



INTRODUCCIÓN

El Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile A.G., en adelante CGAI, en su afán de velar por la integridad, honorabilidad y ética de sus asociados y elevar el prestigio de la profesión de administrador y la de su Asociación Gremial, ha elaborado el presente Código que regulará el actuar de sus asociados. Lo anterior, en atención al mandato establecido en el Artículo Noveno de los Estatutos de CGAI.-

El presente Código de Ética debe ser parte fundamental en las actividades de los administradores asociados y lo deben tener presente en todas sus acciones relacionadas con sus actividades profesionales.

PARRAFO I

DEL DEBER SER DE LOS ADMINISTRADORES COLEGIADOS

ARTÍCULO PRIMERO: Los Administradores colegiados están al servicio de la verdad, los principios y valores que deben inspirar a toda sociedad libre y democrática. En su quehacer profesional, el administrador se regirá por los principios de veracidad y buena fe, entendidos como una gestión responsable de las propiedades bajo su administración. El ejercicio de la administración no propiciará ni dará cabida a discriminaciones ideológicas, religiosas, de clase, raza, sexo, discapacidad, ni de ningún tipo, que lleven a la ofensa o menoscabo de personas naturales o jurídicas.

ARTICULO SEGUNDO: Nuestros socios deberán ejecutar su trabajo y actividades respetando a cabalidad los estatutos del Colegio, y apegarse a las normas éticas, disciplinarias y de honorabilidad establecidas en este Código y, en consecuencia, su accionar no deberá ir en menoscabo de las comunidades a su cargo, de su institución gremial, de sus pares administradores y de las personas o las empresas. Por el contrario, su principal objetivo debe ser la correcta administración de los bienes confiados a su cargo y la prestación de un servicio directo a las personas, mejorando la calidad de vida y el bienestar de los integrantes de la comunidad del condominio.

ARTICULO TERCERO: EL socio colegiado se someterá a la Comisión de Ética y Disciplina, a este Código, y al reglamento disciplinario descrito en los Estatutos del CGAI.

ARTÍCULO CUARTO: El socio colegiado debe aspirar y hacer todo lo posible para que sus actos profesionales y personales dignifiquen la profesión de los administradores.

PARRAFO II

DEL ADMINISTRADOR COLEGIADO Y SUS PARES.

ARTICULO QUINTO: El administrador socio del colegio debe ser solidario con los colegas que sufran persecuciones o menoscabo por causa del ejercicio profesional, siempre y cuando la causa de esta persecución o agresión sea arbitraria o ilegal y el administrador en cuestión demuestre haber procedido conforme al presente código de ética y disciplina, y sus actos no estén reñidos con la honorabilidad del CGAI, del socio o de sus clientes.



ARTICULO SEXTO: Al administrador socio le está especialmente vedado, bajo toda circunstancia, denigrar a otros administradores, especialmente si es colegiados, o no, ya sea por la vía de la descalificación personal o por otro medio que conlleve un descrédito profesional.

ARTICULO SEPTIMO: Si un administrador socio del colegio tuviese fundados reparos o dudas respecto del proceder ético y disciplinario de algún colega miembro del Colegio, debe poner los antecedentes en conocimiento de la Comisión de Ética y disciplina, quien revisará el caso y dispondrá las acciones pertinentes de acuerdo al reglamento disciplinario inscrito en los Estatutos del CGAI. La Comisión podrá o no seguir con el procedimiento disciplinario, si los hechos denunciados lo ameritan. Las sanciones aplicadas por el Comisión de Ética y disciplina podrán ser publicadas en el sitio web u otro medio de comunicación que el directorio del CGAI considere pertinente.

ARTICULO OCTAVO: Los administradores socios del colegio deberán velar por su desarrollo personal, profesional y por la constante profesionalización de su gremio, procurando el cumplimiento de los objetivos y tareas que conduzcan a la dignificación del gremio. Para ello hará todo lo que esté a su alcance para actualizar y perfeccionar constantemente sus conocimientos asistiendo a cursos de capacitación o seminarios que organice CGAI.

ARTICULO NOVENO: Los administradores socios del Colegio no deberán realizar juicios de valor, verbales o escritos, de administradores salientes de comunidades de edificios y condominios.

ARTICULO DECIMO: Los administradores socios del Colegio, no podrán promover o sugerir el cambio de administrador en las comunidades de edificios y condominios para beneficio propio, a no ser que tenga pruebas fehacientes de un proceder reñido con este Código de Ética, nuestros Estatutos o las leyes.

ARTICULO UNDECIMO: Los administradores socios del Colegio se abstendrán de ofrecer trabajo directa o indirectamente a los empleados de otros asociados.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: El administrador colegiado no aceptara ofertas de administración cuando éstas involucren el desahucio de un colega administrador socio, sin estricto apego a las normas señaladas en el Reglamento de Copropiedad, la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y Leyes Laborales en general. De la misma forma, el administrador colegiado siempre deberá velar para que, en caso de desahucio de un colega administrador socio, se haga con estricto apego con lo que señalen las normas ya individualizadas. En caso alguno podrá el administrador invocar la representatividad del Comité de Administración en reemplazo de la Asamblea, cuando el reglamento establezca una fórmula distinta para el término de las funciones del administrador.

PARRAFO III

DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL

ARTICULO DECIMO TERCERO: Un administrador colegiado responde de sus actos profesionales, ante el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile en primer lugar, ante él, los Propietarios, Socios, Directivos y/ó Gerencias de las empresas, y ante el luego ante la sociedad.

ARTICULO DECIMO CUARTO: El administrador colegiado contribuirá al cumplimiento del derecho de sus colegas y clientes, de ser informados en forma veraz, oportuna y honesta de todos los hechos que les afecten, en el caso de los copropietarios en su diario vivir, y en el caso de sus colegas en el ejercicio de la administración.



ARTICULO DECIMO QUINTO: El administrador colegiado debe tener absoluto respeto por la vida privada de los copropietarios y/ó arrendatarios de la comunidad, de toda organización u empresa con la que se relacione en el ejercicio de sus funciones, de la dignidad de sus trabajadores y de los trabajadores de las comunidades a su cargo, y el derecho a la integridad de la imagen de éstos. Su gestión debe ser en beneficio del interés de la comunidad que administra, observar los derechos y la reputación de las personas con las que trabaja y se relaciona. Las calumnias, las injurias y la difamación constituyen flagrantes violaciones a la ética de los asociados.

PARRAFO IV

DE LA PRACTICA Y EJERCICIO DE LA PROFESION Y OBLIGACIONES LEGALES DEL ADMINISTRADOR COLEGIADO.

ARTICULO DECIMO SEXTO: El administrador colegiado, deberá conciliar los valores de su Organización Gremial, con los propios, como lo son honorabilidad, mantener el nombre del CGAI en lo más alto de su labor diaria, servir y proteger a sus comunidades.

Además, deberá tomar las decisiones de compras y contrataciones basándose en el mejor resultado de costo-beneficio para el condominio, teniendo en cuenta: precio, calidad, marca, garantía y respaldo profesional.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: La misión principal del administrador colegiado es ejercer sus labores basándose siempre en el correcto ejercicio de sus obligaciones, resguardando en su quehacer la integridad del colegio y las comunidades que administre y adhiriéndose a los lineamientos a seguir que señale el colegio, sus estatutos y el presente código de ética.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: El administrador colegiado tiene el derecho y el deber de promover la unidad entre sus colegas y velar por el honor de la profesión. En consecuencia, no deberá denigrar a otros administradores ni empañar la imagen de su organización.

ARTICULO DÉCIMO NOVENO: El administrador colegiado no aceptará ofertas de administración cuando éstas muestren irregularidades, vicios o conductas ajenas a la legislación y la ética profesional, como, asimismo, cuando los comités de administración sugieran actuar al margen de la Ley y al mandato de los copropietarios. En estos casos y, en el evento que estuviese ejerciendo como administrador, deberá hacer presentes las irregularidades al Comité y de persistir informar a la comunidad o a las autoridades correspondientes.

ARTICULO VIGESIMO: El administrador colegiado no avalará eventuales acciones reñidas con la ética, emanadas del comité de administración, asamblea y/o integrantes de la comunidad administrada.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: El administrador colegiado deberá cumplir las leyes y normas de conducta señaladas en el presente código, especialmente aquellas relativas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y a su reglamento, además de asumir el fiel compromiso con las disposiciones de los Reglamentos de Copropiedad.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: El administrador colegiado deberá respetar las normativas referentes a las contrataciones de personal y servicios de acuerdo a la legislación vigente.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: En el ejercicio de la administración de comunidades, el administrador se compromete a administrar cuentas corrientes exclusivas de cada una de ellas



según lo estipulado en la legislación vigente y no usar su propia cuenta corriente para administrar comunidades.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: En el caso de haber concluido los servicios de administración, por la causal que fuere, independiente de que la causal de término fuese considerada por el administrador colegiado como injustificada o irregular, el administrador colegiado deberá hacer entrega documentada de su gestión dando principal prioridad a la entrega de un Estado de Situación al último mes en ejercicio, donde aparezca el Activo, el Pasivo y el Patrimonio, además del estado de pago de cada copropietario a la misma fecha, y toda la documentación de contratos de personas y servicios, pólizas vigentes de seguro, gestionar la emisión de la cobranza de los gastos comunes correspondientes al último mes y el pago previsional que corresponda, entregar facturas y/o boletas pendientes de pago, talonarios de cheques y la correspondiente conciliación bancaria. Además, deberá explicar al administrador entrante de las tareas pendientes o en desarrollo en la comunidad, junto a cualquier otra situación que pueda ser importante para que la comunidad pueda continuar operando correctamente. Lo anterior no implica en modo alguno la omisión del derecho del administrador colegiado de iniciar las acciones que estime convenientes en caso de no haber percibido la renta correspondiente, o considerar injusta su remoción.

DISPOSICIONES FINALES

Para velar por la conducta de los colegiados a nuestros Estatutos, el presente Código y la legislación vigente, se creó la honorable Comisión de Ética y Disciplina. Asimismo, la honorable Comisión de Ética y Disciplina atenderá todos los casos que impliquen transgresiones o incumplimientos a las obligaciones gremiales y sociales que los miembros del colegio se comprometen a respetar íntegramente una vez asociados y que por ese solo acto declaran conocer.

CGAI CHILE