE COMUNIDADES

Entrevistamos al socio designado por el cuarto Juzgado de Policía Local de la Comuna de Santiago Centro, sobre su vital experiencia



Arturo Ortega
Socio de CGAI Chile

1 ¿Qué significa ser un administrador interventor de una copropiedad?

De partida es una tremenda responsabilidad, pero más que nada es una oportunidad. Cuando un administrador profesional asume como interventor judicial debe saber que llega a un edificio o condominio que, por lo general, no tiene recursos económicos en caja, sus espacios comunes e instalaciones están gravemente deteriorados, hay malas prácticas arraigadas, pero por sobre todo llega a una comunidad donde las confianzas entre vecinos con el administrador y el comité de administración están gravemente fracturadas. Producto de lo anterior, la calidad de vida en general es muy mala y la gran mayoría de los miembros de la comunidad están afectados emocionalmente de una u otra forma. En ese escenario, uno como interventor judicial, más que escuchar lo que ha sucedido en el pasado, debe tomar acciones rápidas, formando un equipo de trabajo capacitado para una situación de crisis y luego en el menor tiempo posible

tomar las acciones necesarias para empezar a ordenar todo. Esto implica muchas veces soluciones drásticas y que afectan algunos intereses personales, pero al final terminan beneficiando a toda la comunidad.

2 ¿Quién designa este cargo y en mérito a qué situación?

Un interventor judicial es nombrado por un Juez de Policía Local tras una denuncia presentada por miembros de una comunidad cuando se llega a la conclusión de que el administrador no ha hecho su trabajo como corresponde, provocando graves daños al correcto funcionamiento del edificio o condominio. Ante dichas falencias por parte del administrador, el tribunal en uso de las facultades -que le otorga la letra e) del art. 33 de la Ley n°19.537 sobre copropiedad inmobiliaria y en resguardo de los intereses del condominio- procede a suspender de sus funciones al administrador y designa un administrador interventor judicial a efectos de que ejerza las funciones que permitan mejorar la situación de los habitantes.

3 ¿Estaba preparado para tan importante responsabilidad?

Yo creo que uno nunca está totalmente preparado para un nuevo desafío. La vida no es más que pasar con éxito a través de las dificultades que se te representan día a día. Por eso, creo que con nuestro equipo hemos podido enfrentar esta importante responsabilidad de la mejor forma al estar permanentemente capacitándonos como administradores y no solo en aspectos técnicos, sino que también en el complejo mundo de las relaciones humanas o habilidades blandas, lo que permite ir teniendo más confianza en que si uno se lo propone siempre lo puede lograr. Para mí la suerte no es otra cosa que estar preparado y aprovechar la oportunidad.

4 En lo profesional y en lo personal ¿qué ha significado este cargo?

En lo profesional, después de un poco más de tres meses de haber asumido como interventor judicial de un edificio de 520 departamentos con 25 pisos y un con un gasto de 25 millones de pesos cada mes, este desafío ha reafirmado en nuestro equipo el concepto de que la única manera de hacer las cosas es hacerlas bien y a la primera, sin errores. En lo personal, la satisfacción es que poco a poco, como resultado de lo anterior, cada vez más residentes y propietarios valoran lo que estamos haciendo para poner en pie nuevamente su edificio.

5 Cuéntenos ¿qué ha sido lo más complejo al asumir el cargo?

En un inicio nos vimos enfrentados a cuestionamientos, críticas infundadas y a una campaña de desprestigio y desinformación brutal patrocinada por un cierto grupo de residentes y propietarios que sentían que sus intereses personales estaban siendo gravemente afectados porque nosotros empezamos a poner orden, protocolos y sobre todo buenas prácticas en nuestra gestión. Luego, como siempre sucede en estos casos, cuando empezamos a proceder en contra de los morosos de gastos comunes o cuando algún residente solo quería privilegiar su interés personal por encima de los de la comunidad mi equipo y yo empezamos a sufrir violencia verbal y hasta agresiones físicas.

6 ¿Cómo ha sido trabajar de la mano con la jueza que lo designó?

La verdad es que sin el apoyo de la jueza que nos designó como interventor judicial nosotros no habríamos podido hacer nada porque ni siquiera nos habrían permitido el acceso al edificio. Su rol de autoridad permitió que los disidentes terminaran por entender que el edificio no podía seguir como lo encontramos cuando asumimos. Fue la jueza que con un ánimo de conciliación primero citó a los disidentes a conversar al tribunal lo que nos permitió exponer y aclarar rumores y noticias falsas que estaban circulando entre los residentes. Además, la jueza con una gran visión trató de escuchar a todas las partes lo que ha sido fundamental para atender a todos los que van y le reclaman en el tribunal por cómo estamos actuando o realizando nuestra gestión. Ella también fue clave con su presencia en la primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios que citamos para rendir cuenta y elegir un nuevo Comité de Administración. En esa oportunidad, no solo pidió resguardo policial sino que también validó nuestra gestión en más de una ocasión durante nuestra exposición.

7 ¿Qué tan complejo fue? ¿O era como se lo esperaba?

Hace tiempo me convencí de que lo que te sucede en la vida no depende de los demás sino de uno mismo. Por eso, sabiendo que podía ser algo muy complicado de sacar adelante en ningún momento pensé que mi equipo y yo no lo lograríamos si hacíamos y aplicábamos lo que nos ha dado resultado administrando los otros edificios que tenemos la suerte de tener a nuestro cargo.

8 ¿Qué lecciones se pueden sacar de esta experiencia?

Hay varias lecciones, pero me quedo con dos. La primera gran lección es que no importa el tamaño del desafío si cuentas con un equipo que te acompañe en el camino, siempre lo vas poder lograr. La segunda lección es que en retos o desafíos como éste solo se pueden enfrentar teniendo carácter. La mejor definición que escuché alguna vez es que el "carácter es hacer lo que sabes que tienes que hacer cuando menos ganas tienes de hacerlo".

9 Hay algo que nos pueda contar de su experiencia y que le pueda servir a nuestros lectores

En desafíos como este es fundamental poder contar con presencia de la administración en terreno, ojalá el mayor tiempo posible. Por ello, nombramos como parte de nuestro equipo a un jefe de edificio que fuera nuestros ojos, oídos, boca y cuya labor no era solo vigilar y ser la cara visible de la administración, sino que además atender a los mantenedores y a los proveedores en terreno, orientar a los residentes en sus dudas y consultas que debían canalizarse por correo electrónico de modo de contar siempre con un registro escrito de lo tratado.

10 Y los resultados, ¿Cómo se han dado?

Estamos muy contentos, nuestra estrategia de poner orden en las finanzas y en la infraestructura del edificio está dando resultados. En todo este tiempo y después de recibir el edificio con números rojos de varios millones de pesos, hoy la comunidad ya cuenta con un capital de trabajo en el banco que nos permite tener financiamiento para dos meses de gastos comunes. Esto, después de habernos puesto al día con el personal, proveedores y con los servicios básicos. Además, la morosidad en relación al total del gasto común a recuperar en el mes ha disminuido de un 50% a un 30%. Estamos terminando de dejar la central térmica totalmente operativa, se reemplazaron la totalidad de los medidores de agua caliente sanitaria con sus respectivas llaves de bola, las luminarias de los patios y de los estacionamientos se encuentran totalmente operativas, tenemos portones automáticos con brazos y citófonos nuevos, reacondicionamos todos los baños y la cocina del personal, y en este mes empezaremos con las reparaciones de los sensores cuyo costo es de varios millones de pesos.

11 En la comunidad que usted intervino cómo fue el antes, durante y el después, desde el punto de vista profesional y humano.

Aquí lo paradójico es que esta comunidad perfectamente podría haber hecho lo que nosotros hicimos mucho antes de la intervención. Antes de nuestra llegada, el comité de administración en complicidad con el administrador solo buscaba mantener

gastos comunes bajos postergando reparaciones urgentes. Hoy, durante la intervención, han tenido que asumir la obligación de conformar un fondo de operaciones como capital de trabajo y que se gaste lo necesario para mantener las instalaciones en buen estado. Lo anterior no ha sido gratis para los propietarios, en ningún caso. La conformación de un nuevo comité de administración sin experiencia previa, pero muy motivados en aprender y tratar de hacer las cosas como corresponde nos da garantía de que cuando se termine con la intervención judicial podrán seguir adelante sin que se repitan las malas prácticas del pasado.

12 Si volviera a ser designado, repetiría la experiencia?

Claro que sí, nosotros nunca le hemos temido a los desafíos. Pero no se engañen, actuar como interventor judicial y que a ti y a tu equipo lo aplaudan varias veces en la primera asamblea no se logra sin pasión, honestidad y experiencia administrando edificios y condominios.

13 En una línea, qué nos diría para cerrar, algún mensaje sobre el trabajo efectuado

"Que tus acciones y tus resultados griten siempre más fuerte que tus palabras".



II Versión EXPROE 2020 EXPO PROVEEDORES DE EDIFICIOS

El mundo de la copropiedad se vuelve a reunir, Copropietarios, Administradores y proveedores, todos en un solo lugar.

- Inscribese como asistente.
- Asegure su stand como proveedor.

JUE / 30 / ABR
CENTRO CULTURAL
ESTACIÓN MAPOCHO

LLÁMENOS AL:
2 2495 4497

O ESCRÍBANOS A:
contacto@cgai.cl

Patrocina-Convoca:



CHARLAS DE CAPACITACIÓN A CARGO DE CGAI CHILE

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 mantención.

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 modulares, 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**



Sociólogo explica estudio que analiza las relaciones sociales que se dan en los edificios en altura

Hace dos años Jorge Vergara, doctor y profesor de la Escuela de Sociología de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Valparaíso, se acercó a CGAI Chile para proponernos colaborar en un estudio vinculado a la vida y al trabajo en la copropiedad. El gremio contribuyó en la investigación a través de ocho socios, quienes fueron entrevistados junto a sus equipos, además de los comités de administración y sus proveedores. Parte de este estudio ya está finalizado y por medio de la presente entrevista quisimos conocer el alcance del trabajo que debiese culminar dentro de este año.

1 ¿Cómo era su visión del sector de la administración de edificios antes de realizar el estudio, qué aproximación tenía con esta área?

Antes que todo, quisiera agradecer la disposición y amabilidad que el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, junto a sus miembros, han tenido conmigo y con la investigación que estoy culminando. Han sido de gran ayuda y guardo una deuda de gratitud con la institución, por lo que espero que los resultados de la investigación sean de utilidad para el gremio y la comunidad en general.

Retomando la pregunta, en mi experiencia profesional había realizado investigaciones que incluían administradores y conserjes, en especial, recuerdo un focus group que realizamos para una marca de ascensores en el año 2008 o 2009. En ese momento me llamó mucho la atención como empleo, aunque se trataba de una suerte de trabajo de nicho y no había entre ellos una especialización distinta a su formación inicial (generalmente contadores) y a la experiencia que habían acumulado a lo largo del tiempo. Aquellos desconocían muchos aspectos técnicos y arquitectónicos de los edificios y, en cambio, conocían muchos aspectos normativos y contables relacionados con ellos. La principal preocupación de la empresa de ascensores era que había una tendencia a ahorrar los costos de los gastos comunes evitando el mantenimiento preventivo mensual de estos, y eso se explicaba porque los administradores no conocían bien la tecnología de los ascensores y que su buen

funcionamiento dependía de una adecuada mantención.

Esa situación ha cambiado. Hoy en día, las y los administradores conocen más de los aspectos técnicos de los edificios residenciales, los que además se han vuelto más complejos. Aun así, persiste cierta tendencia a verlos solo como un problema administrativo y no como un problema socio técnico, esto es, que conjunta y requiere de un gobierno social (normas, contabilidades) y de un gobierno técnico (mantenimiento, cuidados, entre otros).

2 ¿Qué lo motiva a hacer un estudio de este tipo, qué es lo que se busca?

El estudio, financiado por el Fondo Nacional de Desarrollo Científico y Tecnológico y que está ahora alojado en la Escuela de Sociología de la Universidad de Valparaíso, es sobre los edificios en altura y se realiza porque a pesar de su aumento en nuestras ciudades comprendemos poco lo que muestran de la sociedad que los construye y de su efecto sobre esta misma. El estudio parte de la hipótesis de que los edificios de altura son formas materiales de órdenes sociales y lo que busca es identificar el número de las órdenes que están involucrados en ellos. Estas pueden ser muchas y operar simultáneamente, y eso es lo interesante, aproximarse a la complejidad social que contienen y con lo que las personas que los administran se enfrentan día a día.

3 Existe anteriormente un estudio similar que se pueda tomar como base comparativa para su investigación

Hay estudios, como los de Albena Yaneva o los de Michel Guggenheim, que hablan de como las edificaciones actúan o tienen efectos en las personas. Para Yaneva esto tiene que ver con formas, con como las obras de arquitectura hacen política en un sentido amplio del término. Lo que yo veo es algo levemente diferente, es cómo los edificios construyen sociedad.

4 Al tomar contacto con administradores, comités de administración, trabajadores de edificios y con la copropiedad en general, ¿cuáles fueron sus primeras impresiones?

Durante los primeros dos años de la investigación fue todo muy confuso. Se trata de mucha gente, con historias muy interesantes y costaba mucho ver que todas esas historias y las prácticas sociales dentro de los edificios organizaban una historia común. Ahora, en la parte del análisis, la historia se va haciendo más clara. La primera impresión fue de perplejidad ante la gran complejidad que implica la copropiedad, porque los actores son muchos y sus intereses son muy diferentes; la segunda, fue la admiración por la enorme cantidad de trabajo para que los edificios funcionen con normalidad. No es solo la administración, son los comités, los residentes, los conserjes quienes cooperan de mil formas para mantener las cosas en su lugar, lo que implica preocuparse del aseo, la basura, los servicios, los ruidos, la gestión de plagas, entre muchas otras cosas. Los edificios en altura requieren de mucha sociedad para funcionar y las y los administradores son centrales en la articulación de la cooperación que se necesita para ello.

5 A su parecer, la vida en comunidad es una relación integrada o individualista

Ambas cosas. Lo que el estudio nos muestra es que los edificios residenciales de altura dan soporte a un tipo de cooperación específica entre las personas cuyo efecto hace que el edificio funcione, que tenga servicios, que esté limpio en sus espacios comunes, que la basura se retire adecuadamente, que las cañerías no estén tapadas, que el pasto se riegue, que la vereda esté limpia, que las cartas lleguen a cada departamento, entre cientos de otras cosas. Cada edificio es un logro colectivo, pero ello no es gratis es un logro de la comunidad porque cada una de las personas involucradas lo requieren como un soporte material, simbólico y, a veces, emocional para sus vidas. El edificio es una infraestructura común a estas personas las que, a su vez, requieren que sus vidas sigan siendo de ellas, es decir, individuales.

Esto último cuesta mucho en el espacio de un edificio de altura y aún más en aquellos de alta densidad, lo que hace que las personas refuercen sus prácticas de individualidad, de ser ellos o ellas mismas. Eso les hace parecer individualistas y lo son de una forma superficial, pero cuando algo falla, ya sea porque alguien quedó atrapado en el ascensor o en el caso de un terremoto las mismas personas reconocen muy bien que su destino dentro del edificio es común y tienden lazos momentáneos entre ellos y ellas.

6 ¿Qué es lo que busca con el estudio que está realizando?

Lo que busco es identificar y entender elementos que

colaboran con la cohesión social. Durante los últimos doscientos años las explicaciones economistas de las sociedades han puesto el énfasis en la divergencia de intereses y, por ende, en la inevitabilidad del conflicto individual y social como explicación del funcionamiento de la sociedad. Sin embargo, mientras más repetimos eso vivimos más juntos y más expuestos a los otros y no al revés. Tejemos destinos comunes al vivir colectivamente en ciudades y edificios, y dependemos aún más de los otros en edificios de altura pues requerimos con mayor intensidad ponernos de acuerdo y generamos las tecnologías para ellos. Esas tecnologías, que son objetos de diverso tamaño y función, nos ayudan a coordinarnos entre personas y comunidades con intereses y prácticas diferentes, las que están presentes por todo el edificio y constituyen las formas técnicas de la cohesión social.

Como esto se reproduce a su manera en cada edificio observado, me he dado cuenta que los edificios no producen una forma de cohesión dentro de sí, sino que al ser similares unos con otros permiten que toda la sociedad se coordine a través de ellos y compartan vivencias en común. Por ejemplo, mercados como el de Casa Ideas o Homy funcionan porque todos los estándares se parecen, y ellos refuerzan esa idea colaborando con diseño masivos que ayudan a que también las prácticas que desarrollamos en ellos sean parecidas. Si a pesar de la evidente falta de originalidad de esto productos las personas compramos en dichas tiendas es porque la similitud de prácticas también construye pertenencia a una sociedad y le da cohesión.

7 ¿Hacia dónde va la vida y el trabajo en comunidad?

Creo que los problemas que enfrentamos (medioambiente, sustentabilidad, entre otros) nos obligan siempre a trabajar cooperativamente. Los mismos

edificios en altura obligan a eso, pero eso requiere de buenas coordinaciones y poner bien las prioridades que, en casi todos los casos, tienen que ver con las metas que nos podemos plantear como comunidades.

8 ¿Cómo ha sido la recepción de su trabajo por parte de los miembros de la administración y de los trabajadores?

Bien en algunos casos, como el de CGAI Chile, y mal en otros, pero es lo propio de la investigación social. En las últimas décadas las tasas de rechazos a encuestas y a entrevistas han aumentado, la participación voluntaria en focus ha disminuido y eso lo enfrentan todas las investigaciones. En este caso, las comunidades eran bastante celosas de su privacidad y de la información que se pudiese levantar de sus edificios, mientras los administradores y conserjes eran bastante celosos de la privacidad de su trabajo o de que se emitiera un juicio desfavorable para ellos. Eso es natural, aun cuando se firmaron consentimientos informados aprobados y seguidos por un comité de ética de la universidad. La desconfianza social es algo que enfrentamos en cada investigación.

9 ¿Cuáles son sus primeras conclusiones del sector investigado?

Una de las conclusiones es que los edificios residenciales en altura funcionan sociológicamente como infraestructura, no son solo un conjunto de hechos de arquitectura aislados sino un grupo conectado por una forma de habitar la ciudad que requiere del colectivo y a la vez posibilita la privacidad y el aislamiento en una situación de alta densidad. Son una forma que expresa un vínculo político nuevo para las personas, que da un sentido que une lo público y lo colectivo sin perder de vista lo individual. No es intenso, pero es persistente y requiere de racionalidad y empatía para no fracasar, para no dejar de proveer el soporte a las actividades que se desarrollan dentro de él. No son comunidades, en el

clásico de que tienen una identidad que los diferencia de otras colectividades por la fortaleza de sus vínculos, pero tampoco se puede desconocer que el edificio genera un vínculo temporal entre las personas que lo habitan.

Otra conclusión, relacionada con la primera, es la tensión entre la experiencia de residencialidad y la experiencia de propiedad de los departamentos y edificios. Hace dos décadas atrás residencia y propiedad generalmente coincidía, hoy quienes ejercen el gobierno y la responsabilidad de gestión del edificio son los propietarios, lo que no coincide con quienes residen allí. Eso incrementa su sentido infraestructural y dificulta la formación de comunidades de lazos fuertes dentro de ellos.

Lo anterior, tiene como efecto dar más centralidad a la labor coordinadora de las y los administradores y conserjes, quienes ya no solo han de coordinar a los actores no humanos como el funcionamiento de ascensores, bombas, plagas, entre otros; también les da un rol de coordinación relacional entre los residentes, el edificio y los propietarios. Aspectos de esta coordinación pueden ser delegados en personas e instrumentos, como conserjes o plataformas de gestión, pero hay otros que no y son los que tienen que ver con las habilidades blandas, de gobierno propiamente tal o de liderazgo, no solo de administración.

Tanto la emergencia de una nueva forma de infraestructura urbana (discontinua) como la de nuevos requerimientos de coordinación local en las ciudades metropolitanas son dos efectos no de los edificios mismos, sino de la proliferación como forma residencial. Es esto mismo, el aumento de su número, lo que puede transformar estos aspectos novedosos en vulnerabilidades

de las ciudades, lo que ocurrirá si se insiste en considerarlos solo como un hecho de arquitectura sin conexión unos con otros.

10 Después de dos años de estudio, ¿en qué pie social se encuentra la copropiedad?

En la medida en que se construyen más edificios residenciales de altura y en que la propiedad de departamentos es vista como una oportunidad de inversión y ahorro la copropiedad se torna más homogénea en su composición y gestión, produciendo un aumento del precio y dificultando su acceso a los segmentos medios. Quienes sí pueden hacerlos son fondos de inversión o capitales inmobiliarios, quienes asumirán la carga de la gobernanza material y poblacional de los edificios residenciales en las regiones metropolitanas y eso no puede ser una buena noticia para la gobernanza urbana.

Es posible, tengo la impresión que sí, que estemos frente a lo que en la teoría económica se denomina commons o bien común. Elinor Ostrom ganó el premio Nobel de economía al demostrar que algunos bienes comunes, sobre todo aquellos que presentan características infraestructurales, son mejor gestionados por las comunidades que los utilizan que por empresas privadas. Si este es el caso, si los edificios residenciales funcionan como bienes comunes urbanos una copropiedad homogénea concentrada en pocas manos es un gran error de escala urbana.

11 Una vez finalizado el estudio, ¿dónde podremos encontrarlo?

Hasta el momento hay nueve artículos publicados en revistas especializadas que narran parte de la investigación, pero sus conclusiones serán publicadas el año que viene en cuatro textos que exponen la evidencia de lo que he mencionado en las respuestas

anteriores. Esos cuatro textos serán luego unidos en un libro, pero no antes del próximo año.

12 ¿Cómo ve el futuro de la profesión, hay un comportamiento social adecuado?

Lo que es considerado adecuado va cambiando con el tiempo, pero lo que sí se va a hacer cada vez más importante son los acuerdos que nos permiten vivir juntos. Los edificios son parte de eso, están diseñados para que un grupo de personas vivan juntas sin molestarse mutuamente. Estas personas o familias articulan un habitar colectivo sin que existan constantes negociaciones, o las hay cada cierto tiempo, pero en general las personas y familias viven sin tener que preguntar a sus vecinos si la música está muy fuerte, a qué hora utilizar la ducha o a qué hora botar la basura.

Los nuevos diseños, que integran cocina y estar en espacios más amplios o los departamentos más pequeños sin división entre cocina y dormitorio (estudios), nos auguran dos tipos de comportamientos sociales diferentes, segregados socialmente: el del dormitorio y el del hogar. Quienes viven en un solo espacio llegan a comer y a dormir en el mismo lugar, los otros llegan a compartir y a realizar otras actividades, como recibir visitas. Son dos tipos de vidas diferentes mediadas, lamentablemente, por el nivel de ingreso. Las comunas de Santiago donde se encuentran los departamentos más pequeños son las de ingresos medios, mientras que en las comunas de ingresos altos se encuentran los departamentos más grandes y con programas más familiares.

Esto no es bueno pues deteriora la cohesión social de la ciudad, pero se está consolidando materialmente como un modelo urbano. Frente a esto hay que reaccionar promoviendo otros espacios de cohesión diferentes a las viviendas y departamentos que también requerirán de administración o que pueden ser los espacios comunes de los edificios.

13 Para cerrar, qué mensaje dejaría a los lectores de la revista de CGAI Chile

Hace unos meses ocurrió un nuevo accidente en unos ascensores, en un edificio residencial, debido a problemas de mantenimiento. Consultado por esta situación, el Ministerio de la Vivienda señaló que a dos años de implementada la ley de ascensores más de la mitad carecía de mantenimiento mensual. Ese es un problema de las comunidades de propietarios que por lo general acotan su visión del problema a lo que les atañe, que es su propiedad, pero también es una debilidad de nuestro modo de administrar la arquitectura residencial masiva. Lo hacemos de la misma manera que los propietarios, delegando el problema a quien ostenta la propiedad.

Cuando una ciudad elige la edificación en altura como forma predominante de residencia de las personas debiera considerar que esa elección trajera consigo fortalezas y debilidades. Entre las primeras está el dinamizar el mercado de suelo y entre las segundas producir segregación social en la ciudad. Además, en el caso de los edificios de altura, esta segregación es social y técnica pues partes de la ciudad se tornan más complejas tecnológicamente y, por lo mismo, más costosas de mantener en funcionamiento.

El éxito o el fracaso del modelo urbano asociado a los edificios en altura radica en su gobierno social y técnico, la administración de los edificios se encuentra en el centro de ello y por tanto es el punto neurálgico del problema. Si la administración no logra entender que está frente a un modelo complejo fracasará como labor social y con ella la actual forma de la ciudad. Entender el problema tiene que ver con la formación de las y los administradoras y de su perfilamiento como un oficio específico o como una especialización técnica capaz de integrar la ingeniería, el derecho y el urbanismo. Creo que ese es el punto, donde el cambio urbano que apreciamos todos los días comenzará a consolidarse y a hacerse sustentable socialmente cuando casos como los accidentes de ascensores por no mantenimiento dejen de ocurrir.



Impresionante resultado:

“Hemos conseguido que las comunidades ahorren entre 10 a 30 millones de pesos en gas”.



Esta cifra es el resultado que está obteniendo la Compañía Nacional, empresa que trabaja en la mantención de salas de calderas en edificios. Hace unos años, desarrollaron un sistema de ahorro energético que no requiere inversión para las comunidades, y que permite eliminar los acumuladores de agua. Gastón Rebolledo, gerente de la empresa, nos habló en detalle de la tecnología que desarrollaron.

¿Cuáles son los mayores logros de la tecnología que ofrecen?

La economía, el ahorro de gas. Eso lo convierte en un sistema más amigable con el medioambiente, al ocupar menos energía. Pero, lo más importante, es que se reduce la cuenta a fin de mes.

Además, permite transformar la acumulación de agua caliente en agua caliente instantánea por ende no necesita acumuladores lo que también es una solución para los edificios que tienen acumuladores o boiler defectuosos.

¿De qué forma trabajan los equipos que ustedes instalan en los edificios?

Instalamos un tablero con monitoreo vía internet que, de acuerdo a la demanda, precisa la temperatura que se requiere. Es decir, si hay poca demanda en la tarde porque la gente está trabajando, no es necesario tener una temperatura tan alta ni estar operando a toda máquina en la sala de calderas.

¿En cuánto tiempo se puede observar el ahorro y qué tan significativo puede llegar a ser?

Recién vimos un edificio que nos dio un

resultado de 50% de ahorro. Partimos en un 15% y ahora el cliente estaba muy contento, porque llegamos al 50%. Al quedar operativo, el sistema empieza ahorrar desde el primer momento. Además, con el sistema “Sticc” se mejora la temperatura del agua.

¿Cuál ha sido la respuesta de los administradores que han confiado en su sistema?

Muy buena. Todos coinciden en que efectivamente hay un ahorro. Quedan muy satisfechos con el hecho de que pasan de una



Equipo de Compañía Nacional en un edificio de Santiago

sala de calderas normal, a una automatizada. Ellos pueden subir y bajar la temperatura vía online. Incluso quedan sorprendidos, ya que pueden ver su sala de calderas en el celular.

Ustedes dicen que sus equipos no requieren siempre una inversión inicial, ¿Entonces cómo se puede financiar el sistema?

Hacemos un estudio de cuánto gasta en gas el edificio y en base a un promedio, ofrecemos este sistema. Pueden pagar el equipo (que cuesta entre 9 a 14 millones) por medio del mismo ahorro que están haciendo. Por ejemplo, se hace un programa de 3 o 4 años, en el que nos quedamos con un 85% del ahorro para pagar el equipo. Al final de ese periodo, ellos se quedan con el equipo y con el 100% de ahorro. No hay necesidad de que hagan una inversión. Sin embargo, hay un edificio que al ver los grandes efectos del sistema, decidió que van a pagar el equipo para tener antes el 100% de ahorro.

¿Qué requerimientos técnicos son necesarios para contar con sus servicios?

Se requiere una visita para evaluar la sala de

Publireportaje

Esta cifra es el resultado que está obteniendo la Compañía Nacional, empresa que trabaja en la mantención de salas de calderas en edificios. Hace unos años, desarrollaron un sistema de ahorro energético que no requiere inversión para las comunidades, y que permite eliminar los acumuladores de agua.

Gastón Rebolledo
Gerente

calderas. Pero hasta ahora, todas las comunidades que nos han contactado cumplían con los requerimientos.

¿Cuánto tarda su instalación y qué tipo de mantenimiento necesita?

El proceso completo dura como 30 días y es libre de mantenimiento. Además, si hay algún problema nosotros podemos verlo a distancia.

¿Cómo puede contactarlos alguien que esté interesado en su tecnología de ahorro?

Nos pueden llamar y agendar una visita para ver su sala. En nuestra página www.cianacional.com están todos los datos para que nos contacten.



Panel de control de la tecnología “Sticc”



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** (Copropiedad) / Legislación Laboral / Mantenimiento de Equipos.
Seguridad Integral en Edificios / Manejo Contable y Financiero / Administración Estratégica.