

SI USTED VIVE O TRABAJA EN UN EDIFICIO NO PUEDE DEJAR DE LEER ESTA REVISTA



CGAI

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE CHILE
Revista Especializada en Copropiedad / Julio 2020 / CGAI N° 16

**EL NUEVO RÉGIMEN
LABORAL EN LAS
COMUNIDADES.**

PÁG.14

**LA TECNOLOGÍA
PARA LEVANTAR
BARRERAS CONTRA
EL COVID-19**

PÁG.8

**LA ADMINISTRACIÓN
DE COMUNIDADES
POST CUARENTENA.
LECCIONES.**

PÁG.4



P Y
M E

Tú tienes la comunidad, nosotros la Cuenta.

Si eres Administrador, hazte cliente y accede a los beneficios y herramientas para administrar tus comunidades. En Scotiabank Empresas accedes a:

- **Cuenta Corriente.**
- **ScotiaWeb**, para gestionar y administrar pagos y recaudaciones.
- **Ejecutivos especialistas** en instituciones.

Hazte cliente escribiendo a maria.yanez@scotiabank.cl



La solicitud de evaluación para ser cliente está condicionada a la verificación de antecedentes y requisitos establecidos en las políticas vigentes del Banco. Infórmese sobre la garantía estatal de los depósitos en su banco o en cmfchile.cl. ® Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia.



**Colegio de gestión y
Administración Inmobiliaria
de Chile**

**Asociación Gremial de
Administradores de
Copropiedad, Corredores y
Tasadores.**

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

General Holley 2294,
tercer piso Providencia
Fono contacto: +56 9 38687146
- +56 9 38687145
www.cgai.cl

Comité Editorial

Gerente Revista CGAI
Sebastián Ruiz Alsina

Diseño
Sergio Cruz

EDITORIAL N°16

Estimados colegas.

Mucho se ha dicho referente a lo relacionado con el Covid-19. Todos hemos opinado sobre el tema, como el más experto de los infectólogos de nuestro país; hemos dado recetas sobre la mejor forma de combatirlo y criticado a las autoridades por no ejecutar lo que pensamos serían las mejores medidas. Pero en fin, lo anteriormente dicho, nos sirve para reflexionar sobre lo que ha estado pasando en las comunidades que administramos y que, en mucha menor escala, los administradores nos hemos visto enfrentados: Críticas sin fundamentos y exigencias de proceder sin mirar profesionalmente las consecuencias de una determinación, entre otras...

Lo positivo de esto, es que los administradores que tienen una buena y pertinente preparación, que poseen el conocimiento adecuado, han ejecutado su labor sin mayores contratiempos y han marcado una gran diferencia con los demás.

También ha significado, que a pesar de la pandemia, muchas comunidades han cambiado de administrador, prefiriendo un colegiado al CGAI, precisamente por sus competencias, conocimientos y liderazgo.

Hacemos un llamado a todos los administradores, para que prefieran capacitarse en el CGAI y de esta forma, una vez que termine esta pandemia, califiquen y puedan asociarse a nuestro gremio.

Los desafíos que se vienen como país y por su puesto en las comunidades de edificios y condominios, requieren que hoy, más que nunca, estemos unidos y fortalecidos como profesionales en la administración de la copropiedad, con el propósito de brindar el mejor servicio a nuestros clientes, es decir, a los copropietarios y residentes de los edificios y condominios.



Anibal Ahumada
Presidente CGAI Chile

REPORTAJE

ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES EN TIEMPOS DE CUARENTENA, LAS LECCIONES APRENDIDAS



Ningún administrador de comunidades es el mismo desde que se inició, avanzó y aun permanecerá, por mucho tiempo, el estado de alerta ante la presencia presente y diaria, retroceso y posible rebrote del COVID-19.

Durante los casi cinco meses que lleva (marzo a la fecha) el estado de

pandemia declarado a nivel mundial y local, ante este fatal virus, y como su comportamiento en lo particular ha afectado la vida y el trabajo de los copropietarios, quisimos hacer este reportaje y conocer la visión de administradores en ejercicio, quienes debieron, a través del tiempo transcurrido, ocupar todas sus capacida-

des físicas e intelectuales para cubrir de manera eficiente y eficaz, el espacio que les estaba reservado, por ser éstos, los mayores catalizadores de las acciones que se llevaron a cabo para mantener, en lo posible, la continuidad operacional y financiera de sus administraciones.



Como asociación gremial concurrimos hacia nuestros socios y colegas, con la información necesaria, emanada de las autoridades sanitarias y de seguridad pública, para que siempre estuvieran informados. También los seminarios propios que creamos para capacitarlos, con los especialistas adecuados, fue la fórmula necesaria para que obtuvieran desde la misma fuente las respuestas o dudas a sus consultas. La orientación que se les dio a estos encuentros, la alta y masiva presencia, nos indicaba que era el camino correcto elegido para mantenerlos conectados, informados y actualizados sobre los dos temas indicados al principio de este párrafo.

También la participación en otros eventos creados por instituciones, entidades y similares vinculados a la actividad de la gestión y administración inmobiliaria, creo un tremendo plus para el sector, vimos siempre estos encuentros de capacitación como un tremendo apoyo a la gestión que los administradores deben desarrollar día a día en sus comunidades.

Pero un caso aparte y especial fueron los encuentros privados entre nuestros socios a través de los que hemos denominado "café de relacionamiento entre colegiados". Aquí se marcó una diferencia notable, dado que el nivel de los encuentros y los temas tratados fueron realmente de un gran valor desde el punto de vista del relacionamiento, el sentido de pertenencia a un grupo único y especial de administradores, el reconocerse y conocerse entre ellos, el "dato" preciso, la recomendación "certera", el traspaso de experiencias, las soluciones comentadas a situaciones adversas o complicadas y la búsqueda de salida ingeniosas y creativas, fueron el detonante para que cada semana se fueran reuniendo para compartir y también para instruirse por algún socio o colectivamente sobre diversas materias ligadas a la copropiedad, pero también un espacio de encuentro respetuoso, cálido y distendido, hacen de,

nuestros "café", algo único y que ya se ha instalado como un clásico en estos tiempos. Si bien no son presenciales, el uso de las plataformas virtuales siempre los ha mantenido cercanos a todos.

Pero quisimos conocer de la propia voz, de quienes tuvieron que administrar en estos tiempos de COVID-19, dos tópicos fundamentales. Cómo fue entrar en la dinámica de administrar comunidades en cuarentena y las lecciones aprendidas y que mejor que los actores principales nos digan a través de estas páginas las experiencias vividas, las negativas y las positivas.

Gloria Antonigni, es socia de CGAI Chile y Administradora de comunidades, quien gentilmente nos comparte su experiencia en el antes y durante la pandemia:



"Lo más difícil fue coordinar la normativa relacionada al desplazamiento de auxiliares de aseo, pero lo resolvimos, con tener a auxiliares y en un momento a conserjes puertas adentro. Se habilitó un espacio para que pudieran dormir y no salir durante la cuarentena. Todo esto en coordinación con el comité de administración y con sueldos especiales por estos horarios.

En la parte propiamente administrativa, no he tenido problemas porque tengo todas las comunidades con

pagos electrónicos que pudimos habilitar antes de entrar en cuarentenas, esto nos ha ayudado muchísimo porque los sueldos, los mantenedores y los servicios básicos, se pagan a través de transferencia bancarias.

Lo único que generó dificultad, fue el pago de servicios de un proveedor de gas natural, por no contar en su momento esta empresa, con convenios con bancos, pero hemos resuelto ese problema con el tiempo, a través de transferencias bancarias.

La mayor lección que me ha dejado, el tener que administrar en tiempos de cuarentena, es que debes contar con un buen equipo de trabajo, como son: conserjes, auxiliares, mantenedores y una relación estrecha con tu comité, lo cual me ha permitido poder seguir trabajando sin mayores problemas y sacando situaciones difíciles con la ayuda de todos ellos. Lo otro que me ha ayudado muchísimo, es el control a través de cámaras en los edificios, para ver el desempeño de los conserjes y situaciones especiales y haber podido tener toda la documentación al día (S.I.I, poderes y etcétera) para poder operar con bancos, permisos de desplazamientos para el personal, entre otras cosas".

María Antonieta Monroy, es socia y Directora del colegio de administradores y ella ha querido contar su visión de lo que ha vivido en aspectos como el económico, el trabajo con el personal y la comunidad en general que reside en condominios:

"La morosidad ha sido controlada por medio de la comunicación, en especial con el Comité y los residentes, con la finalidad de buscar alternativas de pago para aquellos que están enfrentando problemas laborales.

Es de vital importancia formar verdaderas alianzas con el Comité de Administración, para poder seguir el camino adecuado en el ámbito financiero y proyectarse en el corto y mediano plazo, dando cumplimiento a las obliga-

ciones inmediatas (sueldos, cotizaciones de leyes sociales, mantenciones...)

Los problemas laborales no solo son por suspensión o despido, también están a quienes se les ha rebajado el sueldo entre un 30 y 40%, obviamente no pueden cumplir con los pagos en su totalidad, entonces se acuerda un plan de pago (exento de multas).



Maria Antonieta

Cabe señalar que la Municipalidad de Las Condes, a través del Departamento de Desarrollo Social, ha colaborado directamente con quienes se encuentran con menores ingresos por rebajas de sueldos y/o suspensión temporal; financiando los gastos comunes en su totalidad o parcialidad.

Administrar en tiempos de Covid-19, deja la grata experiencia de la solidaridad y la unión de los residentes para enfrentar la pandemia. Así mismo el personal ha entregado lo mejor de sí, dando un servicio de excelencia a los usuarios, esto es de gran ayuda para la administración porque el ítem remuneraciones es el que mayor incidencia tiene en los gastos comunes, y así se paga con agrado y además la puntualidad es el reconocimiento hacia los que dan este servicio imprescindible.

En resumen, el Covid-19 ha generado una alianza entre residentes, adminis-

tración y colaboradores, todo esto va en beneficio de la convivencia, que se hace más grata en el día a día"

Marta Martínez, también es socia del colegio y ella amablemente ha querido compartir con nuestros lectores dos aspectos; una reunión de copropietarios, además de lo que esta situación en pandemia le ha dejado como administradora.

"En mi caso se realizó una reunión vía internet, sólo con los propietarios, estos se pusieron de acuerdo en los temas, se realizó el borrador del acta y luego se citó asamblea ordinaria presencial como dice la ley de copropiedad, con los que asistan, y los propietarios que no pudieron asistir enviaron sus poderes, se realizó la asamblea según como lo establece la ley de copropiedad, se firmó la asistencia se aprobó el acta y se levantó la sesión, todo duró aproximadamente quince minutos.



Marta

La mayor experiencia adquirida fue "cultivar la paciencia" ante cada escollo que se presentó, antes de hablar o decidir me sentaba a pensar la solución, luego los conversaba con el comité y en equipo tomábamos la mejor decisión pensando en todos, en los pro y en los contra, que se nos presentaba en época de pandemia.

Ha sido un proceso de aprendizaje y poner el 1.000% en práctica lo aprendido en clases y seminarios entregados en CGAI, y por mi parte puse una gran cuota de creatividad. No puedo olvidar dar las gracias a los colegas que en momentos muy complicados me ayudaron a solucionar los problemas. A todos ellos...iiiGRACIAS MIL GRACIAS!!!!"

Al cierre de esta edición varias comunas del gran Santiago están entrando en la fase de post cuarentena, no sabremos el comportamiento de nuestros copropietarios hasta ver el paso de los siguientes meses. Hemos de esperar que todo vaya bien por el bien y la salubridad de la comunidad en general y también, por qué no decirlo, por la salud, tranquilidad y trabajo de nuestras socias administradoras presentes en este reportaje. Felicitaciones a ellas por su gran esfuerzo y entrega.



Teknobombas Ltda., es una empresa que presta servicios de mantención de bombas de agua y calderas en distintas locaciones (edificios, industrias, agrícola, etc.).

El hecho de tener la capacidad de prestar ambos servicios, viene a solucionar un requerimiento común en distintas administraciones y procesos industriales, y que tiene relación con la problemática de identificación de responsabilidades al momento de existir fallas tanto en presión de agua como en la temperatura de ésta, no quedando claro de que proveedor es el responsable de mejorarlo.



**Gerente
Técnico, David
Fernando
Gallegos
Aranguiz.**



Nuestro personal es altamente calificado, con más de 25 años de experiencia en trabajos de mantención de equipos industriales y domiciliarios. Además, contamos con profesionales altamente calificados, abarcando las áreas de ingeniería mecánica, eléctrica, automatización industrial y electromecánica, por lo mismo podemos asegurar un trabajo de calidad, eficiente y oportuno. En el área administrativa y gestión, contamos con profesionales capacitados, tales como Ingenieros y Contadores.

Como empresa, queremos asegurarles a nuestros clientes que el trabajo de mantención y/o

reparación que realizamos, ya sea relativo a bombas de agua o calderas, será entregado con estándares de calidad normativos, atención oportuna y entregando un valor agregado al requerimiento inicial. Contamos con maquinarias para todo tipo de fabricación de piezas para abaratar costos a nuestros clientes y también tenemos atención de emergencias las 24 horas.



ISMI

Ingeniería y Servicios de Mantención Industrial

TEKNOBOMBAS

MANTENCIÓN Y REPARACIÓN DE EQUIPOS INDUSTRIALES

Para mayor información nos puede
contactar a:

 contacto@teknobombas.cl

 asistencia@teknobombas.cl

o a los  224164188 - 224594578

 www.teknobombas.cl



COLUMNA DE OPINIÓN

DIGITALIZACIÓN DE PROCESOS: ¿CÓMO LA TECNOLOGÍA HA CAMBIADO AL MUNDO?

DAVID PEÑA

Desde el primer día que salí de la Universidad, el 2014, me di cuenta que habían tecnologías de punta que estudié durante cinco años, que ya estaban obsoletas y, además, ya había nuevas innovaciones que no conocía.

Eso significa que, para seguir actualizado con la tecnología, lo único que se puede hacer es ir estudiando constantemente y ser rápido para adaptarse a los cambios. Tal como decía Charles Darwin (Naturalista Inglés del siglo diecinueve) no son los más fuertes o inteligentes los que sobreviven, sino los que se adaptan mejor al cambio.

Si analizamos la realidad de Chile hoy, vemos que nuestro comportamiento ha cambiado mucho gracias a las tecnologías. Ya no viajamos de la misma manera, desde que existe Uber, compramos de manera diferente con Cornershop, y ya muchos administran de otra manera gracias a los software de administración de edificios.

¿Qué tienen en común todas las aplicaciones mencionadas? Les doy una respuesta simple: Todas buscan mejorar la experiencia del usuario acerca del servicio. Esta visión, cambia un poco el paradigma, ya no sólo se trata de entregar un producto o un servicio, se trata de entregar una excelente experiencia al cliente.

En los lugares más innovadores del mundo, el lema que le dicen a los emprendedores es: "Crea una experiencia que sea tan buena que tus usuarios les cuenten a sus amigos". Probablemente muchos empezaron a usar Facebook porque alguien les dijo que lo hicieran o bajaron WhatsApp por que algún familiar lo tenía. Esa es la misma experiencia sobresaliente que las personas quieren recibir al momento de vivir en copropiedad y los actores de este rubro tendrán que coordinarse para poder darla.

Desde Nueva York, uno de los inversionistas de ComunidadFeliz nos contó que, en su edificio, el administrador usa una aplicación, si los residentes tienen cualquier problema,

están conectados con los proveedores, el administrador sólo debe aprobar la visita si hay alguna urgencia. Es decir, si falla el ascensor, se graba un video con el problema, el proveedor sube a la aplicación el presupuesto y se puede pedir la aprobación del comité.

Las reuniones de inquilinos se hacen de forma telemática e incluso se genera un mercado entre los que quieren vender cosas a los miembros de su propia comunidad. Esto es claramente una evolución acerca de cómo se relacionan los residentes con su ecosistema.

En el Hotel Henna en Tokio sólo te reciben recepcionistas digitales, que de forma remota son capaces de gestionar a los huéspedes de varios hoteles, que están en distintos lugares al mismo tiempo. Un concepto similar se está aplicando actualmente en Argentina con los conserjes virtuales, donde los administradores deben ser capaces de implementar los medios telemáticos y entregar seguridad, mientras al mismo tiempo, bajan los costos de la comunidad.

No sabemos claramente cuál será el futuro de la conserjería, pero definitivamente hay muchos ejemplos de cómo se está aplicando la tecnología para tratar de innovar en otros países.

Vemos que además de avanzar la tecnología, la legislación de a poco está tratando de regular esta revolución digital, como por ejemplo; el

proyecto de la nueva Ley de Copropiedad en Chile, este incluye asambleas virtuales, registros de actas digitales, registro nacional de administradores en línea (llevado por el MINVU) y muchas otras cosas.

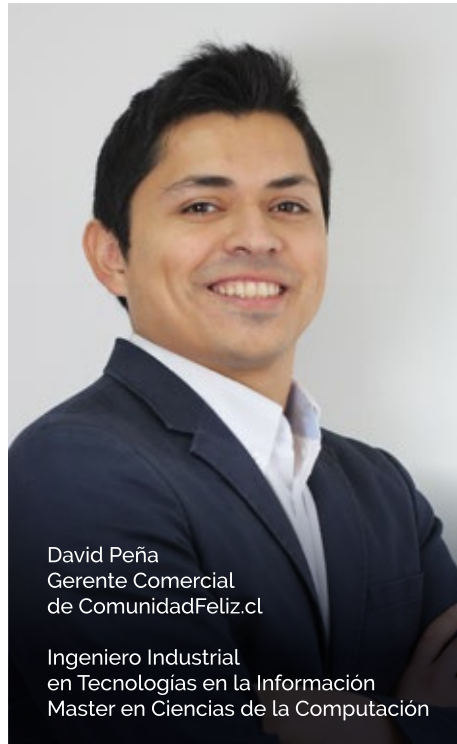
Podemos llegar a una clara conclusión de que los tiempos están cambiando, es necesario que nos adaptemos de la mejor manera. También que se tendrán que hacer avances acerca de temas como el Airbnb, el tránsito de los pedidos a domicilio en los edificios y la gestión de la paquetería que viene del comercio electrónico.

Tecnología en el mundo inmobiliario

Por otra parte, la postventa inmobiliaria está evolucionando día a día, se pueden hacer entregas de unidades sin necesidad de visita física, un seguimiento a los detalles de las instalaciones 100% digital y gestión de los problemas que identifiquen los copropietarios. Los corredores de propiedades hoy pueden agendar visitas desde cualquier parte, utilizan tecnologías, como la realidad virtual y recorridos interactivos, todo para facilitar la experiencia de los potenciales compradores.

Por el lado de las inmobiliarias, cada vez apreciamos más que están prefiriendo administradores que estén familiarizados con el uso de la tecnología. Hoy los edificios inteligentes tienen promesas de ahorro de energía, como los que tienen paneles solares. Sin embargo, después de la entrega de los desarrollos inmobiliarios, es labor del administrador gestionar el mantenimiento de los paneles y mostrar a los vecinos los ahorros. Esta tarea puede ser hecha en conjunto con las inmobiliarias, en aplicaciones que combinen la comunicación entre todas las partes. Asimismo, se cumple la promesa de venta al copropietario, que su cuenta de luz saldrá más barata por la tecnología que trae el edificio.

Algo común es que, el residente exige que funcionen todos los activos



David Peña
Gerente Comercial
de ComunidadFeliz.cl

Ingeniero Industrial
en Tecnologías en la Información
Master en Ciencias de la Computación

comunes que los desarrolladores usaron para promover los edificios y condominios. Espacios como: gimnasios, piscinas, quinchos, salas para reuniones y otros deben ser automatizadas con el uso de la tecnología.

En orden a lograr un correcto mantenimiento de áreas comunes, se requiere un orden financiero importante, donde las cuotas de mantenimiento estén bien calculadas y se haga una excelente gestión de cobranza. Estos puntos hoy se pueden automatizar con tecnología, haciendo el seguimiento financiero mucho más fácil y en línea.

Una arista interesante de esto, es que siempre hemos visto muchos proveedores y entidades gubernamentales interesados en aportar en este mercado. Hay mucha competencia entre mantenedores de ascensores, piscinas, etc. En términos de información, genera un trabajo extra del administrador que si necesita un servicio debe pedir cotizaciones y evaluar calidad, sin muchos datos disponibles. Aquí también la tecnología aporta y mucho, comparando costos de proveedores similares en edificios similares, haciendo que el proceso

de encontrar la mejor oferta sea más fácil.

Todos estos escenarios que les describo tienen un mismo foco por detrás, tratar de entregar la mejor experiencia para el cliente, pero vemos que no todas las buenas soluciones son utilizadas. Si bien hay muchas tecnologías que existen, hace mucho tiempo, vemos que la adopción no es total, pero es cada vez más rápida.

Hoy según la encuesta Cadem, más del 80% de los chilenos ven las redes sociales todos los días. Los clientes ponen sus apreciaciones en línea, siempre que haya un problema, y estas conductas pueden elevar o destruir una compañía. En tiempos anteriores, muchas empresas podrían tener una atención al cliente estándar, pero hoy se debe apuntar a la excelencia, puesto que, de hacer lo contrario, la empresa está destinada a fracasar.

Cursos online

Finalmente, considero que todo esto no debería asustarnos, es más una oportunidad que una amenaza. Hoy existen muchas plataformas que entregan cursos gratis y clases de temas legales, contables, laborales, etcétera.

Queremos invitar a los lectores a buscar, en Google, cursos de Excel, de Contabilidad, Gestión de Personas y otros. Muchos conocimientos se pueden mejorar desde hoy y en general de manera gratuita. Además, creo que la tónica del sector que represento, es que las empresas que tenemos presencia, en este mercado, trataremos de aportar a los administradores, talleres, capacitaciones de temas específicos y charlas con expertos.

Un compromiso que he tomado como cofundador de ComunidadFeliz.cl es dedicar un gran porcentaje de mi tiempo, a llevar clases gratuitas que ayudan a los administradores, transmitiendo lo que he aprendido y lo que nuestros clientes me han enseñado.



Cursos online aprobados por SENCE vía zoom

Curso Administración de Copropiedad

Estudia hoy Administración de Copropiedad en CGAI Chile: Colegio De Gestión y Administración Inmobiliaria De Chile.

Beneficios

- Reinsertarte laboralmente
- Independizarte
- Ser tu propio jefe
- Altos ingresos en el mediano plazo
- Alta demanda por tus servicios
- No requiere de una gran inversión
- Apoyo extracurricular para insertarse laboralmente.

General Holley 2294, piso 3,
Providencia
+56 9 38687146

contacto@cgai.cl
info@cgai.cl
www.cgai.cl

Acceda a una doble acreditación



Alianza

ACTUAL EDUC
actualización educativa capacitación y consultoría



COVID-19 UNA NUEVA ERA COMIENZA.

MARCELO R. AGÜERO FARIDONI.

La historia de la humanidad tiene alrededor de 200.000 años desde que se registra el inicio de su evolución, y sólo en los últimos 350 años, con el advenimiento de la revolución industrial, se han desencadenado eventos de desarrollo, innovación que también han traído consigo la degradación acelerada del medio ambiente.

Bastaron sólo un par de meses al final del invierno 2019 en Asia, para que el mundo detuviera de golpe su acelerado pulso. La hiperglobalización de la economía y la alta tecnología al servicio de los viajes transcontinentales, masificados en los últimos 50 años –dando acceso a gran parte de la población a una movilidad antes impensada– se convirtieron en los vehículos perfectos para que la pandemia se propagara a la totalidad del globo en tan sólo días.

El poderío económico, militar o social detentado por los países más desarrollados del globo, no han sido suficientes para hacer frente a esta nueva enfermedad viral. La humanidad fue puesta de rodillas, impotente, al entender de golpe la fragilidad de la existencia humana frente a una simple cadena de ARN viral capaz de replicarse exponencialmente en un ambiente propicio de huéspedes humanos. Sin embargo, al mirar nuestro pasado evolutivo con los ojos de la ciencia, la evidencia científica nos muestra que los virus han afectado a los humanos a lo largo de toda su historia evolutiva, y aunque el número y tipos de patógenos han fluctuado a lo largo del tiempo, no debemos sorprendernos de su constante aparición en la escena global.

El impacto generado por la detención de actividades tan cotidianas como abrazar, tocar o encontrarnos con nuestros seres queridos, fue un golpe a la esencia misma de la convivencia humana, un atentado radical al concepto más primigenio de la humanidad, nuestro carácter social y comunitario.



Uso de luces UV para desinfección.

Hoy, nos encontramos ante un desafío que llevará a la humanidad a transitar por un nuevo camino de desarrollo biotecnológico. La abrupta entrada en escena del SARS-CoV-2, es una advertencia que nos señala claramente, nuestra fragilidad para enfrentarnos ante nuevos patógenos con alta capacidad de propagarse en la población. Nuestros esfuerzos deben ahora centrarse en la adopción masiva de nuevos hábitos y tecnologías que minimicen los riesgos de contagio y reduzcan el impacto socioeconómico que esta pandemia ha generado, debemos mirar con atención la aplicación, por ejemplo, de sistemas certificados y acreditados que nos permitan sanitizar el aire en ambientes cerrados como ascensores, salas comunes, oficinas, salas de clases, buses de pasajeros, etc; y en la esterilización de superficies de contacto por medio de UV-C, ozono y otras herramientas y dispositivos transformados desde el uso hospitalario e industrial al uso cotidiano y social; todo esto mientras la comunidad científica se centra en el desarrollo de una vacuna como solución de largo plazo.

Esta pandemia nos pone a prueba y nos obliga a utilizar toda nuestras capacidades cognitivas y aptitudes humanas para repensar nuestra forma de vivir y de relacionarnos con el medioambiente. Una coexistencia que sea compatible con nuevos estándares de salud social y ambiental.

Siglos de evolución intelectual nos conminan a salir de la pasividad y transformarnos en seres proactivos, y más importante aún, en seres empáticos y creativos en la búsqueda de soluciones, en pos del bien común de la especie y de preservar nuestra existencia social.

Hoy es el COVID, pero mañana serán otros patógenos los que se levanten como amenaza. Debemos, por tanto, aprender de este tiempo de introspección obligado, entender la lección: "Somos una parte muy pequeña en la temporalidad de nuestro planeta, y la forma en que apliquemos nuestras mejores capacidades para lograr una coexistencia evolutiva, sana, sin mezquindad, con cooperación y voluntad, en la que la tecnología esté al servicio de la humanidad, serán claves en la superación de esta pandemia".

Marcelo Reinaldo Agüero Faridoni.

Licenciado en Ciencias Biológicas,
Universidad de Magallanes.

Ingeniero de Ejecución en
Administración de Empresas,
Universidad Austral de Chile.

Director ejecutivo de la empresa
Progression SpA. – www.progresica.com

Presidente del directorio de
la Fundación Científica Prisma
Austral. – www.prismaaustral.cl

Su personalidad inquieta e investigadora ha sido un motor constante, siempre concentrado en adquirir nuevos conocimientos que puedan mejorar la ejecución de nuevos procesos tecnológicos de la actividad industrial. El espíritu de la investigación y exploración científica le ha permitido también conocer múltiples países del mundo, generando redes de colaboración estrecha con grupos de exploradores, liderando grandes expediciones en la zona sur austral de la Patagonia entre los años 1997 y 2020.

Desde el 2009 a la fecha, Marcelo cumple un rol esencial, es Asesor técnico y redactor de la OGUC, consultor del gremio de la construcción y otros sectores industriales vinculados al sector minero, a través de un alto compromiso con el equilibrio ambiental, ha colaborado en la integración de procesos vinculados a la aplicación de tecnologías y las buenas prácticas empresariales en la ejecución de proyectos se debate permanentemente entre la aplicación de tecnología y buenas prácticas empresariales en la ejecución de los proyectos de inversión.



Gerente General, Luis Eduardo Salazar Gallegos.

Teknogas Ltda., es una Empresa dedicada a las inspecciones y certificaciones de instalaciones interiores de Gas, en recintos que de acuerdo a las normas establecidas requieren de un sello que acredite las condiciones en que se encuentran dichas instalaciones.

Nuestra empresa se rige de acuerdo a lo establecido en los procedimientos dictados en la RE 1250/09 de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, teniendo como propósito orientar, detectar y prevenir, en los casos que correspondan, los problemas que se detecten durante las inspecciones y/o certificaciones realizadas.

Teknogas Ltda. fue constituida formalmente el año 2002, no obstante esto, el personal que en ella se desempeña cuenta con vasta experiencia en el rubro de las inspecciones de gas, en el sector residencial en uso y en proyectos de certificaciones de instalaciones nuevas con empresas del sector tales como: La Compañía de Gas de Santiago (Gasco), Metrogas, Abastible, Lipigas.

Las principales fortalezas de la empresa lo constituyen el conocimiento

técnico de su personal, la dotación de la empresa alcanza en promedio a las 40 personas, y contar con equipos de medición digital de última generación. En el transcurso de los 18 años de trayectoria hemos demostrado ser una empresa seria y responsable, consolidándose en el mercado de las certificaciones e inspecciones como las más grande e importante en el país con presencia a nivel nacional, por lo que ponemos nuestra amplia experiencia en el rubro al servicio de nuestros clientes.

Cabe señalar que nuestro equipo técnico cuenta con todas las medidas de seguridad para prevenir el riesgo de contagio de COVID - 19. Entre los implementos que contamos se cuenta con mascarillas, respiradores P100, guantes de látex, alcohol gel y amonio cuaternario para desinfección de zapatos.



Para mayor información nos puede contactar a:

✉ administracion@teknogas.cl
o a los ☎ 222853120 - 222853764
🌐 www.teknogas.cl

INSPECCION PERIODICA A INSTALACIONES INTERIORES DE GAS

Debido a frecuentes accidentes, se promulgo en 1999 en la Resolución exenta N° 489, la obligatoriedad de realizar inspecciones periódicas cada dos años. Estas inspecciones periódicas, aunque obligatorias son eminentemente preventivas.

¿Quiénes pueden realizar estas Inspecciones?

Solo pueden ser realizadas por Entidades de certificación de instalaciones interiores de gas autorizadas por SEC e INN.

¿Que se realiza en una inspección Periódica?

Fundamentalmente se realizan las siguientes operaciones de acuerdo a protocolos preestablecidos por SEC

- 1.- Pruebas de hermeticidad que buscan determinar la presencia de fugas de gas en todos sus componentes, tales como matrices, reguladores, medidores, red interior, conexión de artefactos y los propios artefactos.
- 2.- Pruebas de combustión orientadas a determinar el funcionamiento de los artefactos, los recintos, las ventilaciones adecuadas en caso de necesitarlas, la correcta evacuación de los gases procedentes de la combustión.
- 3.- Evaluación de las instalaciones comunitarias y complementarias, tales como conductos colectivos, Salas de Calderas, lavanderías, Recepción, Salas de uso común, etc.

Sobre Inspección Periódica

Es un proceso que generalmente consta de a lo menos dos o tres visitas a las instalaciones y que dura como máximo 60 días hábiles, momento en que debe ser evaluada y con su correspondiente sello. Al cabo de la primera visita la Empresa Certificadora debe emitir el correspondiente informe técnico en el cual se establecen las objeciones y observaciones que fueron encontrados, para que los usuarios procedan a normalizarlos. Estas normalizaciones deben ser realizadas solo por personal técnico autorizado, como son los instaladores autorizados SEC, servicios técnicos de los artefactos y personal técnico de las Empresas distribuidoras. Al Final del proceso de los 60 días, las instalaciones serán evaluadas con sello Verde, Amarillo o Rojo, para cada unidad como también para la Comunidad. La Resolución Exenta 1250 del 10/07/2009 establece las condiciones de evaluación que deben ser aplicados por la Entidades de Certificación. Por ejemplo, en su artículo 5-7 se encuentran las condiciones que deben cumplir para que una Comunidad sea evaluada con Sello Verde.

La entidad de certificación solo calificará con Sello Verde aquellas instalaciones en uso cuando concurren TODAS las siguientes circunstancias:

- Sus Obras complementarias y sus artefactos de uso colectivo no presenten defectos.
- El Número de certificación solo individuales calificadas con sello rojo no supera el 10 % del total de los sellos emitidos.
- El Número de instalaciones individuales calificadas con sello s rojos y amarillos no supere el 25 % del total de los sellos emitidos.

COLUMNA DE OPINIÓN

LA RELACIÓN LABORAL DESPUÉS DEL COVID19



ASPECTOS LEGALES A CONSIDERAR POR LAS COMUNIDADES Y ADMINISTRADORES

Para nadie es un misterio que el Covid-19 ha venido a cambiar muchos aspectos de nuestras vidas, y las relaciones jurídicas en el ámbito laboral no son la excepción.

La llegada del coronavirus ha venido a generar múltiples desafíos para todos quienes componemos el sistema Judicial, y es así como en el contexto de esta pandemia han surgido una serie de leyes y Dictámenes interpretativos.

Dentro de las leyes más importantes se encuentra la Ley 21.227, denominada "Ley de protección del empleo", que plasma 3 situaciones: 1) Suspensión temporal de contrato por acto de autoridad. Es decir, en caso de cuarentena obligatoria, 2) Pacto de suspensión de contrato, aplicable en caso de mutuo acuerdo de las partes, y 3) Pacto de reducción temporal de jornada de trabajo, que permite reducir la jornada hasta en un 50%.

Como contexto general, lo que busca la Ley 21.227 es proteger los ingresos de los trabajadores, así como la cobertura de seguridad social (Por ejemplo contar con cobertura de salud en estos tiempos donde más se necesita), y proteger las relaciones laborales durante la emergencia, intentando mantener las fuentes de empleo, para poder retomar la relación al término de esta pandemia.

Así, el contrato quedará suspendido por el tiempo que dure la cuarentena obligatoria, por el plazo que se acuerde o por un máximo de 6 meses, (o 10 meses en caso de reducción de jornada), y tal como su nombre lo dice, se suspenden las obligaciones de ambas partes. Es decir, por un lado, el empleador no tiene la obligación de pagar remuneración (salvo las cotizaciones) y el trabajador por su parte, no debe prestar el servicio convenido en virtud de su contrato de trabajo. Por eso, cualquier situación en la que el trabajador continúe

prestando servicios a pesar de haber sido suspendido su contrato, es del todo irregular y fuera de la ley.

Ahora bien, uno de los requisitos importantes, es que se trate de empresas en que se haya producido un impedimento de prestar los servicios contratados, y ello no ocurre por ejemplo en el caso de los conserjes, quienes han sido declarados como servicios esenciales por la autoridad sanitaria, pudiendo desarrollar sus labores normalmente contando con el permiso respectivo.

Asimismo, uno de los requisitos importantes para poder acogerse a esta ley en cualquiera de las 3 alternativas que plasma, es que el trabajador se encuentre afiliado al seguro de cesantía. Por eso, los trabajadores que se encuentran jubilados no pueden acceder a ella.

Así como lo que ocurre con los jubilados, han sido múltiples las interro-

gantes que han surgido en contexto de esta pandemia. Ha sido esta misma ley 21.227, así como la ley corta que la complementa (Ley 21.232 de fecha 1 de Junio de 2020) las encargadas de solucionar algunas de las interrogantes. Por ejemplo, el artículo 26 de la Ley 21.227 indica expresamente que durante 6 meses o mientras dure el estado de catástrofe, no será posible realizar despidos por la causal de caso fortuito o fuerza mayor invocando como motivos los efectos de la pandemia Covid-19.

Asimismo, surgió la incertidumbre respecto a los despidos por necesidades de la empresa en relación a trabajadores que se encuentren con el contrato suspendido. En un principio, la ley 21.227 permitía los despidos por dicha causal. Pero eso se actualizó mediante la ley corta, quien vino a modificar el artículo 3 inciso 3º de la ley, indicando que NO es posible despedir por necesidades de la empresa mientras se encuentre el contrato suspendido. Sólo se podría poner término por mutuo acuerdo, renuncia, muerte del trabajador, vencimiento del plazo o conclusión del trabajo que dio origen al contrato. (esto último en el caso de los contratos por obra o faena)

Ahora bien, si no ha existido suspensión del contrato, es perfectamente posible aplicar cualquier causal de despido de las señaladas en los artículos 159, 160 y 161 del Código del Trabajo. Salvo, como ya hemos señalado, la referente a caso fortuito o fuerza mayor.

De todas formas, es importante siempre tener cuidado con las causales de despido que son imputables a hechos de los trabajadores, más aún en estas situaciones excepcionales. Uno de estos casos son los despidos por no concurrencia de labores, que se trata de uno de los grandes temas que han debido enfrentar las comunidades respecto a sus trabajadores. Así por ejemplo, conserjes que se ven impedidos de prestar servicios por cuestiones de salud, o por falta de posibilidad de traslado, etc. En

este tipo de casos, la recomendación es, antes de despedir por causal de no concurrencia, cerciorarse que la falta de asistencia es INJUSTIFICADA. Es decir, que el trabajador no ha dado el aviso respectivo y no existe prueba alguna que permita respaldar su inasistencia.

Pero, ¿Qué ocurrirá con los despidos luego de que se declare terminado el estado de excepción por la pandemia? En caso de que haya existido suspensión del contrato, ese tiempo se debe considerar para efectos del pago de una indemnización por años de servicio, así como para cálculo de vacaciones, y se debe utilizar como base de cálculo para la indemnización la última remuneración devengada antes de la suspensión. Además, es importante siempre indicar claramente la causal invocada y los fundamentos de ésta en la carta de aviso de término de contrato, la que cobra especial relevancia para acreditar el despido en un eventual juicio de despido injustificado.

Finalmente, no podemos olvidar la obligación de cuidado que recae sobre el empleador respecto a las medidas de Higiene y Seguridad en el lugar de trabajo, las que en contexto de la emergencia sanitaria han cobrado especial relevancia. La Di-

rección del Trabajo con fecha 6 de marzo del año en curso ha emitido el dictamen N°1116/004 (disponible de la página web de la DT), que contiene el pronunciamiento del Servicio en relación al impacto laboral de la emergencia sanitaria provocada por el coronavirus, señalando que los empleadores deben implementar todas las medidas de prevención necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores, controlar las medidas al interior de la empresa o condominio e incluso otorgar los permisos que razonablemente sean necesarios para que los trabajadores puedan concurrir a realizarse los exámenes preventivos que correspondan, sin que ello importe un menoscabo o un perjuicio para estos.

Esto se relaciona con el deber de cuidado que recae sobre los empleadores plasmado en el artículo 184 del Código del Trabajo, que nos indica que es el empleador quien está obligado a tomar TODAS las medidas necesarias para proteger de manera EFICAZ la vida y salud de los trabajadores, cuestión que no solo toma especial relevancia en estos momentos, si no que se mantendrá luego del alzamiento de las cuarentenas y se produzca el retorno a la "nueva normalidad".



Daniela Cáceres
Abogada del estudio
Cáceres & Avendaño Abogados

ANTICÍPATE AL DESCONFINAMIENTO

CONTROL DE ACCESO SIN CONTACTO

En un mundo Covid, crea entornos más seguros antes de que tus comunidades regresen al trabajo.

 Soluciones tecnológicas de **CCAA flexibles**.

 Integración con **equipamiento existente**.

 Control de acceso **sin contacto**.

 Implementación de **bajo costo**.



Descuentos exclusivos para socios CGAI



DREAMIT.CL

¿QUÉ HACER CON LOS SEGUROS EN TIEMPOS DE COVID19?

CLAUDIA ESCOBAR CAÑAS

Sin duda debido a la crisis muchas comunidades han visto afectados sus ingresos, por la mora en los gastos comunes. Sin embargo, el seguro no debería ser unos de los ítems a rebajar por varios motivos, demos una mirada a estos.

Primero debemos recordar que por ley, los edificios deben estar asegurados en un 100%, es decir, todas las comunidades deben contar con un seguro contra **riesgo de incendio**, que cubra los departamentos y los bienes comunes. Sumado a ello no debemos olvidar que el vivir en comunidad implica una responsabilidad y compromiso entre todos los vecinos, de ahí que sea fundamental que las comunidades estén organizadas para poder responder de forma adecuada a los problemas que surjan de improviso y que afecten la calidad de vida de las personas.

Ante incendios, sismos, u otras catástrofes es necesario poder solucionar de manera oportuna los problemas que se generan por ejemplo a causa de un incendio, que digamos

de paso por lo general involucran importantes sumas de dinero.

Lo invito a realizar el siguiente ejercicio. Su vecino de al frente se incendia y no cuenta con seguro para cubrir los daños generados por el siniestro tanto en su departamento como en las áreas comunes ¿Quién asumirá dicho gasto?

Quizás el dueño del departamento incendiado podrá pedir ayuda a su familia e irse a vivir un tiempo a otro lugar, pero ¿Quién lo ayudará a usted a lidiar con el olor a incendio, la humedad o los problemas eléctricos que se generen? Tampoco debemos olvidar que una situación como la descrita si no llega a solucionarse correcta y oportunamente, podría provocar una desvalorización de su propiedad, ya que nadie querrá comprar o arrendar un departamento que tiene como vecino otro incendiado.

Para evitar estas situaciones es que la ley obliga a tomar un seguro, para que de esta forma los habitantes de una comunidad puedan estar pro-

tegidos, en caso de situaciones tan complejas como la relatada.

¿Qué tipo de seguro contratar?

Otra de las preguntas recurrentes al momento de contratar un seguro para una comunidad, es cómo determinar los montos asegurados. Si bien no es fácil llegar a un consenso, es importante tener presente algunos puntos:

- 1.- Se aseguran valores de reconstrucción, no comerciales, se excluye el valor del terreno y la plusvalía, es decir, solo se debe considerar cuánto nos cuesta dejar el bien asegurado en las mismas condiciones que estaba antes del siniestro.
- 2.- Los bienes y espacios comunes son el porcentaje más alto del monto asegurado, se recomienda entre un 60% y 80%, porque la ley de copropiedad 19537 los define de forma amplia, muros estructurales, muros soportantes, fachadas, lozas, techos, además de hall de accesos, cajas de

escala, maquinarias, salas multiuso, jardines, arboles, entre otros, si revisan prácticamente toda la obra gruesa del edificio en un bien común.

3.- Aunque los departamentos cuenten con seguro con sus bancos, no siempre cubren los bienes comunes. A veces solo cubre los colindantes, es decir, su muro estructural y su loza pero ¿Qué pasa cuando hay un siniestro que afecte áreas como el hall de acceso?; ¿Qué seguro responde?

No podemos pedirle a una compañía que cubra los daños del 100% de los bienes comunes si solo el 60% de los departamentos tiene los bienes comunes en el seguro colectivo, ya que el otro 40% consideró que su seguro individual lo cubriría. En ese caso esos departamentos debieran de presentar el siniestro a sus bancos y hacerse cargo de su proporción en los daños, pero en la práctica es difícil y los propietarios no siempre colaboran en estas gestiones.



Si bien muchos administradores con el objetivo de rebajar los gastos comunes consideran pedir una rebaja en los montos asegurados, sobre todo en momentos en que la crisis económica está afectando a muchas familias, estamos seguros que esa opción no es la mejor.



Contar con edificios infra asegurados, es decir, cubiertos por un valor inferior al real, solo generará más problemas sobre todo en tiempos en que los niveles de cesantía continúan aumentando.

Al estar asegurados solo en un porcentaje, la compañía aseguradora será responsable solo de ese mismo % de dichas pérdidas y será la comunidad quien deberá cubrir el diferencial, sin considerar aún las depreciaciones generadas por la antigüedad del inmueble. En definitiva el ahorro generado por el pago de una prima menor, significa asumir un riesgo alto que si bien puede ayudar de manera inmediata a disminuir gastos, también puede generar un problema mayor del que no podrán hacerse cargo el día de mañana cuando un incendio o terremoto afecte gravemente a sus viviendas.

Otra de las grandes interrogantes a la que nos vemos enfrentados es que ocurre en caso de un sismo, cubren los seguros? Depende, para optar a cobertura debe estar contratado el adicional de sismo, el cual responderá por los daños materiales e incendio a consecuencia de un sismo, este adicional en términos de su prima o costo anual es más alto que el seguro básico de incendio, pero no debemos olvidar que vivimos en un país sísmico y que para la mayoría de nosotros nuestras viviendas son el único capital con el que contamos por lo tanto tomar ese adicional es muy importante

Claudia Escobar Cañas
Ingeniero Comercial
Gerente de Negocios
Corredora de seguros CCS Ltda



GUARDIAS DE SEGURIDAD

> **PROTOCOLOS COVID-19**

> **CENTRAL DE
VIDEOVIGILANCIA 24/7**

Evaluación de Vulnerabilidad gratis para
miembros colegiados de CGAI CHILE



www.hchseguridad.com

Contacto Comercial: hflores@hchseguridad.com



MANTENCIÓN INTEGRAL DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS, SPA

DETRÁS DE TODO PROBLEMA
EXISTE UNA GRAN SOLUCIÓN



MANTENCIÓN
DE PISCINAS



MANTENCIÓN
DE JARDÍN



MANTENCIONES Y
REPARACIONES



+56 9 4525 5428 Contacto@mipi.cl www.mipi.cl

Santiago Metropolitan Región @mipi.cl



Quality Tech Ltda, el mantenedor que le devuelve la confianza

Desde 2010 mantenemos en Santiago
ascensores de más de 200
comunidades con las marcas
ThyssenKrupp, OTIS, BLT y Mitsubishi.

Si busca un mantenedor serio con
transparencia, un servicio distintivo con
personal competente y una tarifa justa:

¡Consúltenos!

☎ 2 2974 8320
✉ contacto@qtech.cl

Antonio Varas 2615, Ñuñoa
www.qtech.cl

Inscripción con Resolución
N° 359 en el Registro MinVU



Quality Tech
MAINTENANCE SERVICE



JER-BIO SpA

SERVICIOS BIOLÓGICOS SpA

SERVICIO INTEGRAL AL CUIDADO Y
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE



PRODUCTO INOCUO
Y 100% BIOLÓGICO



MONITOREO PERMANENTE
RED EVACUACIÓN



TRATAMIENTO
DE BAJO COSTO

+569 9939 7148
+569 4217 5952
+569 9639 9542
+562 3223 8487

contacto@jer-bio.com
jer-bio.com

General del Canto N° 58, of 301
Providencia, Región Metropolitana.

PONEMOS A SU ALCANCE SOLUCIONES MEDIO
AMBIENTALES BIOLÓGICAS, NO PATOGENAS E
INOCUAS, PARA LA ELIMINACIÓN DE RESIDUOS
SÓLIDOS Y OLORES EN DOMICILIOS, EDIFICIOS,
CONDOMINIOS, INDUSTRIAS, RESTAURANTES U
OTROS.

ADEMÁS, CONSIDERAMOS EL USO DE AMONIO
CUATERNARIO COMO LIMPIADOR DESINFECTANTE.





Colegio de gestión y administración inmobiliaria

PREFIERA A LOS EXPERTOS EN ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Los administradores socios del CGAI tienen el respaldo y acreditación de nuestra entidad.

Nuestros administradores colegiados garantizan un servicio de excelencia y sus actos de administración están regidos por un estricto código de ética.

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



+56 9 38687146
+56 9 38687145



INFO@CGAI.CL

