

CGAI

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE CHILE A.G.

REVISTA ESPECIALIZADA EN COPROPIEDAD - NOVIEMBRE 2018 - N°12

Asambleas

Un completo artículo sobre cómo hacer asambleas efectivas de copropietarios. Conozca el paso a paso y recomendaciones de expertos en administración de comunidades del CGAI.

Tecnología

El desafío de incorporar nuevas tecnologías a los procesos de administración de edificios. Un informe que hace repensar la manera de cómo y dónde gestionar las comunicaciones en las comunidades.

Extranjeros

¿La nueva fuerza laboral para las comunidades de edificios? En esta columna de opinión trataremos de responder este cuestionamiento bajo la aguda mirada de nuestros expertos en materia de asesoría legal.



Servicios Inmobiliarios y Comerciales en Telecomunicaciones



ESPECIALISTAS EN AUMENTOS DE RENTAS, RENEGOCIACIONES Y REGULARIZACIONES DE CONTRATOS DE ARRIENDO Y DEFENSA DEL ARRENDADOR DE ESPACIOS PARA ANTENAS

Nuestros servicios de asesoría y gestión de contratos se dirigen a todo tipo de **propietario de inmueble que posea contratos de arrendamiento y servidumbres para antenas de telecomunicaciones**, otorgando un **servicio profesional de alta calidad sin generar ningún tipo de costo directo para los propietarios de los inmuebles**.

Renegociación de Contratos:

Establecemos las mejores condiciones contractuales a beneficio de nuestros clientes de acuerdo a **estudios técnicos, legales, urbanísticos y comerciales finalizado a determinar los rangos de valores apropiados que permita el mercado para cada caso específico**, nos encargamos además de la **evaluación previa de los eventuales riesgos** asociados a una negociación del contrato de arriendo y definimos una **estrategia de negociación**, fijando los objetivos de la misma, luego nos encargamos de **asesorarlo paso a paso** en todo el proceso de negociación así como de entregar una **asesoría legal** al momento de firmar nuevos contratos con las compañías arrendatarias.

Defensa de Rentas:

En un mercado dinámico en que las compañías empujan hacia rebajas de rentas de arrendamiento, **determinamos las fortalezas y debilidades de la antena instalada en su inmueble** para una adecuada **defensa y consolidación de la renta** que actualmente mantiene vigente. En el escenario actual las empresas de Telecomunicaciones han emprendido una serie de acciones con el objetivo de reducir las rentas de arrendamiento:

- **¿Quieren rebajar su renta o está por firmar una modificación de contrato que lo perjudica?**

- **¿Tiene un contrato vigente y quiere saber si existe la posibilidad de renegociar su renta?**

- **¿No tiene contratos y quiere revisar las oportunidades que ofrece la azotea de su edificio?**

Contáctese con nosotros.

Nuestra opinión es gratuita para los socios CGAI.



CONSIGLIO SPA ¿QUIENES SOMOS?

Consiglio SpA es una empresa que cuenta con un **equipo de profesionales de variadas especialidades, todos con amplia experiencia en el rubro de las telecomunicaciones**, quienes se han desempeñado por años en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de infraestructura de las grandes compañías de telecomunicaciones, y cuyos servicios tienen como finalidad **asesorar, apoyar y ayudar a los propietarios de los inmuebles que poseen contratos de arrendamiento y/o servidumbres con las diferentes compañías de telecomunicaciones**, para lograr justas renegociaciones de sus contratos y mejores condiciones en términos tanto comerciales cuanto legales.

Visite nuestra pagina web:

www.consiglio.cl

Contactanos:

E-mail - contacto@consiglio.cl

Telefono - **2 2929 3493**

WhatsApp - **+569 8811 4882**

Oficinas Consiglio:

La Concepción 81, of.702.

Providencia, Chile.

Editorial

Vaya un cordial saludo para todos nuestros lectores, socios y colegas administradores de comunidades. Una vez más, esta publicación tiene por objetivo entregarles a todos ustedes lo más variado en cuanto a contenidos. Es por eso, que en esta edición, hemos creído pertinente hablar sobre la importancia de realizar una asamblea de copropietarios, la tecnología y su vinculación con los administradores y un tema que aún está a la espera de la resolución de la contraloría, como es la posibilidad de contratar en las conserjerías a migrantes, además de otros artículos que esperamos sean de interés para usted.

Pero me quiero centrar en una actividad que el gremio ha estado trabajando desde Diciembre del 2017, y es el análisis de lo que será la nueva ley de copropiedad, cuyo texto ya pasó por la Comisión de Vivienda del Senado, donde fuimos invitados a dar nuestra opinión y posteriormente el envío de minutas nuestras con observaciones, con el objeto de precisar ciertas materias, que al parecer de nuestra institución, se deben revisar cuidadosamente.

Un primer encuentro sobre lo que vengo exponiendo, se realizó en Abril de este 2018, donde nos reunimos con los socios de CGAI, en mesas de trabajo y por toda una mañana, se estudiaron varios artículos, donde la nueva ley hace referencia a la gobernabilidad de las comunidades.

El trabajo posterior, continuó con parte del Directorio del CGAI y nuestros asesores legales, todo esto, tendiente a seguir perfeccionando una ley que a nuestro entender tendrá una vida de al menos unos treinta años.

Agradecemos a todos nuestros socios y socios que se han dado el tiempo de leer este proyecto de ley sobre copropiedad y el envío de sus interesantes comentarios.

Es demasiado importante lo que este proyecto de ley vendrá a gobernar, por eso también es crucial que tanto los administradores en ejercicio, comités de administración, copropietarios y finalmente arrendatarios, se enteren ahora, que modificaciones traerá la nueva ley y que falencias podrían quedar como resabio de la antigua.

La única manera de opinar responsablemente es; primero leer este proyecto y leer las observaciones que muchas entidades vinculadas a la copropiedad ya están enviando sus opiniones a los congresistas (revise la web de CGAI: www.cgai.cl, sección documentos útiles, el acceso es libre), que en el mediano plazo deberán comenzar a discutirla en el Senado, para posteriormente enviarla a la sala de Diputados, y nazca un texto posterior, el cual posiblemente, sea el que se firme como nueva ley de la república. Después de eso nada podremos hacer, así que los invito a informarse.

Muchos se fían de los plazos, o que esto se demorará, nuestra experiencia nos indica, dado el interés de legislar al respecto, que esta nueva ley de copropiedad verá la luz del día, a mediados del año 2020, lo que aún nos da plazo para seguir incorporando textos que permitan obtener una buena ley.

Sergio Román Purcell
Presidente CGAI Chile



Colegio de Gestión y Administración
Inmobiliaria de Chile

Asociación Gremial de Administradores de
Copropiedad

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 y
Condominios

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

Diseño
lovemark.cl



POR CLAUDIO ESCUDERO PINTO
ABOGADO Y ASESOR LABORAL CGAI

¿Nueva Fuerza Laboral para las Comunidades?

Uno de los importantes desafíos que enfrentan las Comunidades en la actualidad, es encontrar fuerza laboral para desempeñarse como mayordomos y conserjes.

Si bien se esperaba que la creciente inmigración en nuestro país contribuyera a paliar el déficit y/o rotación de personal en las Comunidades, dicha premisa encuentra una significativa limitación lo que disponía el Reglamento del Decreto Ley N°3607, sobre Funcionamiento de Vigilantes Privados, esto es, el Decreto N° 93 de 1985, del Ministerio de Defensa Nacional que reglamenta el artículo 5° bis del citado Decreto Ley. Dicha normativa, establecida dentro de un marco proteccionista a connacionales, excluía, expresamente en su artículo 8° inc. 2, a los extranjeros de la posibilidad de desempeñarse como nochero, portero, rondín u otras funciones de similar carácter, ya que exigía la nacionalidad chilena para realizar tales labores.

Sin embargo esta situación ha ido mutando y así, quizás basada en el principio de igualdad ante la ley o bien ante la incontrarrestable realidad de

incorporar al mercado laboral a la fuerte inmigración llegada nuestro país, la autoridad nacional dio un paso importante, que posibilita integrar a los extranjeros en funciones como las mencionadas.

Más allá de considerar que las funciones de conserjes y mayordomos son más amplias y completamente diferentes a las de un nochero, portero, rondín y no pueden asimilarse a éstas, como hemos sostenido en foros, ante estrados etc. en la práctica tal interpretación no ha prevalecido ante la autoridad policial e Intendencia, por ello la modificación reglamentaria del Decreto 93 incide en ampliar el horizonte laboral para las Comunidades, que ven con buenos ojos la contratación de personal extranjero, que busca denodadamente puestos de trabajo y que pueden ser una importante contribución, para enfrentar la escases y/o desinterés de la mano de obra nacional en tales funciones.

Entrando derechamente en terreno normativo, el artículo Octavo del Decreto N°867 de 2017, del Ministerio del Interior y de Seguridad Pública, deroga expresamente el inciso segundo del artículo 8 del Decreto N°93, norma que exige la nacionalidad chilena para desempeñarse como rondín, nochero portero u otra similar.

Esta derogación sin embargo, conforme lo dispuso el Artículo Único N°2 del D.S. N°1045 de 15 de Junio de 2018, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, solo entrará a regir, una vez que haya entrado en vigencia el "Reglamento sobre nuevos estándares de seguridad para personas, personal y empresas que reciben servicios o realizan actividades de seguridad privada" y ello acontecerá recién a contar del 18 de marzo de 2019.

En consecuencia, las Comunidades deberán seguir esperando un lapso de tiempo para incorporar en su personal a extranjeros, para desempeñarse en labores que puedan asimilarse a las de nochero, portero, rondín u otra similar, lo anterior sin perjuicio del deber de capacitarlos adecuada y previamente para cumplir tales desempeños. Eso sí no debemos olvidar, que para concretar su contratación, los extranjeros deben cumplir previamente con la normativa migratoria y contar con la visa correspondiente.

Finalmente, una norma que no debemos soslayar aunque tenga menor aplicación en las Comunidades, es lo dispuesto en el artículo 19 del Código del Trabajo, en orden a que aquellos empleadores que cuenten con más de 25 trabajadores, el 85% de ellos deben ser de nacionalidad chilena.

Alcances del reglamento de copropiedad de la ley n° 19.537

POR MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU
ABOGADO Y ASESOR LEGAL CGAI

Siendo el reglamento de copropiedad una manifestación de la voluntad, en primer lugar, debemos concluir que le son aplicables las limitaciones generales propias de este principio fundamental de derecho privado; así, por ejemplo, aquellas que impone la ley. En este sentido se pueden mencionar las que expresamente establece el artículo 29 de la Ley N° 19.537:

a) El primer reglamento de copropiedad no puede fijar mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19 de la Ley N° 19.537 (quórum para sesionar y adoptar acuerdos en asambleas de copropietarios).

b) No se puede establecer en el primer reglamento de copropiedad ni en sus modificaciones disposiciones que impidan el ingreso de empresas de telecomunicaciones.

En la práctica se han presentado diversas dudas respecto a los límites de este reglamento.

Una de ellas es si sus efectos solo alcanzan a los bienes comunes o, también, a las unidades.

Una simple lectura del artículo 28 de la Ley N° 19.537 permite advertir que se encuentra redactado en términos amplios, según especialmente se aprecia en sus letras a) y b): "Fijar (los copropietarios) con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos" e "Imponerse (los copropietarios) las limitaciones que estimen convenientes". En las letras siguientes, en cambio, se hacen distinciones entre unidades y bienes comunes; así, por ejemplo, las letras e) y f) se refieren a la "administración", "conservación", "aprovechamiento" y "limitaciones" a los bienes de dominio común procedan al copropietario u ocupante que "infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen (...) el reglamento de copropiedad". Lo dispuesto en las letras anteriores se ve

complementado por lo previsto en el artículo 23 inciso 1° de la Ley N° 19.537 y en el artículo 26 n° 10 del Reglamento en orden a que, dentro de las funciones del administrador, se encuentra la de pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que

han probado ser ineficaces para solucionar la gran gama de situaciones que la vida diaria en copropiedad presenta".

Tampoco se puede perder de vista que el legislador, desde siempre, ha considerado al reglamento de copropiedad un gravamen o limitación al dominio (así lo confirman los artículos 29 inciso 1° y 30 inciso 3° de la Ley N° 19.537, y el artículo 5° incisos 1°, 2° y 3° del Reglamento). Ello, en caso alguno, puede llegar a justificar que contenga disposiciones ilegales o de manifiesta arbitrariedad (artículo 31 de la Ley N° 19.537).

Por otra parte, la doctrina civil desde hace mucho tiempo reconoce como una limitación al dominio las relaciones de vecindad, lo que se manifiesta con mayor vigor en el ámbito de la copropiedad inmobiliaria. Cualquiera que adopta la decisión de vivir en copropiedad sacrifica parte de sus intereses individuales en beneficio del interés general del condominio.

Finalmente, cabe hacer presente que un tema en el que con frecuencia se ha puesto a prueba la fuerza obligatoria de los reglamentos de copropiedad es el de la tenencia de mascotas. Incluso, se han planteado dudas de constitucionalidad respecto de aquellos reglamentos que lo prohíben. A ello se suman los eventuales alcances que nuestros tribunales atribuyan en esta materia a la denominada "Ley Cholito".



CONSEJOS PARA QUE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS RESULTE ADECUADA

Sí o sí, en algún momento del año se debe realizar una asamblea de copropietarios, y para que ésta resulte ordenada y los presentes se ajusten a la tabla y no desvíen su atención en otra cosa a continuación detallamos varios consejos antes, durante y después de una asamblea.

1 CITACIÓN: Debe contener la información necesaria del lugar de reunión, su dirección, hora de inicio y término y algo muy importante, para qué se cita, es decir la tabla de contenidos a tratar y el nombre y firma de quien convoca.

2 EL FIN: Es para rendir cuenta documentada de los ejercicios de administración realizados por los responsables de la comunidad por el periodo máximo de un año, según lo estipula la ley de copropiedad n° 19.537 y los actos de administración involucran al comité de administración y al administrador.

3 QUE ESPERAR: Que asistan el mayor número de copropietarios para que así la asamblea esté debidamente representada por las personas que viven en ella y sea un mayor porcentaje el que opine y decida sobre los destinos e inversiones que presentarán quienes administran los bienes de todos.

4 PARTICIPACION: Es obligación de todo copropietario asistir para recibir la cuenta financiera y administrativa de la comunidad. Si usted no se informa cómo podría después desconocer los acuerdos que en ellas casi siempre toman las minorías que asisten y que pueden según por la ley señalada acordar gastos impensados. Lo mejor es que vaya siempre cuando es citado. Respete la tabla y a quienes estén rindiendo la cuenta, es mejor previamente escuchar que se está diciendo tomar nota y preparar las preguntas para cuando digan "alguna duda", ese es el momento para levantar la mano y preguntar propositivamente no cuestionablemente.

5 ACUERDOS: Lo que resulte en acuerdos, sólo ello debe quedar estampado en un documento. No es necesario escribir las argumentaciones a favor o en contra, basta que quede por escrito que la asamblea aprobó o rechazó la cuenta presentada o bien las inversiones o gastos futuros.

6 COMUNICACIÓN: Una administración transparente, sea esta llevada por un comité o un administrador, al término de la asamblea debe dar a conocer públicamente en la comunidad el punto anterior y señalar cuando será la fecha de una nueva asamblea de copropietarios

7 AL FINALIZAR: Tenga presente que todos hacen parte de una comunidad y deben velar por los intereses de todos, por esa razón, interésese qué pasa en su comunidad, quién es su comité de administración o su actual administrador y tenga presente y hágase el tiempo de asistir, así verá con sus propios ojos que cambios están ocurriendo y no se enterará por terceros, que comúnmente, tergiversan lo que sucede al interior de una asamblea de copropietarios.

Por SEBASTIÁN RUIZ
GERENTE GENERAL CGAI



POR GONZALO ASEJJO
MARKETING DIGITAL & COMUNICACIÓN
ASESOR DEL CGAI

Uso de la tecnología En la administración de edificios

“Quizás una buena idea para mantener informada a la comunidad, y de alguna manera, tener el control de esa información, es abrir una cuenta en Facebook, pero no una cuenta de usuario común y corriente, ni una página para empresas, sino más bien abrir una cuenta en modalidad “Grupo Cerrado”, con acceso exclusivo para miembros de la comunidad y trabajadores de ésta, de tal manera, que cuando surja la necesidad de enviar comunicados y/o informaciones relevantes para la comunidad se canalice a través de esta plataforma”.

Cuando me pidieron escribir este artículo, inmediatamente pensé en Alvin Toffler (escritor y futurólogo estadounidense, doctorado en letras y leyes) y en cómo tratar de enlazar sus ideas y conceptos al mercado de la administración de edificios. Luego de reflexionarlo, llegué a la conclusión que debo partir desde el principio.

Alvin Toffler, se hizo conocido por su libro: “La Tercera Ola” publicado en el año 1979, el cual tiene aires futuristas y se basa en la historia de la humanidad donde describe la configuración que tomará el mundo una vez superada la era industrial y pos industrial, y lo que significa a la vez la superación de las ideologías, modelos de gobierno, economía, comunicaciones y sociedades estructuradas alrededor de la producción centralizada como en el industrialismo capitalista y comunista.

Siguiendo esta lógica, permítame hacer un breve resumen de las ideas de Toffler, y cómo éstas han influenciado en la sociedad, para luego entrar de lleno en la vorágine del siglo XXI, el impacto que ha tenido en las personas comunes y corrientes el acceso a la información, el uso de la tecnología y la aparición del Prosumidor (prosumer), el nuevo ser humano... Pero antes, volvamos a Toffler.

Toffler, llama “Primera Ola” a la que surgió con la revolución agrícola desde el año 8000 a. de C. hasta el siglo XVII, período donde se supera la etapa de la recolección, la caza y la pesca, y nace la agricultura. Como consecuencia de ello, surgen nuevas estructuras sociales y económicas, como el comercio y las primeras aldeas, por lo que el ser humano comienza a abandonar su condición nómada para tomar un estilo de vida estacionario. En definitiva, se desarrollan la agricultura y la ganadería, y nace el concepto de trabajo.

En tanto, la “Segunda Ola”, surge durante el siglo XIX, con la Revolución industrial, donde no sólo cambia la forma de producir bienes, sino que cambia la forma de organización del mundo. El desarrollo de nuevas tecnologías hizo que se crearan gigantescas máquinas electromecánicas. Entre los factores más relevantes que dieron origen a este período (o era), están la máquina a vapor y la imprenta. Con esta última, la forma y el concepto de comunicación cambió para siempre.



Con la llegada de la Tercera Ola, cambian los paradigmas políticos, social-cultural, económico, tecnológico y ambiental, y aparecen nuevos conceptos como: Descentralización, desmasificación y personalización ¿le hacen sentido éstas ideas?

En cada una de estas olas, para bien o para mal, existió alguien que supo adaptarse y aprovechar sus principales consecuencias como oportunidades, y no como amenazas, lo que en el fondo abrió las puertas del éxito a los que, quizá más entusiastas y arriesgados, decidieron en su momento aventurarse y hacer uso legítimo de cada una de las variables que se presentaron en determinados períodos.

Tal como habíamos adelantado, es en la “Tercera Ola”, donde aparece el Prosumidor (prosumer), el nuevo ser humano que describe Toffler, y que es capaz de consumir y producir su propia información. Está siempre alerta. Listo y dispuesto a expresar sus emociones y estados de ánimo, a través de diferentes plataformas, ayudados fundamentalmente con el surgimiento de internet y las hoy denominadas redes sociales.

El nuevo ser humano capaz de consumir y producir sus propios alimentos. Sujeto que ya no depende, o, mejor dicho, no quiere depender de un tercero para subsistir y vivir su vida en plenitud, privilegiando aspectos de felicidad, tiempo libre, recreación, amor propio, desarrollo personal y profesional. También conocido hoy como emprendedor.

En este sentido, el Prosumer, en nuestra sociedad actual es protagonista. Está mucho más empoderado. Tiene más acceso a la información (lo que no quiere decir que tenga mejor control de ésta). Fundamentalmente, la proliferación de la tecnología e internet, han sido clave para que éste pueda emerger con fuerza y establecerse como tal.



Para bien o para mal, lo anterior, es un escenario complejo para industrias y mercados establecidos y emergentes, y que hasta el momento no han sabido adaptarse (o simplemente no han querido), desperdiciando una gran oportunidad de establecer ventajas competitivas y diferenciadoras. Sin embargo, cabe destacar, que muchas empresas y emprendimientos, si han hecho esfuerzos para entablar un dialogo con sus consumidores. Un ejemplo claro de ello, son los tradicionales Bancos, que han implementado tecnología a sus procesos. El retail, la educación y los medios de comunicación tampoco han querido quedar fuera de esta transformación (quizá porque tienen claro, que, si no se adaptan, sencillamente están condenados a desaparecer).

Empresas boutique, startups, empresas B y emprendimientos sociales, existen al por mayor, y no por casualidad, sino más bien por un adecuado uso de la información y la tecnología, que, de alguna manera, amplía nuestras fronteras. Entonces, cabe preguntarse ¿por qué la industria inmobiliaria, y más específicamente aún los administradores de edificios están quedando fuera de esta revolución? ¿Porque no saben o porque no quieren?

La tecnología es parte de nuestras vidas. Nos rodea. Todos los días y a cada momento nos vemos enfrentada a ella. Ya sea en nuestros hogares, trabajos, escuelas o universidades. Siempre está ahí. Presente, esperando a ser utilizada. Agendar una hora con el dentista, mediante una App desde nuestro teléfono móvil, por supuesto que es tecnología. Lo mismo ocurre, cuando vamos de compras. En la actualidad, me atrevería a decir, que la gran mayoría de los supermercados, tienen implementadas áreas de auto-atención (pesar el pan o la fruta, pagar de manera autónoma en una máquina que reconoce si pasamos o no el producto por el lector del código de barra).

A su vez, el Gobierno de Chile, está permanentemente haciendo llamados masivos a estudiantes y personas, para que hagan emprendimientos de carácter innovador. Es más, es el propio Gobierno de Chile, que, además, financia los proyectos a través de Corfo, Sercotec y el programa Startup Chile.

Es imprescindible reconocer las oportunidades que la tecnología nos brinda. Es verdad, hay que estar atentos, ya que las ideas son fácilmente adaptables, y, por tanto, su ciclo de innovación en más bien breve. Sin embargo, y tal como nos adelantó Toffler en la “tercera ola”, la descentralización, desmasificación y personalización son clave en esta revolución. Esto significa, que no podemos pretender abarcar grandes mercados, en la época donde muchos quieren llegar a éstos, por lo que, efectivamente hay que llegar al mercado, pero determinado, bien definido, conocer sus necesidades, sus aspiraciones, captarlos, mantenerlos, retenerlos y fidelizarlos.

Lo anterior, no es más que diseñar un plan estratégico, que identifique qué es lo que voy a hacer. Qué voy a decirle a este mercado o grupo objetivo determinado. Luego realizar un plan de acción para definir cómo lo voy a hacer, es decir, cómo lograré entregarle el mensaje a este mercado definido. Existen muchas herramientas para lograrlo. La tecnología, por supuesto que está de nuestro lado, o al menos, así debemos considerarlo.

El problema, quizás, no es que existan nuevas tecnologías y exceso de información, sino más bien, es la ausencia de conocimiento en la utilización de éstas. Pero no se preocupe. Afortunadamente existen técnicas, que nos permiten absorber con mayor facilidad estos nuevos conceptos, y, por otra parte, Toffler, antes de morir, dejó un legado que nos permite precisamente comprender y conocer en profundidad los aspectos más importantes señalados en este texto. Una “Cuarta Ola”. Una nueva revolución. La Revolución de la Riqueza.



CONSEJOS PRÁCTICOS

Sobre uso de la tecnología en la Administración de Edificios

Por GONZALO ASEÑO
MARKETING DIGITAL & COMUNICACIÓN - ASESOR CGAI

Existe una máxima en comunicación que es muy utilizada de manera estratégica por grandes corporaciones, gobiernos, políticos y personalidades: "A mayor información menor incertidumbre", es decir, cuando existe contingencia en un condominio, obviamente los copropietarios, quieren y desean saber qué está ocurriendo. Del mismo modo, comunicar con anticipación y de manera efectiva, por ejemplo, temas de mantenimiento en el edificio, cortes programado de agua o luz, etc. también es relevante para los copropietarios y comuneros.

Creo que el concepto "a mayor información menor incertidumbre", es fácil de entender y no requiere mayor profundización. Bajo este raciocinio entonces, daremos a conocer algunos consejos prácticos respecto al uso de la tecnología aplicada a la administración de edificios:

Quizás una buena idea para mantener informada a la comunidad, y de alguna manera, tener el control de esa información, es abrir una cuenta en Facebook, pero no una cuenta de usuario común y corriente, ni una página para empresas, sino más bien abrir una cuenta en modalidad "Grupo Cerrado", con acceso exclusivo para miembros de la comunidad y trabajadores de ésta, de tal manera, que cuando surja la necesidad de enviar comunicados y/o informaciones relevantes para la comunidad se canalice a través de esta plataforma.

Consideremos que la información sería enviada en tiempo real, tal y como lo hacen los usuarios comunes y corrientes, lo que aumenta la probabilidad de que el/los mensajes sean leídos por la gran mayoría de los copropietarios.



Que el grupo sea cerrado, permite entablar conversaciones y manejar temas de forma más privada y, del mismo modo, disminuir que los temas del condominio salgan a la luz en otras plataformas o redes sociales. Después de todo, la ropa sucia se lava en casa.

Por otra parte, en la era de la información y la tecnología, es muy importante trabajar con datos. Los datos son clave hoy en día.



Es sabido que cuando un copropietario o arrendatario llega a vivir a un condominio, la administración de la comunidad, solicita a éste todos sus datos de contacto en caso de emergencia. Esta instancia es perfecta, para aprovechar de solicitar otros datos, como por ejemplo el correo electrónico. Teniendo acceso a este importante dato, podremos pensar en la posibilidad de crear una base de datos (BBDD), que permita en algún momento, enviar comunicaciones personalizadas a parte o la totalidad de los miembros de la comunidad.

En estricto rigor, habría que hacer una campaña, donde los copropietarios y comuneros puedan brindar sus datos a la administración. Una vez adquiridos los datos, se pasa a crear la base de datos. Luego, ésta puede ser manejada a través de plataformas de envío de Email Marketing (mailing), y manejar las comunicaciones de la comunidad de manera profesional, personalizada, rápida, segura y atractiva.

Como podrán apreciar existen muchas y variadas maneras de utilizar la tecnología a su favor. Sólo es cuestión de enfocarse en esto y sacarle el máximo provecho al uso de plataformas en internet y aplicaciones. Sin embargo, por favor, considere que no todo es instantáneo. Como toda implantación es parte de un proceso, el que se debe analizar, planificar y ejecutar.

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



Visítanos en
www.abastible.cl



Para más información escríbenos a
solucionesenergeticas@abastible.cl



Abastible

Innovando para maximizar los beneficios económicos de las comunidades

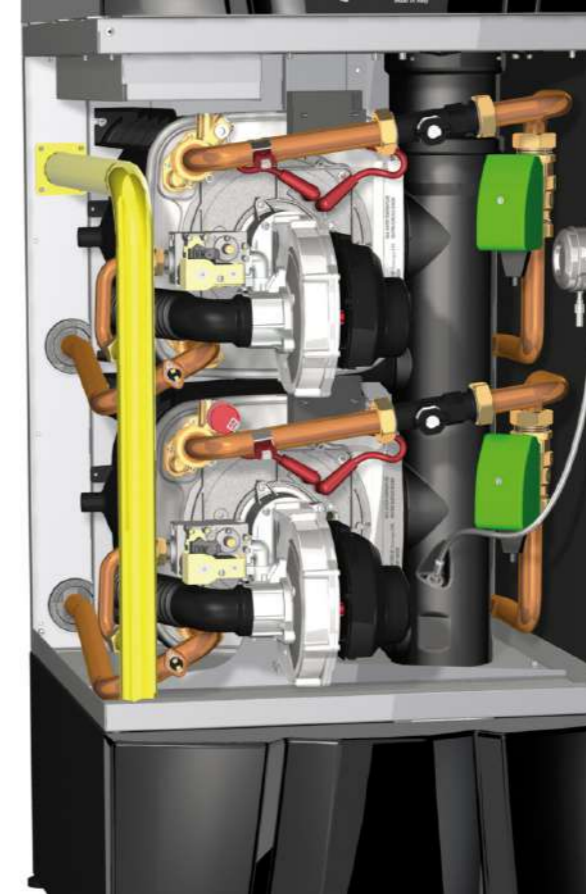
Abastible ha desarrollado soluciones energéticas eficientes e innovadoras las cuales buscan maximizar los beneficios económicos de las comunidades y entregar energía eléctrica y/o térmica sin interferencia. Estas soluciones cuentan con equipos de alta confiabilidad, con los más altos estándares de fabricación,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

“Las comunidades deben contar con un suministro energético continuo, en particular durante invierno, por lo que la compañía se ha hecho cargo de la continuidad del servicio, desarrollando proyectos, innovando e instalando equipos que cuenten con robustez y redundancia, siempre pensando en el equilibrio económico de sus clientes”, Cristian Neira, subgerente de Soluciones Energéticas. En la actualidad ofrecen el servicio de telemetría el cual transmite en línea el nivel de gas de cada tanque.



Un ejemplo de lo anterior son las centrales térmicas ultra eficientes, las cuales entregan ahorros energéticos y económicos superiores al 35%. “Estos equipos cuentan con quemadores modulantes, regulando la potencia de la llama del quemador en función de la demanda energética. Poseen también intercambiadores de calor compuestos de titanio y acero inoxidable, evitando las incrustaciones. 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)”, indica Neira.

“Nuestra aspiración es que las comunidades se reencanten con la calefacción central a GLP, entendemos que hoy los usuarios han postergado estos sistemas de calefacción por otros energéticos como lo son la electricidad y parafina, básicamente por precio, pero hoy con nuestras soluciones podemos revertir esta situación, no sólo con un beneficio económico dada la alta eficiencia de los equipos, sino también en calidad, sin contaminación intradomiciliaria y logrando temperaturas de confort”.



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 (en torno al 85%), que deriva en importantes ahorros por reducción en costos energéticos. Además, son modulables, compactos y livianos. Sus rangos de potencias van desde los 7kW hasta 1MW (replicables)”.

Adicionalmente el GLP al ser bajo en emisiones de CO_{2e} 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 nuestra responsabilidad con el medio ambiente, nuestros proyectos buscan la integración con soluciones solares, tanto para la generación de agua caliente como energía eléctrica”.

Para Cristian Neira es importante destacar que hoy en día las soluciones más solicitadas son las centrales térmicas ultra eficientes, donde se ha comprobado su confiabilidad y alta eficiencia. “En algunos casos reales los clientes han obtenido ahorros energéticos por sobre el 50%”.

“Abastible también cuenta con sistemas instalados en hospitales y clínicas, donde la continuidad energética es crítica. Hemos desarrollado proyectos a lo largo de Chile donde hemos 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, hemos ejecutado proyectos de centrales térmicas ultra eficiente y con equipos de respaldo de equipos generadores”.

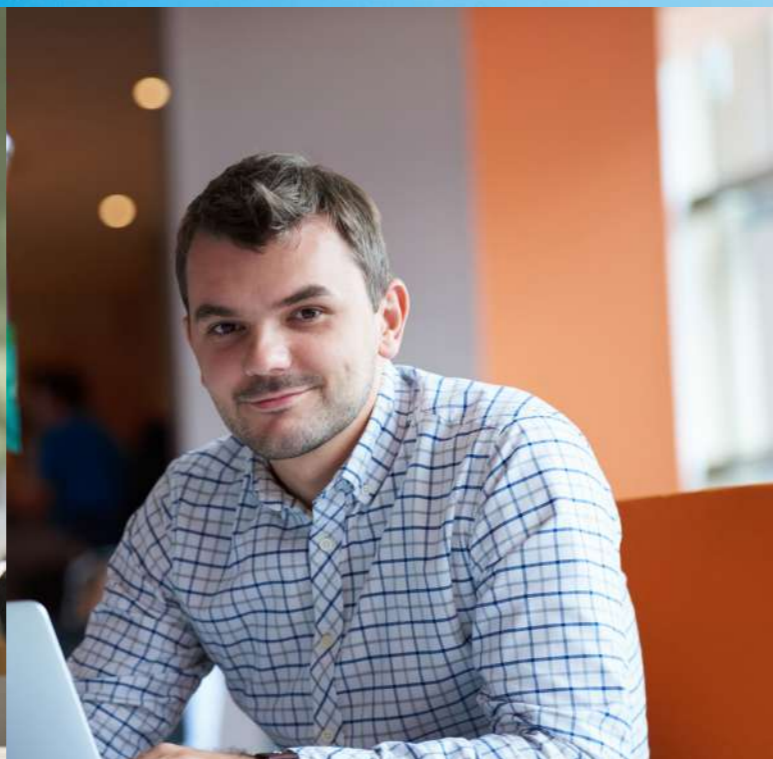
CGAI

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE CHILE A.G.

Todo sobre Copropiedad,
Administración de Edificios
y Condominios.

Cursos
de Administración de Edificios,
presencial, semi presencial y online.

Seminarios y Talleres
de especialización en materia de copropiedad



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

Abra la puerta al FUTURO de la Portería

VOXBrazil.com.br



¿Ha tenido problemas con los porteros de su edificio y condominio, se duermen, no llegan, descuidan la puerta, dejan entrar a cualquiera, afectando la seguridad de todos?

Con esto llegó a Chile: Porter, portería remota, una empresa de portería que tiene por objeto mejorar la seguridad en su edificio o condominio a estándares internacionales, con la tecnología más avanzada del mercado al alcance de su celular (App Porter), bajando el costo de los gastos comunes de su edificio o condominio, ofreciendo:

- Portería 24 hrs. con altísima seguridad frente a la delincuencia a estándares internacionales.
- Tecnología de última generación pudiendo entrar a su edificio y condominio a través de un TAG (llave magnética), mediante su celular (APP Porter) y control de estacionamiento.
- Soporte de profesionales y técnico 24/7.
- Rebaja de gastos comunes, entre un 20% y 50% en portería.
- Timeline, registro de todos los ingresos con día y hora de todas las personas de su edificio y condominio en su celular.
- Botón de pánico en caso de asalto en su celular, TAG o Control de Garaje.
- Acceso de todos los residentes a las cámaras de los accesos del edificio o condominio a través de la App Porter.
- Manutención y reparaciones 24 hrs. de sus portones de acceso.

Quiere saber más, solicite una reunión al correo patricio@porterchile.cl o al fono 987472195.

PORTER[®]
PORTERÍA REMOTA

Su conexión con el futuro

[www.porterchile.cl]



Lo que necesita saber sobre Extintores

Por JORGE CARES
INGENIERO EN PREVENCIÓN DE RIESGOS Y ASESOR CGAI

La emergencia, es una situación que no se espera y que altera la vida cotidiana de las personas. Se ven en la obligación de dejar todo lo que están haciendo para prestarle exclusiva atención a su solución. Esta nueva condición es de duración indefinida y con consecuencias desconocidas en las personas afectadas.



Un incendio, es una emergencia que genera muchísimas pérdidas, tanto en la integridad física de las personas como en sus propiedades y su control es muy complejo, difícil y de alto costo.

Cuando esta emergencia se presenta en edificaciones en altura generalmente afecta a todas las personas al mismo tiempo ya sea que trabajen o vivan en esta edificación. Por eso es muy importante trabajar y prepararse para evitar que se genere y, al mismo tiempo, si no es posible evitarlo, minimizar las consecuencias.

La técnica, como la legislación, coinciden en que, al producirse un incendio, solo importa salvar vidas, y no los bienes materiales, lo que es diametralmente opuesto a los deseos de sus propietarios. Es por este motivo que el legislador ha dictado una serie de normas que obligan a los constructores y a los copropietarios cumplir con estas disposiciones.

En el caso de las edificaciones en régimen de copropiedad inmobiliaria, ya sean, edificios o casas, existe mucho desconocimiento en este tema, que no permite que sus habitantes se preparen adecuadamente para evitar la generación, y menos, enfrentar adecuadamente esta emergencia, de acuerdo con lo que busca el legislador, que no es otra cosa, que facilitar la evacuación de las personas y de este modo, salvar vidas humanas.

Las comunidades en régimen de copropiedad inmobiliaria cuando tiene personas contratadas bajo el régimen del Código del Trabajo, están obligadas a cumplir con todas las exigencias de este Código y de la ley 16.744, sobre accidentes el trabajo y enfermedades profesionales, por lo que deben instalar, en todo el espacio de uso común equipos portátiles, denominados "extintores" para actuar en caso que se produzca un fuego y este se comience a descontrolar, sin perjuicio, que tengan instalados equipos fijos como son la red húmeda y la red seca, ya que corresponden a exigencias establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los extintores son aparatos manuales que permiten a una persona proyectar un agente extintor cuando requiera controlar un fuego que recién comienza a descontrolarse denominado amago de incendios. Por su limitado poder de extinción no sirven cuando el fuego está descontrolado, ya que, se está en la etapa del incendio.

En estos equipos puede utilizarse como agente extintor: Agua, Espuma, Polvo Químico Seco (PQS) o gas Dióxido de Carbono (CO2).

El D.S. N° 594/2000, que reglamenta las condiciones sanitarias y ambientales básicas en los lugares de trabajo, señala que en todo lugar de trabajo es obligación contar con extintores, del tipo adecuado a los materiales combustibles o inflamables que en él existan o se manipulen y capacitar a todos sus trabajadores en el uso y manejo de estos equipos. Las exigencias que deben cumplir:

- Número total que deben instalarse en el espacio común y en las diferentes salas que cuenta la comunidad.
- Ubicados en sitios de fácil acceso y bien señalizados.
- Colocados como máximo a una altura de 1,30 metros.
- En la intemperie, deben colocarse en nicho o gabinete.

Una vez al año deben someterse a revisión, control y mantención preventiva. El empleador es responsable de tomar las medidas necesarias para evitar que los lugares de trabajo queden desprovistos de extintores cuando se deba proceder a dicha mantención.

- Todos los extintores deben encontrarse certificados por una empresa autorizada. Esta certificación indica que cumple con las normas chilenas y que lo que señalan las etiquetas es lo que contiene en su interior.
- Es obligación que todo el personal contratado tenga un curso de uso y manejo de extintores.

Los extintores son equipos diseñados con características especiales para una intervención oportuna y rápida al intentar controlar un amago de incendio, como, por ejemplo:

- Se requiere como máximo una persona para operarlo.
- El tiempo máximo promedio de descarga es de 30 segundos, porque en su presión interna es mayor a la externa, siendo en algunos casos, una presión equivalente a nueve veces la presión atmosférica.
- Los que contienen CO2 no poseen manómetros, solo lo tienen aquellos que contienen gas propulsor y agente extintor, como los que contienen Polvo Químico Seco (PQS). Este manómetro señala la cantidad de gas propulsor en su interior, indicando su máxima carga cuando la aguja está en el área de color verde.

Para aprovechar de mejor manera la instalación de estos equipos es importante determinar las necesidades específicas de cada comunidad, para saber la cantidad a instalar, el tipo y la ubicación.

Los extintores más utilizados son a base de Polvo Químico Seco (PQS) multipropósito o Dióxido de Carbono (CO2) que pueden intervenir en dos o tres clases de fuegos que se pueden generar en una comunidad:

1 Fuegos clase "A": Son los que afectan a combustibles sólidos que dejan cenizas y residuos sólidos (brasas) al quemarse.



2 Fuegos clase "B": Son aquellos que participan combustibles líquidos y/o gaseosos y se caracterizan por no dejar residuos al quemarse.

3 Fuegos clase "C": Son los que se producen en equipos eléctricos conectados o energizados.

"Para optimizar la instalación de estos equipos es importante determinar las necesidades específicas de cada comunidad, y de esta manera conocer la cantidad que se requiere, el tipo de agente extintor y la ubicación donde se instalará. Sin olvidar, la capacitación en el uso y manejo de los extintores a todos los trabajadores".



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.