



CGAI

Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile

Revista Especializada en Copropiedad

Noviembre 2014 | CGAI Nº 7

Cumplimos 15 años

Entrevistamos a sus socios fundadores

Entrevista a Comités
**Comité de Administración,
un cargo ad honorem e ingrato** Pag. 6

Ananías Gonzalez
**Principales modificaciones introducidas por
la ley n° 20.741 a la ley n° 19.537 sobre
copropiedad inmobiliaria** Pag. 18

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS LA MEJOR OPCIÓN PARA SU COMUNIDAD

siace

- Información mensual vía internet
- Noticias y avisos electrónicos
- Gestión de proyectos de eficiencia energética

8 años de experiencia nos avalan

APROVECHA UN 20% DE DESCUENTO EL PRIMER MES

www.siace.cl
contacto@siace.cl
Serrano 140, of. 21, Santiago
9103 6906

AUDIGES
Ingenieros Consultores

- Administración de Edificios
- Diagnóstico y Auditorías

15 años experiencia
Registro CGAI N° 13-353

móvil: 94359009 - info@audiges.cl
www.audiges.cl

GAG
GESTIÓN INMOBILIARIA ADMINISTRACIONES

Gloria Antognini Gómez.

EDIFICIOS, COMUNIDADES, COMERCIALES
ARRIENDOS Y VENTAS DE PROPIEDADES

Celular: 9-2254392.2 / Fono: (2) 22241 5158
Alonso de Camargo 8916 / 141, Las Condes
mail: gloriaag@vtr.net Colegiada en CGAI

E NUEVA ALTERNATIVA ADMINISTRADORA

EYHERALDE & ASOCIADOS
ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS INMOBILIARIOS

EXPERIENCIA, SERIEDAD TRANSPARENCIA EN EL SERVICIO

AV. ALAMEDA B. O' HIGGINS 232, OF. 205, SANTIAGO
FONO 222220647 - 222223827 - CEL. 92239395
reyheralde@administraciones.eyheralde.cl

TÉCNICAS DE MANTENCIÓN Y SEGURIDAD CARESINGENIERÍA

EN COMUNIDADES EN RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Asesorías, Gestión y Capacitación en:
Prevención de Riesgos, Medio Ambiente, Seguridad Privada, Mantenimiento de Equipos, Planes de Emergencias, Reglamentos Internos y Calderas de Calefacción.

Web: www.caresingenieria.cl
Correo: contacto@caresingenieria.cl
Celular: 09-649 2093 - Fono: 02 - 2793 6385

ZÓCALO UNO
AGENTES INMOBILIARIOS

Administración de Edificios y Condominios

www.zocalouno.cl

Av. Las Condes N° 9792, Of: 408 / 409 Las Condes
Teléfono: (02) 2371 3866
email: zocalo@zocalouno.cl

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA



USTED Y SU EMPRESA, DEBEN LLEGAR A NUESTROS SOCIOS

La red más grande de administradores de edificios y condominios de nuestro país. Su aviso será visto por miles de comunidades que necesitan de sus servicios.

Únase a nosotros

Publique su aviso de negocio en la REVISTA C.G.A.I. y sea parte de esta gran comunidad.

email: contacto@cgai.cl

fonos: 22 33 33 243 / 22 33 30 783



Dirección: Nueva Los Leones 0167 - oficina 22 E - Providencia - web: cgai.cl



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. Y única
entidad en Chile que trabaja
por la profesionalización de los
Administradores de Edificios y
Condominios, Corredores y Tasadores.

Nueva Los Leones 0167, oficina 22E,
Providencia, Santiago de Chile.
Teléfono: (56 2) 233 33 243
Mail: contacto@cgai.cl
www.cgai.cl

Comité Editorial

Gerente Revista CGAI
Sebastián Ruiz Albina

Periodista CGAI
Asociados

EDITORIAL

CGAI N° 7



Por Anibal Ahumada Álvarez, Presidente del CGAI

Hace ya 15 años, debido a las circunstancias que afectaban a la copropiedad inmobiliaria en varios e importantes aspectos, un grupo de administradores profesionales, entendiéndolo que ya no podían quedarse de brazos cruzados viendo los acontecimientos como simples espectadores, quisieron formar un gremio que tuviera la suficiente fuerza y representación para lograr intervenir en temas y acciones atañidas a nuestra actividad.

Hoy, queremos agradecer a esos colegas visionarios y responsables por la decisión de crear, organizar y llevar adelante a nuestra querida Institución. Fue un camino difícil, con muchas aristas que salvar de modo de lograr la consolidación que hoy disfrutamos. Fueron muchas horas destinadas a reuniones, debates, preparación de material, a fin de entregar a las autoridades y medios de comunicación, la opinión seria y profesional del CGAI en los distintos temas propios de nuestro quehacer. Y ello ha dado sus frutos. Hoy día, dichas instancias recurren a nuestro Colegio para consultar la opinión y el enfoque que los Administradores tenemos sobre las diversas materias relacionadas con la copropiedad.

Por otra parte, desde el comienzo, el CGAI ha desarrollado un acabado plan de profesionalización de la actividad, por medio de organizar talleres, seminarios, congresos nacionales e internacionales y cursos, logrando con éxito que los socios sean más competentes en las diversas materias que nos son pertinentes.

15 años después, el CGAI es reconocido, sin duda, por diversos actores de la actividad nacional. También lo es por parte de los otros gremios de servicios inmobiliarios del país, que ven a nuestra Institución como referente de la actividad.

Es por eso que cada uno de nosotros podemos, gracias al trabajo y esfuerzo de algunos dirigentes del pasado y actuales, sentirnos orgullosos de pertenecer al único gremio que representa fielmente a los Administradores de la copropiedad inmobiliaria. *CGAI*



Columna de opinión

Comité de Administración, un cargo ad honorem, ingrato y con serias responsabilidades legales

Por CGAI

El creciente desarrollo inmobiliario en nuestro país ha permitido la construcción de cada vez más edificios de distintas características, donde la tecnología juega un rol ciertamente importante. Es por ello que su manejo, atención y mantenimiento general, requiere de administradores competentes y especializados para brindar el servicio que las comunidades requieren para no solo tener una calidad de vida apropiada, sino también una conveniente plusvalía.

Lo anterior hace que los integrantes de los comités administración, no solo debe dedicarle a la comunidad unas horas a la semana, reuniéndose con los demás integrantes, conversando y enterándose de las diversas situaciones, sino que también deban tener un mínimo de conocimiento en algunos aspectos, especialmente legales, respecto de las diversas normas que rigen a la copropiedad inmobiliaria y del rodaje de un edificio, maquinarias, mantenimiento, aspectos laborales, etc., con el propósito de ser un organismo colaborador de la administración y lograr efectuar un control apropiado al desempeño de la administración sin caer, como sucede frecuentemente, en ser una obstrucción a la gestión del administrador.

Además, al tener el comité de administración la representación de la asamblea, toda su gestión es evaluada frecuentemente por cada uno de sus pares, es decir, por los demás copropietarios, quienes al no tener conocimiento de la responsabilidad que se han echado sobre sus hombros estos propietarios voluntarios, critican severamente y sin miramiento el trabajo desarrollado por estos, opinando frecuentemente que no ejecutan correctamente las labores encomendadas.

Por otra, parte hay diversas responsabilidades y atribuciones que deben afrontar directamente los integrantes de un comité de administración, las cuales, no son endosables al administrador y que si no se cumplen deben responder, y no solo en la asambleas, si no que, si así se precisa, también en los tribunales competentes.

La Ley 19.537 establece funciones, obligaciones, atribuciones propias y específicas del Presidente del Comité de Administración y otras a los demás integrantes del comité de administración como cuerpo colegiado y que estos integrantes deben saber y ejecutar diligentemente.

Es por ello que nuestro Colegio, consciente de la gran responsabilidad que envuelve a los integrantes de los Comité de Administración, ofrece jornadas de capacitación, en las que entrega a los interesados una pauta de sus responsabilidades, de sus atribuciones y las de los administradores, sobre legislación laboral, normativas vigentes y por supuesto, sobre la ley de copropiedad inmobiliaria 19.537.

Invito a los comité de administración a que se acerquen al CGAI, se capaciten y conozcan con mayor claridad que es lo que pueden hacer o no. De esta manera, en primer lugar se están resguardando ellos, estarán también cumpliendo cabalmente el mandato de la comunidad, podrán conformar un buen equipo de trabajo con el administrador para lograr de así entonces atender correctamente las necesidades de la comunidad, y especialmente, mejorar la convivencia y calidad de vida en los demás copropietarios, con un buen manejo de sus recursos y donde sea grato vivir, participar y tener el reconocimiento por la labor desarrollada, aunque sea de algunos pocos agradecidos propietarios. **CGAI**

Entrevista a Comités:

Integrantes de Comité de Administración coinciden en que su labor en las comunidades no siempre es grata, es poco reconocida, muy criticada; sin embargo, para ellos, muy satisfactoria al momento de evaluar el resultado de su esfuerzo

Destinan varias horas al mes, para reunirse, tomar decisiones, acordar procesos a realizar, solicitar cotizaciones por futuros trabajos o mejoras, efectuar revisiones de cuentas, analizar diversas situaciones entre los residentes, con los trabajadores, etc.

Verifique si su actual administrador es colegiado, visite www.cgai.cl y compárebolo



Todos ellos hacen lo mejor posible para beneficiar a la comunidad con su trabajo, están voluntariamente al servicio de ésta y ad honorem, pero no dejan de estar en la mira de los residentes y propietarios y, además, sujetos a fuertes críticas.

El Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria (CGAI), conversó con 4 Presidentes de Comité de Administración:

- **Dory Kobrinski**, Presidenta de Comunidad Los Hidalgos de Zamora, quien ejerce esta responsabilidad desde hace 15 años, siendo su Presidenta los últimos 14 años.
- **Margarita Hernandez**, Presidenta de la Comunidad Geocentro Santa Rosa, desde hace dos años.
- **Iván Carrión**, Presidente de Comunidad Vergara, quien lleva 9 años integrando el Comité de su edificio, siempre como Presidente.
- **Francisco Azócar**, quien lleva más de doce años integrando diversos Comités de Administración en varias comunidades a la vez.

Todos ellos coinciden en que la labor de los Comités de Administración es importante, dado que son “el nexo entre la Administración y los Comuneros”, es decir, concuerdan todos, son quienes representan a la Comunidad ante la Administración. También coinciden en señalar que “el Presidente de una Comunidad y los que integran el Comité deben ser muy proactivos en sus labores para que las cosas marchen a un ritmo apropiado y, así conseguir que la Administración desarrolle oportunamente las labores que le corresponde ejecutar”.

Indican también que ha sido difícil ser integrante del Comité, pero que se aprende mucho sobre los diversos temas que están relacionados con la comunidad y que, lo más importante, es el trabajo constante y cotidiano.

Francisco Azócar dice: “En muchos casos es bastante difícil, debido a que tomar decisiones correctas y ajustadas a los reales intereses de la comunidad, es materia de malas interpretaciones por parte de algunos propietarios. Ellos, en muchas ocasiones, tienen una visión sesgada o parcial del problema, entonces surge la crítica, que se podría haber hecho de otra forma (menores costos, etc.), dudando de casi todo y, hasta llegan a pensar que uno se lleva comisiones”.

Dory Kobrinski señala que “un buen Presidente debe ser muy proactivo, saber exactamente cómo funciona su comunidad, conocer al dedillo las mantenciones, como dirigir según las estaciones del año las tareas pertinentes a esa época, dar prioridad a lo más urgente, sabiendo qué es lo más urgente, tener un equipo de gente que se ponga la camiseta, desde el Aseador al Conserje y Administrador y esto se consigue poniéndose esa camiseta, primero que nadie, todo el Comité”.

Continúa señalando Dory: “Un Comité indiferente nunca tendrá buenos trabajadores ni buena administración. Dejo para el final el asunto del dinero que para muchos, especialmente, en las Asambleas es lo más importante. Para mí esa es tarea del Administrador, no directamente del Comité, lógicamente que debemos estar enterados”. Comenta que “ese es trabajo del Adminis-

trador, es él quien debe saber hacerlas rendir y hacer que se cumpla lo acordado en las Asambleas”.

“Con respecto a las platas, no me quiero extender, pero considero que si queremos mantener sin devaluaciones nuestro patrimonio es necesario pagar oportunamente los Gastos Comunes, los que a medida que van pasando los años se hacen más onerosos debido al desgaste y a veces al deterioro de los bienes inmuebles. Otro aspecto al que me quiero referir, es al hecho de que muchas personas no saben vivir en comunidad. Se necesita mucha educación cívica para convivir en entornos en que nada, ni siquiera los muros, son propios”.

¿Qué ha sido lo más grato y lo más ingrato?

“Para mí -responde Dory- el balance es positivo por lo mucho que he aprendido en las diferentes áreas en que he tenido que desarrollarme y por la gran suerte de haber crecido en todos estos trabajos en los Comités y, sin duda, por la experiencia adquirida a través de los años”.

Prosigue: “Lo más grato es tener muy buena comunicación y también buenas relaciones con el Comité y con el Administrador, de modo de conformar un verdadero equipo de trabajo. Respecto al Comité, me gustaría señalar que sirve mucho más cuando sólo lo integran tres personas, es decir, el mínimo requerido de acuerdo a la ley. Mi experiencia me dice que si no puedes, a veces, estar de acuerdo entre tres personas, cómo será entenderse con cinco o más”.

“Sin duda, al ser más los integrantes del Comité, todo se demora más, los acuerdos se



Dory Kolbrinski:

Con el tiempo aprendí que los espacios comunes eran mi prioridad y que si puedo ayudar como un habitante más que sabe vivir en comunidad, también le mando a ese residente el gasfiter o el electricista que me atiende a mí.

dilatan o se distorsionan en el tiempo transcurrido, llevando a atrasos y cosas hechas a medias. Además quiero decir con mucha claridad que en este trabajo no sirven las cosas a medias, eso sólo encarece los Gastos Comunes tarde o temprano, porque hay que volverlas a hacer. También creo que lo más grato y apropiado es que no te paguen por integrar el comité, a mí nadie me puede decir "para eso te pago", frase tan chilena que siempre está en la boca de muchos propietarios, especialmente, cuando les piden algo a los Conserjes y éstos no lo pueden hacer. En mi comunidad esos tratos están prohibidos, porque al tener buen personal se supone que todos en sus turnos hacen lo que les corresponde".

Por su parte Margarita dice que "lo más grato de esta responsabilidad, es ver los resultados positivos de la gestión realizada por el Comité, lo que se logra, a veces con mucho esfuerzo y salvando un obstáculo tras otro y en algunos casos, después de horas de reuniones para buscar la salida a diversos problemas, algunos que incluso pueden provo-

car desvelos al Comité. Este es un trabajo ad honorem, silencioso, que nos quita horas al descanso y a la familia y, cuyo objetivo primordial, es el bien de toda la comunidad, incluyendo a esas personas que solo critican por molestar o para hacerse notar".

Continúa señalando: "Lo ingrato, principalmente son aquellos personajes que existen en todas las comunidades, que se oponen a todo lo que hace el Comité y que no quieren ver ni reconocer los resultados obtenidos. Muchos de aquellos personajes, son desconsiderados, amenazantes, violentos y ofensivos en sus opiniones".

Para Iván Carrión, es muy gratificante velar porque su comunidad esté bien atendida, que el servicio que cada uno recibe sea el adecuado y que los residentes estén agradados viviendo en el edificio. Continúa señalando: "Estoy claro que no debemos esperar que en las asambleas los asistentes rompan en aplausos por nuestros logros en beneficio de la comunidad, pero es muy gratificante cuando al pasar, algunos de ellos te saludan

Verifique si su actual administrador es colegiado, visite www.cgai.cl y comparembé!



Margarita Hernandez

Generalmente, los Comités piensan que sólo están para dar órdenes y no se involucran en los problemas de la Comunidad y dejan esto al Administrador. Es necesario que los Comités estén muy enterados y traten de ayudar en estos aspectos también, especialmente, en los conflictos de convivencia entre vecinos.

con aprecio y agradecen, aunque sea con una sonrisa, tu labor en beneficio de todos”.

En cuanto a lo más ingrato, Iván lo resume en “las dificultades y molestias que provocan algunos residentes ante diversos aspectos por insignificantes que éstos sean, comparándolos con otras situaciones más serias en las que se ha estado trabajando. Esto sumado a la poca tolerancia, la falta de comprensión y, en algunos casos, una excesiva agresividad

por parte de algunos residentes, provoca que a veces piense en dejar el cargo”.

Por su parte Francisco Azócar señala que para él “lo más grato es ver cómo se van corrigiendo y mejorando algunas cosas que, por algún tiempo, se estaba deteriorando y esto mejora la plusvalía de la comunidad”. Asimismo, señala que: “lo más ingrato es que pongan en duda la probidad y la integridad del Comité”. Por otra parte, afirma que “sin duda es muy ingrato, también, el trato vejatorio que pueden llegar a tener algunos vecinos, que piensan que uno pasa a ser empleado de ellos”.

Los cuatro entrevistados coinciden en que lo más difícil es poner de acuerdo a la gente, ya que, normalmente, en los edificios y comunidades viven personas muy diversas, desde gente muy joven, los recién casados hasta la gente de edad y darles el gusto a todos no es fácil. Así que para eso, lo mejor es que todos los aspectos estén resguardados en el Reglamento Interno de cada Comunidad, el cual, puede ser confeccionado aprovechando la experiencia de otras Comunidades, mirando sus Reglamentos y adaptándolos a la realidad de la propia comunidad. “Un buen reglamento interno ayuda mucho a la convivencia, en lo que atañe a un Comité”, señala Margarita.

Ante la pregunta sobre la importancia de la capacitación para un copropietario que quiera ejercer como integrante de un Comité de Administración, nuevamente, nuestros entrevistados coinciden y Francisco, Margarita e Iván, se hacen eco de las palabras de Dory, quien señala:

“Hoy en día es necesario que los integrantes del Comité, estemos más capacitados ya que son muchas las áreas dentro de la Comuni-

dad que debemos manejar o, al menos, tener una leve noción y no porque desconfiemos de nuestros Administradores, sino que en muchos casos, debemos entender de lo que nos están hablando los técnicos o los propios Administradores sobre aspectos de relevancia para la Comunidad”.

“Sé que mucho más preparado que nosotros lo debe estar un buen Administrador, pero en la medida que los Comités tengamos claro cuál es el rol del Administrador y el nuestro, podremos trabajar unidos con la Administración, debemos llegar a ser un apoyo y no un estorbo a su gestión, como sé que ocurre frecuentemente cuando los Comités tratan de competir con el Administrador o coadministrar con él.

Margarita agrega: “También es bueno que la Asamblea sepa elegir a los integrantes del Comité, porque no solo deben tener buenas intenciones, ser muy locuaces o tener un gran conocimiento sobre algún tema. También es necesario que tengan otras competencias que son necesarias como liderazgo, manejo de conflictos, etc. No deben olvidar los propietarios que los integrantes del Comité debemos muchas veces escuchar a los residentes sobre sus distintos problemas, convirtiéndonos en más de una oportunidad en Sociólogos, Psicólogos o Psiquiatras.

Ante la pregunta de qué opinan sobre la iniciativa del CGAI de capacitar a los Comités, todos ellos lo consideran muy apropiado y necesario ya que “seguramente quienes asistan y se capaciten tendrán las herramientas más elementales para no equivocarse tanto y brindar un mejor servicio a su comunidad, señala Iván. “Lo ideal -dice Dory- sería que muchos copropietarios se capacitaran, supieran cuál es rol que cumplimos y estén preparados que asumir cuando nosotros nos retiremos”.



Francisco Azócar:

El Comité de Administración es fundamental en toda Comunidad, ya que representa con todas sus facultades a una Asamblea ordinaria y es el interlocutor válido entre la Comunidad y la Administración.

En cuanto a qué valor le atribuyen al rol que juega el Administrador de una Comunidad, Iván señala que "el Administrador juega un rol fundamental ya que es el representante legal de la comunidad, es también quien lleva las finanzas de ésta. Además, es el responsable de velar dentro de la comunidad por el cumplimiento de la ley, del Reglamento de Copropiedad y de cada uno de los aspectos de la Comunidad, por último, es la persona en quien confía la Comunidad entera para que maneje correcta y eficientemente nuestros recursos".

Margarita responde que "El administrador es importantísimo. El es quien debe cuidar, conservar, custodiar los bienes e intereses colectivos. Debe también ser estratega, el organizador y líder para lograr los objetivos planteados por el Comité o la Asamblea de Copropietarios".

Francisco indica que "el Administrador, además de ser el responsable de la dirección de la Comunidad, debe ser el profesional que asesora al Comité en todas las áreas y es el encargado de resolver de la mejor forma y, oportunamente, los diversos problemas que puedan afectar a la Comunidad.

Dory responde que "el rol del Administrador es fundamental, ya que es el que debe dirigir el funcionamiento completo de la Comunidad, lo que implica además una tremenda responsabilidad profesional, ética y civil".

"Es por esto que es muy bueno que ahora las Comunidades estemos prefiriendo y privilegiando las contrataciones de estos servicios a los Administradores colegiados al CGAI, ellos ya están capacitados y eso es una gran garantía, debido a que, en los tiempos en que vivimos, todo debe hacerse con conocimiento y experiencia. Pienso que ser Administrador de Edificios es un trabajo sin horario, muy demandante, sacrificado y, muchas veces, también incomprendido. Pero, tiene su lado positivo y unos de estos aspectos, es que se puede hacer una linda carrera, tener la satisfacción de atender bien a sus clientes y ganar el dinero necesario para vivir bien", termina diciendo Dory. CGAI





Principales modificaciones introducidas por la ley n° 20.741 a la ley n° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria

1° Parte

Ananías Iván González Álvarez,
Asesor legal del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G.
Abogado asociado de Sepúlveda, Escudero & Cia. Ltda. - Abogados
www.sepulvedayescudero.cl



Con fecha 1 de abril de 2014 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.741, que introdujo una serie de modificaciones a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional, al Decreto con Fuerza de Ley N° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria (en adelante la Ley). Respecto de esta última modificación el legislador, tuvo por objeto facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales.

La Ley N° 20.741 tuvo su origen en una moción parlamentaria a través de la cual, un grupo de Honorables Diputados presentó un Proyecto de Ley sobre la materia señalada. Posteriormente y dentro del contexto de la tramitación del mismo, se introdujeron modificaciones

por parte del Poder Ejecutivo, quien formuló indicaciones que en definitiva sustituyeron íntegramente el Proyecto original, indicaciones que tienen por objeto, como se dijo, facilitar la administración de cualquier tipo de condominio, y la forma de adoptar acuerdos.

En esta oportunidad, solo nos referiremos a las principales modificaciones realizadas a los títulos I y II de la Ley, obviando las modificaciones realizadas al título IV que trata los condominios de viviendas sociales. A nuestro entender, ellas son:

1. La facultad que se le otorga al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para que a través de su División de Desarrollo Urbano, pueda impartir instrucciones a través de circulares para la aplicación de las disposiciones de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y su Reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios. Esta modificación fue planteada, durante la tramitación legal del Proyecto por el Poder Ejecutivo, quien señaló que la incorporación de esta norma tiene por objeto tal y como ocurre en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, facultar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la correcta aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, aspecto especialmente necesario para el buen funcionamiento del sistema en las Direcciones de Obras Municipales del país.
2. La posibilidad de coexistir simultáneamente tanto un condominio tipo A, como uno tipo B, en un mismo predio; situación del todo novedosa y que implicará desde el punto de vista constructivo importantes desafíos.
3. La incorporación a la Ley de dos interesantes definiciones que antes no existían:



“Estos cambios introducen nuevas materias a tratarse en la reuniones extraordinarias”

Comité de Administración: aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.” Y, la definición de Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad.”

4. En el artículo 3, se agrega un inciso 4 que señala lo siguiente: “En caso de condominios que contemplen diferentes sectores, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.” Esta modificación fue planteada, durante la tramitación legal del Proyecto por el Poder Ejecutivo, quien en su momento señaló que el dividir el condominio en sectores tiene por objeto facilitar su administración al separarlos en partes alicuotas con prorrates separados.
5. En el artículo 13 se elimina, en el inciso 4, la

expresión “acuerdo de asamblea”, quedando el inciso de la siguiente forma: “El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones de dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con permiso de la Dirección de Obras Municipales.” La eliminación de la frase en cuestión, aparentemente, viene en dar una mayor libertad al copropietario titular del uso y goce exclusivo de un bien común, en orden a poder efectuar construcciones o alteraciones, e inclusive cambiar su destino, sin necesitar pronunciamiento alguno de la asamblea. Decimos aparentemente, por cuánto esta modificación, debe armonizarse con lo dispuesto en el N° 13 del artículo 17 de la ley, que señala lo siguiente: “Las siguientes materias solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: 13.- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso aquellos asignados en uso y goce exclusivo.” CGAI

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.

PREFIERA A LOS EXPERTOS EN ADMINI

Al preferir un administrador CGAI usted obtendrá:

- Profesionalismo.
- Honorabilidad.
- Capacidad.
- Competencia.
- Eficiencia.
- Seguridad.
- Servicio.

STRACIÓN INMOBILIARIA



ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

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



2 33 33 243





Jorge Lee Mira:

EN NECESARIO MEJORAR LA GESTIÓN EN SEGURIDAD

La seguridad es uno de los temas más sensibles de la vida en copropiedad. “Es necesario recordar que no estamos hablando de un tema de poner más cámaras o guardias. Esto tiene que ver netamente con un tema de administración de riesgos. Estamos hablando de la percepción de las personas”, precisa Jorge Lee.

Jorge Lee Mira,
Presidente Comisión de Seguridad Cámara Nacional de Comercio y Turismo

La seguridad pública está a cargo del Estado, pero la seguridad privada no la puede manejar 100% el Estado, pero obviamente éste debe establecer los límites. Al interior de estos límites o lineamientos generales de trabajo, se mueve el mercado, pero para que no ocurra lo que ocurre hoy en día, donde tenemos una atomización de empresas de seguridad, guardias mal pagados, donde la gente compra precio y no compra producto y calidad de servicio, deberán existir certificadores. Y la única manera de que estos certificadores funcionen es que, a su accionar, se sume el mercado asegurador, es decir, el asegurador no va a pagar si no se cumplió con el nivel de certificación requerido, con ese control cruzado se evita la mala calidad del servicio, precisa Jorge Lee Mira, al referirse a una de

los temas más sensibles de la vida en copropiedad: la seguridad.

¿La percepción que antes se vivía más segura en departamentos con relación a casas aisladas es correcta?

-Efectivamente cuando uno vive en comunidad horizontal o vertical, efectivamente hay una percepción de seguridad mayor. Además hace diez o veinte años atrás había una victimización menor. Hoy lamentablemente ha ido aumentando y la percepción de sentirse seguro ha ido bajando. Muchas veces la percepción de inseguridad se debe principalmente a que se usan sistemas de seguridad o guardias de seguridad, y la gente se siente segura, pero no está segura y esto se llama “seguridad ilusoria”.

En ocasiones los comuneros se inclinan por un menor precio.

-Efectivamente. Incluso se llega a comprar por precios, no preocupando la calidad del servicio, el cual se puede calificar por ser “competente, oportuno y eficiente”, ya sea en lo que respecta a servicios de guardias o conserjes y la tecnología.

¿Cómo pueden los comuneros colaborar en la seguridad?

-La base es el conocimiento y la coordinación de las personas que viven en copropiedad. Luego detectar las amenazas que se ciernen sobre el condominio: entradas indeseadas de personas; la venta de productos al interior del edificio; el desorden en los bordes del edificio. En suma, cuando se percibe la sensación de descontrol. En



Jorge Lee Mira

esas condiciones empieza a escalar el riesgo y comienzan los hurtos menores, etc. Posterior a esto de debe efectuar un análisis de las medidas a tomar.

UN TEMA SENSIBLE

El tema de la seguridad es muy sensible en las sociedades contemporáneas. "Es necesario recordar que no estamos hablando de un tema de poner más cámaras o guardias. Esto tiene que ver netamente con un tema de administración de riesgos. Estamos hablando de la seguridad de las personas, cuando un servicio resulta deficiente sus consecuencias repercuten directamente en la generación de un evento crítico, el que puede generar pérdidas de vidas y bienes materiales, por lo

tanto hay que tener presente que si el riesgo potencial es mayor que el real, no se asume", precisa Lee.

¿Santiago es una ciudad de segura?

-Si nos comparamos con otras ciudades del mundo, sí, efectivamente somos una ciudad segura. Pero si nos comparamos con nosotros mismos, veinte años atrás, no lo somos tanto. Además, nuestra sensación ha ido cambiando y existe una percepción mayor de inseguridad. Aunque puede que la victimización de los hogares vaya bajando, pero la percepción de temor va subiendo.

¿Debido a qué?

-Se debe a lo que se conoce como victimización vicaria, es decir, no sólo puedo ser yo víctima, si no que esta sensación de haber sido violentado será compartida por mi pasaje, mi edificio o mi vecino, y si le preguntan si teme que en los dos próximos meses le sucederá algo, lo más probable es que conteste que sí. Entonces, la gente hoy en día no se está sintiendo segura. Por lo tanto, depende de la comuna donde vive. No hay respuesta absoluta, por eso que respecto a la seguridad uno debe preguntarse respecto de quién y depende.

NO DEBEN USAR ARMAS

Lee reflexiona acerca de que es primordial "ordenar el mercado de la capacitación. Recordemos que en materia de seguridad un "producto tipo" no permite encarar la diversidad de factores de riesgos que suelen presentarse en las diversas organizaciones. Si no logramos disponer de buenos especialistas con una correcta especialización, estaremos incrementando los niveles de riesgo, de esta manera estamos cayendo en lo que se denomina "seguridad ilusoria", es decir, la empresa se siente segura, pero no está segura".

¿Cómo definiría la seguridad?

-La seguridad, según la RAE, es la ausencia de amenazas y riesgos. Además, la seguridad es una percepción personal. Me siento más o menos seguro. Por lo tanto, esa va a depender de mi historia. Pero en lo general, da la sensación que vivir en un departamento, en un condominio, es más seguro, pero eso se llama seguridad ilusoria. Me siento seguro hasta que dejo de estarlo.

¿Es partidario que los conserjes usen armas?

-Categoricamente no. Es altamente riesgoso que personal de los condominios usen armas. Tenerlas puede producir una escalada de riesgo donde todos van a usar armas y los condominios se convertirán en un Far West. En la actualidad armamento está restringido a las policías y a los vigilantes privados. Y eso está muy bien establecido. Utilizar armas parte de una premisa equivocada.

¿Cuál sería esa?

-Cuando consideramos el tema de seguridad cómo una reacción, estamos en un profundo error, porque hay que considerarla como una gestión de riesgos, prevenir el daño. Por lo tanto para prevenir no necesito armas, sí tecnología, capacitación, procedimientos, etc.

¿La tenencia de perros como apoyo a la seguridad es aconsejable?

-Depende. Del entrenamiento que tenga, de si hay o no niños, del lugar. Las vulnerabilidades de los edificios son las que permiten visualizar las alternativas que se pueden tomar. No hay recetas. El delito es multicausal, por lo tanto, la solución debe ser ser multidisciplinaria.

¿Es partidario de más porteros, conserjes u otros mecanismos de control en los condominios?

-Hay que tener un equilibrio. No es necesi-

rio llenar el edificio de conserjes. Pero, sin duda, es necesario tener uno por turno, a lo menos. Y tener, además, un buen equilibrio con la tecnología. Un buen sistema de circuito cerrado de televisión, pero eso no es solamente una cámara, sino que el dispositivo que permite guardar la información. Se trata de comprar no la cámara más barata, sino la que me sirve.

¿Es efectivo que hay personas que arriendan departamentos para posteriormente robar desde dentro?

-Esa es una amenaza que existe.

¿La capacitación que tienen los conserjes es la más adecuada?

-Diría que tenemos que mejorar. Cada condominio tiene que definir lo que necesita. Si estoy de acuerdo que dependa del OS10 de Carabineros y que Carabineros fiscalice, aunque yo lo haría más exigente, porque siguiendo el dicho del campo a veces se cierran los corrales cuando ya se han escapado los caballos.

¿Cómo ha funcionado el Programa Barrio Seguro?

-Es un programa que estuvimos trabajando con la Subsecretaría de Prevención del Delito. Pero hay una situación especial.

¿En qué sentido?

-Son barrios a los que les damos seguridad. Sin embargo, el delito se mueve a otras comunas. Pero no hay cifras duras al respecto.

¿La problemática de la delincuencia exige una mirada global?

-A eso nosotros le llamamos sinergia estatal. Ahí debe trabajar el Ministerio Público, la Fiscalía, los privados, administradores y personal de condominios, impuestos internos, aduana, PDI, Carabineros como un subsis-



“La seguridad constituye un bien superior y un bien público, y es precisamente ése el que hay que cuidar”

tema de un gran sistema de seguridad ciudadana. Hoy día puede que cada uno de esos estamentos lo esté haciendo bien, pero eso no significa que el todo de nuestra seguridad ciudadana se encuentre en un rango que nos permita como sociedad sentirnos seguros.

¿Más seguridad implica más costos para la gestión del edificio?

-Depende. Y tampoco significa que si invierto más dinero estoy más seguro. No es así. Pero sí significa mayores egresos si voy a comprar nueva tecnología, etc.

Participó recientemente en un estudio muy interesante acerca de la victimización.

-Es una muestra que se hace semestralmente

y que ya va en su décima versión. Uno de los puntos relevantes es que el 50 % del comercio ha sido victimizado y el 50% de los que han sido victimizados no hace la denuncia.

¿Por qué?

-Porque no cree en el sistema. Y los que sí hacen la denuncia, un 70 % de ellos no han tenido los resultados esperados. Y esos datos resultan muy preocupantes, porque significa que el comercio, sigue en su condición de victimización. Y es preocupante, porque sin seguridad no hay desarrollo.

Lee concluye: “La seguridad constituye un bien superior y un bien público, y es precisamente ése el que hay que cuidar.” **CSAI**

Ahorre desde un **60%** consumo eléctrico y desde un **15%** consumo gas sin inversión inicial.

"Administramos comunidades en todo el país, ya que somos la primera red de administraciones en Chile"



Algunos ejemplos de lo que ofrecemos:

EFICIENCIA ENERGÉTICA

- 1.- Iluminación Led en los estacionamientos subterráneos. Mínimo 60% mensual en ahorro eléctrico, sin inversión inicial.
- 2.- Regulador de temperatura en sistema agua caliente y calefacción. Mínimo 15% mensual en ahorro en gas, sin inversión inicial.

CONTROL DE PROVEEDORES

- 1.- Auditoría mensual de control de calidad de mantenimientos preventivos de ascensores, calderas y bombas.
- 2.- Auditoría de cotizaciones ante cotizaciones en mantenimientos correctivos de calderas, ascensores y bombas.

Si desea profesionalizar su administración, escribanos a info@gastoscomunes.com

¿SUS GASTOS COMUNES SUBEN SIN DETENERSE?



www.gastoscomunes.com

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA



E-LEARNING

CURSO A DISTANCIA

INTRODUCCIÓN A LA ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS DE CASAS

El mercado de la ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS tiende a profesionalizarse cada vez más, dejando atrás la vieja imagen del Administrador informal, encargado sólo de las reparaciones y mantenencias.

OBJETIVO GENERAL:

Entregar conocimientos teóricos y prácticos, acorde con la ley de Copropiedad N° 19.537. Instrucción en temas de legislación Laboral, funcionamiento, mantenimiento y seguridad de un edificio y condominio de casas. Al terminar el curso quedará capacitado para desempeñarse como Administrador de Copropiedad.

DIRIGIDO A:

Personas que deseen participar en la Administración de Edificios y Condominios, incluyendo a quienes se encuentran actualmente administrando o integrando el comité, personal de administración, mayordomos, conserjes, jefes de operaciones, facilities o copropietarios que se proyecten haciéndose cargo de la Administración.

COSTOS Y FORMAS DE PAGO:

Valor total:
\$ 250.000

Forma de pago:
2 cheques de \$135.000, uno al día y otro a 30 días.

Duración total del curso:
110 horas.



15 AÑOS DE CGAI CHILE: ENTREVISTAMOS A CUATRO DE SUS SOCIOS FUNDADORES

En septiembre de 2014, el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria cumple 15 años de vida. Es por ello que en esta edición quisimos conversar con dos destacadas administradoras y dos reconocidos administradores que además son socios fundadores del CGAI.

Muriel Larronde, quien tiene una trayectoria de 19 años en esta actividad.

Susana Miranda, 29 años administrando y quien además es directora de nuestro gremio.

Arturo Martelli, reconocido administrador con 25 años de experiencia en este rubro.

Juan Carlos Latorre, quien cuenta con 25 años administrando comunidades. Es Past Presidente de nuestro colegio y ha sido presidente del CGAI 13 de los 15 años.

Empezamos esta conversación haciendo la misma pregunta: Hace ya 15 años que nació nuestra organización y usted firmó el acta de fundación del CGAI. ¿Que lo motivó a adherirse a esta nueva organización?

Arturo Martelli:

-Cuando me inicié en esta actividad, todo se hacía de manera casual y sin mayores conocimientos de sus implicancias, no tuve nunca un interlocutor válido con el cual intercambiar conocimientos, experiencias prácticas ni referencias técnicas. Hube de formar mi propia escuela, mi propio saber, mi propia ética. En consecuencia, al llamado de constituir un órgano colegiado que fuera referente de los actores del gremio, mi empatía fue grandiosa imaginando un polo de agregación, intercambios de saberes y experiencias, rigor y compromiso ético con nuestro quehacer, todo ello pensado sobretodo en nuestros clientes directos.

Susana Miranda:

-Consideré que era importante agruparse ya que hasta ese momento no había una organización gremial que nos reuniera o nos representara, así que cuando se me propuso participar en la fundación del Colegio, no lo dude ni por un minuto.

Muriel Larronde:

-Desde hace tiempo que estaba en busca de

un apoyo eficiente para el desempeño responsable de una actividad que, al no estar profesionalizada, daba acceso a mucha gente sin preparación ni valores que la potenciaran y le dieran valor dentro de la sociedad y la industria inmobiliaria.

¿Cree que el CGAI representa apropiadamente a los administradores?

Arturo Martelli:

-Sin duda alguna que el Colegio me representa del todo. No existe en la plaza una institución dedicada a la administración de condominios con la seriedad y profesionalismo que nuestro Colegio. La actual directiva del Colegio ha desarrollado una mayúscula campaña en pos de validarlo, dando acabadas señales de una conducción seria, responsable y comprometida con sus asociados. Estar mancomunado a un Colegio en general, es una garantía de seriedad y consistencia, de desarrollo de las propias competencias, de comparación permanente de nuestra praxis, de saber que por sobre cualquier instancia hemos de rendir cuentas antes nuestros propios pares, que son siempre nuestros examinadores más exigentes.

La necesidad de contar con una institución que resguardara el buen ejercicio de esta profesión era fundamental.

Muriel Larronde:

-Por supuesto que sí. El CGAI es una organización seria, preocupada de potenciar a sus asociados de profesionalizarlos y darles herramientas e información que los ayuden a un mejor desempeño de su gestión. En sus asociados veo a mis verdaderos pares.

Susana Miranda:

-Sin duda alguna que el CGAI representa a los administradores que somos profesionales, serios y éticos. Pertenecer a una asociación donde nos sintiéramos apoyados, los administradores, era fundamental y el CGAI ha cumplido con la expectativas y ha conseguido interpretar a cabalidad nuestras necesidades.

¿Qué diferencia ve usted entre el comienzo de nuestro gremio y 15 años después?

Muriel Larronde:

-Con la creación del Colegio se ha intentado mejorar el Nivel de Administradores de Comunidades, tratando de dar un nivel más alto y, de alguna forma esto se ha logrado, porque hoy en nuestros encuentros se observa gente que está administrando con mayor conocimiento y profesionalismo y no, como sucedía antes, porque no tiene otra cosa que hacer o para no aburrirse en sus casas.

Preguntamos a Susana Miranda, quien es desde hace siete años directora del CGAI, específicamente en el cargo de tesorera ¿Qué la motiva a estar tanto tiempo al servicio de nuestro gremio, entendiendo que hay una cantidad de tiempo importante que dedicarle a este trabajo voluntario?

-Como socia fundadora vi nacer al CGAI, y también formé parte de quienes propusimos ideas para llevar adelante nuestro gremio de la mejor forma, desde sus comienzos, estuve cerca de nuestros dirigentes apoyando cada vez que fuera necesario, por lo tanto conozco

la trayectoria de esta organización y siempre me ha interesado ser un ente activo, ser un aporte, es así que cuando fue necesario colaborar desde la dirigencia no dude un instante ya que estaba consciente que era mi momento para aportar.

Y así ha sido, el ver cómo trabaja nuestro colegio ha sido enriquecedor y dedicarle una parte de mi tiempo es para mí muy satisfactorio y lo considero todo un privilegio y un orgullo.

Finalmente preguntamos a Arturo Martelli. ¿Qué importancia cree usted que tiene

el CGAI en el mundo de la administración Inmobiliaria?

-La importancia del CGAI es fundamental, dice Arturo. Actualmente el Colegio suple la falta de controles propios de un universo increíblemente atomizado como es nuestro gremio. Esto último demuestra que cualquiera cree poder dedicarse a esta actividad con la máxima simpleza. Basta tomar un curso entre las decenas que se ofrecen a diario en la plaza, y con ello el interesado se imagina convertido en un acabado profesional. ¿Qué ilusión más vana, y qué error más profundo acometen quienes contratan sin más a dichas personas!



Arturo Martelli, administrador de edificios. Socio fundador de CGAI.



Susana Miranda, administradora de edificios. Socia fundadora de CGAI.

La administración de condominios, nos lo ha enseñado años de experiencia acumulada, es una de las actividades más interdisciplinarias, multifacéticas y exigentes entre todas las disciplinas del mercado, no obstante ser de las más vilipendiadas por efecto de unos pocos ineptos e inescrupulosos. Se nos impone tener conocimientos de las más variadas materias: por cierto, llevar acuciosamente la contabilidad, emitir y cobrar los gastos comunes, un consistente conocimiento de las leyes laborales, la implementación de un cúmulo de normativas (SEC, OS10, SESMA, etc.), conocimiento básico de equipos y maquinarias con sus consiguientes servicios de mantenimiento mensual (ascensores, sala de calderas, sala de bombas, grupo electrógeno, etc.), contratación del seguro obligatorio contra riesgos de incendio, elaboración del Plan de Emergencia, intervenir con criterio en los conflictos entre vecinos, en fin, se nos exige sin condescendencia alguna ser técnicos, contadores, psicólogos y "de un cuanto hay"...

En este plano, el Colegio ha desarrollado una labor sin igual, impartiendo seminarios y

cursos tendientes a descubrir o inventar métodos, procedimientos y productos beneficiosos para nuestro desempeño, los cuales han

permitido mantener vigente o mejorar nuestra calidad profesional. En estas instancias hemos podido debatir con rigor académico distintas variables sobre los aspectos claves del desarrollo de nuestra actividad. Han surgido iniciativas tendientes a optimizar la

de Copropiedad Inmobiliaria, adecuándola a los nuevos tiempos. Se ha elaborado un Código de Ética, con sanciones justas y de aplicación general a quienes lo violen, respetando el derecho al debido proceso y a la previa defensa, condición ceto de un cuerpo colegial que rinda debida cuenta de la honra de sus asociados. El Colegio ha establecido contactos directos con las universidades, las empresas y sus afiliados, para encontrar soluciones a los problemas prácticos prioritarios a resolver en cada profesión y buscar los resguardos con sistemas tripartitos de investigación. Se ha realizado un ingente y sostenido contacto con organizaciones similares de todo el mundo, participando en múltiples congresos con Colegios de diversos otros países.

Cabe solamente esperar que, con el tiempo, los residentes de los condominios de Chile comprendan que El Colegio de Gestión y Ad-

Esta asociación es hoy un polo de opinión y permanente consulta de la comunidad en general que vive y trabaja en edificios y condominios.

ministración Inmobiliaria, es la única instancia válida ante la cual éstos podrán quejarse, informarse, esperar respuestas satisfactorias y serias, evitando de este modo prácticas dudosas y que, por ende, sus asociados son la mejor garantía de seriedad y profesionalismo.

Con Juan Carlos Latorre, quien fuera presidente por 13 años y actual Past President, tuvimos también una larga conversación que resumimos de esta manera:

Hace 15 años, junto a usted, un grupo de administradores quiso formar esta organización, ¿Qué los motivó a hacerlo y cuál era la situación en general de la actividad?

-El nacimiento de CGAI es una sucesión de hechos y acciones como en una tormenta perfecta. Se había promulgado la Ley 19.537 y la figura del administrador dejaba de ser de disposición de la Asamblea para caer en manos de los Comités de Administración en muchos casos. Por otra parte comenzaba la Inspección Técnica de Gases en los edificios dejando al descubierto la enorme cantidad de construcciones y diseños peligrosos que afectaban a miles de conciudadanos, otorgando al administrador la responsabilidad en caso de no someter los condominios a inspección. Ambas situaciones motivaron la realización de un seminario para tratar estos temas donde por primera vez se juntaban cientos de colegas administradores a discutir sobre las normativas y, más que nada, a manifestar su descontento con la imposición de la norma y la imposibilidad de actuar satisfactoriamente dada la volatilidad del cargo del administrador. En dicho evento, fueron muchas las voces que clamaron "alguien tiene que hacer algo y representarnos". Poco tiempo después, un grupo de administradores que compartíamos un comité editorial para una revista especializada del sector, la misma que organizó el evento, decidimos crear la asociación gremial.

Por ese entonces habían existido esfuerzos de colegas por agrupar al sector en asociaciones, sin embargo muchos reclamaban la falta de participación gremial en las normas anteriores y pedían una agrupación más protagonista. De allí, que se apoyara la idea de crear un

Colegio gremial con amplio apoyo empresarial de modo de obtener más protagonismo y recursos para intervenir en acciones relacionadas con la actividad.

Así, en esa tormenta se creó el CGAI.

¿Cuáles fueron los principales objetivos al empezar nuestro gremio?

-El CGAI nace espontáneamente, no obstante, más allá de los objetivos idealistas y retóricos, como promover la profesionalización, la ética, valores, etcétera, los directivos asumimos con pasión la necesidad de aprender debidamente las características de nuestra profesión, procesar, discutir y promover una línea de acción futura que permitiera el desarrollo del sector mejorando su posición en el ámbito de la actividad. Para ello el CGAI se levantó como una asociación gremial destinada a promover el crecimiento y desarrollo más que a controlar e intervenir. Para ello fue necesario conocer en detalle cómo se desarrollaba nuestra profesión tanto en Chile como en muchos otros países y así capitalizar lo mejor para traspasar conocimientos a nuestros colegiados. Y así lo hicimos. Cada cosa que pudimos aprender y aprehender, la compartimos con nuestros asociados.

Usted fue presidente del CGAI 13 años de los 15 que estamos cumpliendo, ¿Qué lo motivó a trabajar tantos años como su presidente?

-Trabajé muchos años con la confianza del equipo. Mi cargo de Presidente no fue más que un reconocimiento de mis colegas del equipo directivo. En todo momento el CGAI fue un grupo de dos o más personas que volcaron todo lo que pudieron por el gremio. No tuvimos límite a la pasión que le colocamos y en todo momento gozamos del empuje de nuestros colegiados, así que sólo puedo decir que fue un gusto poder trabajar para el CGAI y ser uno más de la historia que se vivió, se vive y se vivirá.



Muriel Larronde, administradora de edificios. Socia fundadora de CGAI.

Sabiendo que el cargo de presidente y el de todos los directores del CGAI, es Ad Honorem ¿Considera usted que valió la pena tanto esfuerzo, tantas horas dedicadas al gremio y derechamente tantos sinsabores, que de seguro también habrá tenido?

-Valió la pena, sin duda. Al mando del CGAI obtuve enormes satisfacciones y tesoros indescriptibles. Hice amigos, aprendí, maduré y pude compartir lo que aprendí. ¿Se puede pedir más?

Lo mejor de hacerlo ad honorem: que nuestro alimento real fue la pasión. Allí donde intervenga el dinero en nuestra asociación, se perderá todo sentido del alma que motivó nuestra existencia.

Verifique si su actual administrador es colegiado, visite www.cgai.cl y contáctenos!

¿Para usted fue muy complicado estar a la cabeza del CGAI?

-En el manejo responsable de cualquier materia, se pasan momentos buenos y otros malos. Doy gracias porque de ambos supe capitalizar la experiencia que me acompaña en la actualidad y que hoy constituye mi mejor aliado.

¿Cree que se han cumplido los objetivos originales? Además, ¿qué logros significativos ha alcanzado el CGAI en este tiempo?

-En 15 años se trazaron muchísimos objetivos. Decir que se lograron todos es imposible. Como en todo devenir humano, hay una buena cuota de asuntos que se logran otros no tanto y otros muchos nada. Lo importante es saber, cada cierto tiempo volver a los pilares fundamentales. ¿Estamos promoviendo la profesión de manera adecuada? ¿Estamos anticipando una línea futura para la actividad? ¿Estamos representando al sector en el ámbito político? ¿Somos fuente de conocimientos y traspasamos dichos conocimientos? ¿Hemos sido capaces de prestigiar nuestra actividad? En fin, cada día renacen cuestiones que vale la pena volver a revisar y volver a arremeter con nuevas fuerzas. Con todo, con sus cosas buenas y malas, creo que no cabe duda que hoy existen dos objetivos cumplidos: que el CGAI es una asociación tangible y latente que representa al sector, y que no cabe duda que los administradores del país han recibido todo lo que obtuvimos para ellos, con la evidencia de que existe un antes y un después del CGAI.



Juan Carlos Latorre, administrador de edificios. Socio fundador de CGAI.

¿Cómo ve usted al CGAI hoy en comparación con sus comienzos?

-La veo como un grupo de padres mira el crecimiento de sus retoños. Sin nada y queriendo mucho, el CGAI es un muchacho cuyos huesos se endurecen y desarrolla musculatura, experiencia y fortaleza. Nosotros, los primeros, con lo poco que teníamos, provistos de un entusiasmo ilimitado empujamos con fuerza para ver esta celebración. El CGAI es hoy una asociación real y con un gigantesco futuro por delante. Las comparaciones del ayer y del hoy no cabrían en una entrevista porque no existe espacio tan grande para la acumulación de experiencias progresivas y crecientes que tuvimos. Habría que preparar un libro para ello. Y bien grande...

¿Cómo ve al CGAI en 15 años más?

-Si todos los actores protagonistas del CGAI miramos con humildad hacia dónde va el de-

sarrollo de nuestra actividad y compartimos a nuestros asociados cómo desempeñarse en un mundo cambiante que demanda servicios a la medida, entonces habremos logrado un objetivo anheladísimo de la colectividad: el reconocimiento a una de las labores más completas que exista. Para ello es imprescindible una cosa: saber distinguir hacia dónde se dirige nuestra profesión y saber guiar hacia ese destino. Quedarse pegados en lo mismo es aniquilar nuestras perspectivas. No tengo duda que los directivos del CGAI sabrán orientarnos hacia ese futuro.

En esta fecha tan importante para el CGAI ¿Qué mensaje le envía a nuestras socias y nuestros socios?

-Por una parte, no existe posibilidad alguna para una agrupación gremial sin apoyo y compromiso de los socios. Todos deben preguntarse más de alguna vez cómo contribuir al CGAI. De esa manera la asociación se fortalecerá.

Por la otra, es deber de todo asociado pedir que su gremio sepa identificar las variables correctas del futuro y las comparta. De esa manera estará garantizado el conocimiento por parte de los socios y su futuro desarrollo.

Vengan a apoyar a sus directivos. Inspírenlos. Aliéntelos. Compartan. Critiquen. Hagan del CGAI una fuente de futuro para cada uno. **CGAI**

La idea actual, es que más administradores de edificios se sumen a nuestra institución.



EMOPA LED Chile es una empresa que se dedica a la eficiencia energética y al ahorro de electricidad sin sacrificar la cantidad de luz que se necesita en su condominio, empresa, oficina o planta productiva.

Fabricamos nuestros propios **TUBOS Y AMPOLLETAS LED** que instalamos profesionalmente para permitirle ahorrar hasta un 70% de la cuenta de electricidad que se va en iluminación, sin bajar la disponibilidad de luz. Además, lo hacemos sin que ello signifique una inversión inicial por parte de nuestros clientes.

¿Cómo lo hacemos?

Muy simple. Analizamos el consumo de electricidad que hoy tienen nuestros clientes y ofrecemos alternativas LED que permiten mantener o mejorar el nivel de iluminación bajando el consumo en un promedio de 60% a 70%.

¿Cómo lo financiamos?

También es muy simple. La inversión en los productos LED se recupera rápidamente al ahorrar electricidad en forma tan importante que permite que se financie dicha inversión y, además, quede dinero disponible para el cliente o condominio, pues el ahorro en electricidad es muy superior al pago del financiamiento. Por otro lado, nuestras instalaciones se financian a 12 ó 24 meses. Sin embargo, las luminarias LED tienen una vida útil de 5 a 7 años, por lo que una vez que el cliente o condominio termina de amortizar la inversión, le quedan varios años para disfrutar total e íntegramente de los ahorros en electricidad que la instalación genera.

¿Cómo se instala el sistema?

La instalación del sistema la realizamos nosotros mismos, lo que garantiza la calidad de la mano de obra y productos instalados durante los 3 años de garantía que entregamos a nuestros proyectos.

Sólo tenemos que analizar la cantidad de luminarias que se van a reemplazar. Luego, se calculan los ahorros esperados, se realiza la instalación y cuando se recibe la cuenta de electricidad y se observa que los ahorros son reales, se procede a pagar la inversión. Estamos tan seguros que si nuestra

instalación no les ahorra electricidad a nuestros clientes, les asesoraremos hasta descubrir la causa que está evitando que los ahorros se generen. Todo esto lo dejamos por escrito en un contrato.



En resumen, las ventajas de nuestros proyectos son:

- El cliente invierte CERO PESO y comienza a ahorrar y recibir ingresos adicionales desde el primer mes.
- No es necesario que el cliente o los vecinos del condominio aporten económicamente para realizar la inversión y no les suben los gastos comunes.
- El plazo de financiamiento es menor que la vida útil de los productos que instalamos, por lo que el cliente tiene muchos años para disfrutar del ahorro e ingresos adicionales.
- Las luminarias de bajo consumo y fluorescentes consumen más y duran menos que nuestros productos LED.
- Contribuye con el medio ambiente al necesitar menos energía para mantener la misma o mejorar la iluminación a ctual.

Comuníquese con nosotros y analicemos juntos cuánto puede ahorrar en electricidad con nuestro proyecto y comience hoy a disfrutar de las ventajas de la tecnología LED.

Visítenos en www.emopaled.com, o escribanos a sergio.sanchez@emopaled.com.