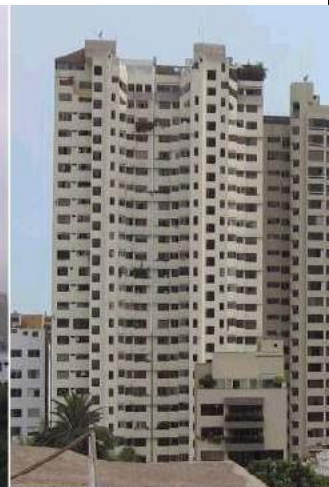


ADMINISTRACION DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

Segunda parte



GESTION



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Que esta generando el boom inmobiliario en el Perú?

- Alza de precios de minerales
- Diversificación de exportaciones
- Inversiones nacionales y extranjeras
- Bono demográfico
- Financiamiento hipotecario
- Déficit histórico de viviendas
- Consumo y nuevos hábitos de la población



Y que mas se viene de ahora y en adelante en el Perú?



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Están llegando al Perú muchas empresas extranjeras que traen nuevos estándares de mantenimiento, confort y gestión de inmuebles



Además los edificios
construidos en los últimos
años cuentan con
infraestructura y tecnología
de ultima generación que
requiere de especialistas
para su mantenimiento

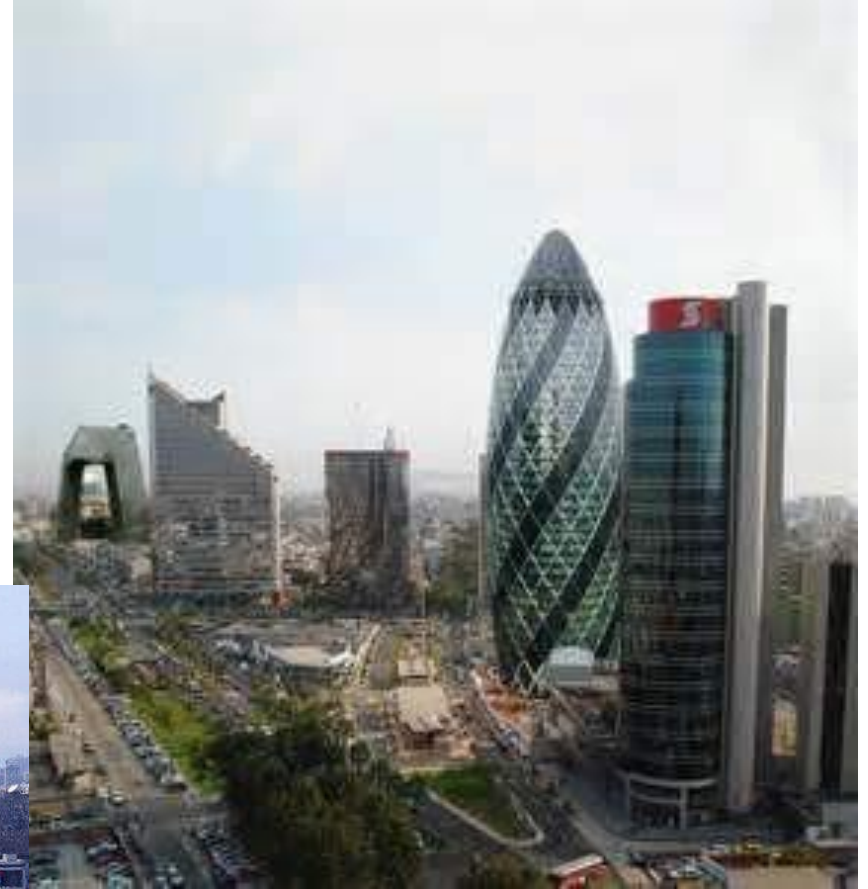


LOS ADMINISTRADORES DE INMUEBLES PERUANOS

ESTAMOS PREPARADOS PARA EL

RETO?

QUE SE VIENE PARA LOS PRÓXIMOS AÑOS EN CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS PARA LIMA

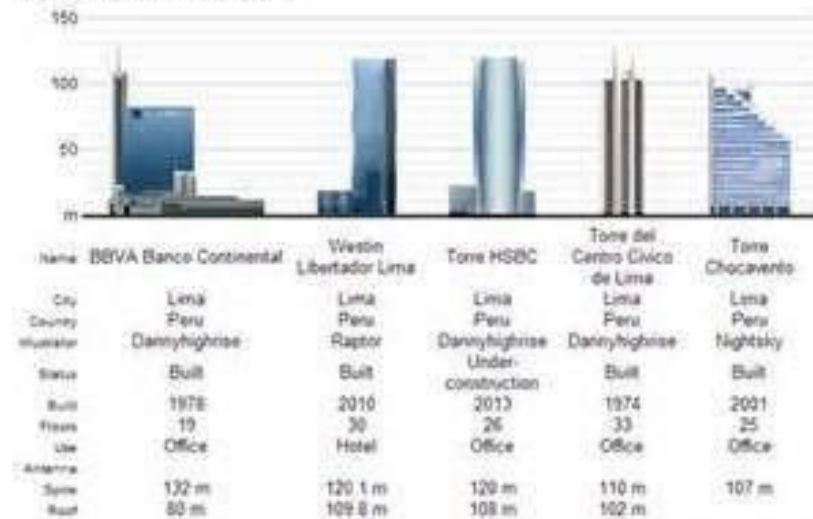


EL CRECIMIENTO VERTICAL

EMPEZO LA CARRERA EN LIMA PARA HACER CADA VEZ EDIFICIOS MAS ALTOS



Lima Skyscraper Diagram



**Entonces como nos
preparamos para hacer frente,
a los cambios que están
sucediendo?**

❖ **Acreditación**

❖ **Capacitación**

❖ **Herramientas**

❖ **Agremiación**

❖ **Actualización**



La Administración Inmobiliaria

Se considera " una profesión que abarca muchas disciplinas para asegurarse de la funcionalidad y la gestión que controle el entorno del edificio a través de la integración de personas, lugar, proceso y tecnología".



ADMINISTRACION DE EDIFICIOS

Actividad del futuro hoy



Administración

CONCEPTOS

Inmobiliaria



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

CONCEPTOS SOBRE ADMINISTRACION

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CONCEPTOS SOBRE ADMINISTRACION

Definición Etimológica

La palabra "Administración", se forma del prefijo "ad", hacia, y de "ministratio". Esta última palabra viene a su vez de "minister", vocablo compuesto de "minus", comparativo de inferioridad, y del sufijo "ter", que sirve como término de comparación.

La etimología nos da pues de la Administración, la idea de que ésta se refiere a una función que se desarrolla bajo el mando de otro; de un servicio que se presta. Servicio y subordinación, son pues los elementos principales obtenidos.



CONCEPTOS SOBRE ADMINISTRACION

Henry Fayol (considerado por muchos como el verdadero padre de la moderna Administración), dice que "administrar es preveer, organizar, mandar, coordinar y controlar".



TEORIA DE LAS ORGANIZACIONES

Campo del conocimiento humano que se ocupa del estudio de las organizaciones.

A mayor nivel de Complejidad, las organizaciones requieren de ser administradas.

Administración es una actividad que convierte los recursos humanos y físicos desorganizados en recursos útiles y efectivos.



CONCEPTOS SOBRE INMUEBLES



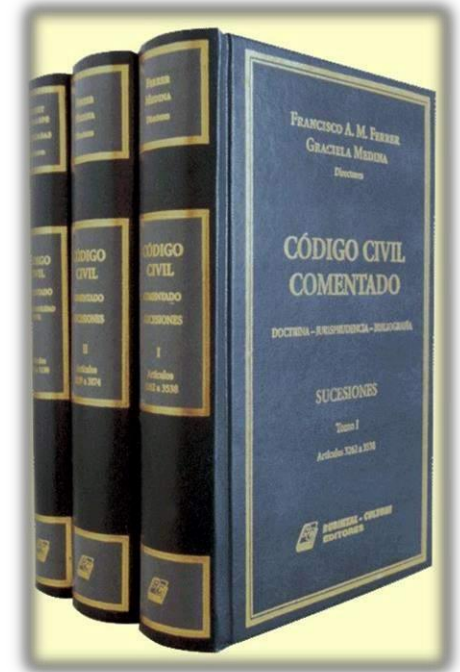
CONCEPTO LEGAL DE INMUEBLES

Artículo 885.- Bienes inmuebles

Son Inmuebles:

- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- Los diques y muelles.
- Las concesiones para explotar servicios públicos.
- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.(**)"

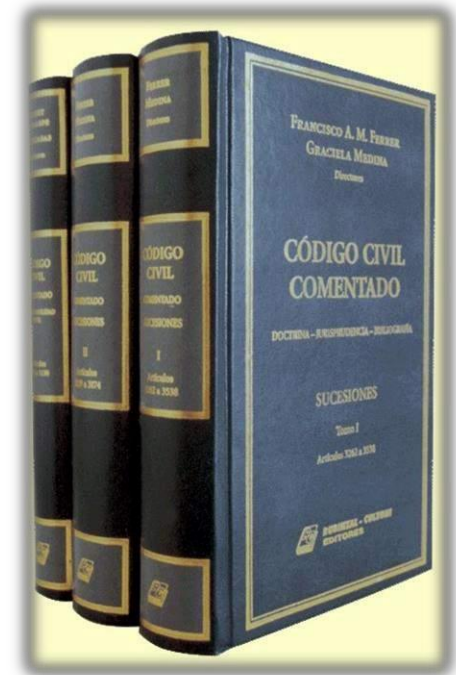
(**) Rectificado por Fe de Erratas publicado el 24-07-84.



Ley 29080 y Conceptos de Inmuebles

La Ley 29080 dada por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento ,para crear el Registro del Agente Inmobiliario ,al determinar que son inmuebles, incorpora las definiciones de los artículos 885 y 886 del Código Civil.

De esa manera se determina que el Agente Inmobiliario Administrador inmobiliario puede realizar la actividad de administración de bienes inmuebles , los mismos que están determinados por ley.



COMO NOS ORGANIZAMOS EN UNA EMPRESA QUE ADMINISTRE EDIFICIOS

Para ello el Administrador o la empresa Administradora debe contar con un equipo experimentado de soporte como son: abogados, arquitectos, ingenieros ,contadores y técnicos especialistas en mantenimiento según lo requieran los inmuebles a administrar.

*** ALIANZAS ESTRATEGICAS**



COMO SE REALIZA LA ADMINISTRACION INMOBILIARIA EN SUD AMERICA ?

***CHILE**
***ARGENTINA**
***COLOMBIA**



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



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

Teléfono

5555 976

[Quiénes Somos](#)

[Beneficios](#)

[Asociados](#)

[Guía Empresas](#)

[Consulta Legal](#)

Descartan innovar en actual legislación sobre copropiedad que permite
prohibir la tenencia de animal

Se crea registro nacional para arreglar y mantener los ascensores de edificio

El impacto económico que tendrá la norma de inspección periódica de
ascensores

[Inicio](#)

[CGAI Noticias](#)

[Videos](#)

[Documentos Útiles](#)

[Eventos](#)

[Leyes y Normas](#)

[Preguntas Frecuentes](#)

[Código de Ética](#)

[Estatutos CGAI](#)

[Acuerdos Internacionales](#)



Expertos advierten deficiencias de seguridad en piscinas de edificios

Afirman los especialistas que si bien la mayoría de las comunidades cumplen con las normas básicas de higiene, quedan aún importantes puntos por resolver, como la capacitación del personal en caso de accidentes.

[Leer más...](#)

Nueva ley sobre ascensores inquieta a las comunidades

Administradores afirman que aunque la nueva normativa ya

Panel: El Rol de la Ingeniería en la nueva legislación de transporte vertical (Ascensores)

El 24 de octubre a las 00:00 horas entró



Login

Usuario

clave

☐ Recordarme

[¿Recuperar clave?](#)

Camara argentina de la propiedad horizontal



[Pagina Principal](#)

[Administraciones](#)

[Servicios](#)

[Noticias](#)

[Altas y Bajas](#)

[Foros](#)



**Cámara Argentina de la
Propiedad Horizontal y
Actividades
Inmobiliarias**

Perú 570 - Capital

Tel/Fax : 4342-5128 / 4331-9968 /
4342-2232

Email camara@caphai.com.ar

Revista N° 283



Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

Instrucciones: Haciendo click con el mouse sobre el titular de cada nota, se accederá al contenido total desarrollado de cada tema.

[Convenio Colectivo de Trabajo - Informe Especial](#)

[Todo lo Existente en Mendoza](#)

[Consultorio Laboral](#)

[Consultorio de Arquitectura](#)

[Consultorio Jurídico](#)

[Consultorio Contable-Impositivo](#)



Colegio de Administradores de propiedad horizontal de Colombia

[NOSOTROS](#)[SERVICIOS](#)[FINES](#)[FOTOS](#)[CONFERENCIAS](#)[CONTACTENOS](#)

Presentamos el
COLEGIO DE
ADMINISTRADORES
DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DE BARRANQUILLA, el cual es una
Entidad Gremial, abierta a la participación
de todas las personas vinculadas al sector
de la Propiedad Horizontal.

Descarga
la revista
CAPHB





USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

CUAL ES SU NIVEL DE CAPACITACION?

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

20 NOVIEMBRE 2010

SEMINARIO EXCLUSIVO PARA ADMINISTRADORES

NORMATIVA ANTISISMICA Y CERTIFICACION DE ASCENSORES ¿ESTAN PREPARADOS LOS ADMINISTRADORES?

VALOR SOCIOS AL DIA GRATUITO
VALOR NO SOCIOS \$15.000
LUGAR: HOTEL SANTIAGO PARK PLAZA
UBICACION: AVENIDA INCARDI LYON 212, PROVIDENCIA

Seminario cuyo tema principal, hace referencia a la normativa antisísmica y la certificación de ascensores que entrará en vigencia este año y se comenzará a aplicar desde el año 2013. Se entregarán datos sobre costos de mantenimiento, renovación y reparaciones de ascensores. Se entregará una visión del estado actual del parque de ascensores nuevos y usados, entre otros. Los administradores recibirán información relevante de forma anticipada a los requerimientos que empezará a ser solicitados desde Diciembre 2012. Es un seminario que continuará con talleres de profundización de los temas en la sede del CGAI.

Auspiciados por: CALEU, METROGAS, NEXATUS, y otros.

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE CHILE

LAS RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR

- Responsabilidades civiles.
- Responsabilidades éticas.
- Demandas en contra de los administradores.



EXPOSITORES:

Jorge Guzmán
Alberto Etcheberry
Pamela Labarca
Pedro Alfaro
Bergia Villalobos
María Antonia Sepúlveda
María Zamudio
Marco Antonio Saavedra

Coordinador Jurídico de la Dirección del Trabajo
Director del C6 10 de Carabineros
Abogado de la División de Ingeniería de Combustibles SEC
Jefe Subrogante del Depto. de Inspección de Combustibles SEC
Jefe de Policía Local de Vitacura
Sepúlveda y Escudero Anteceros, Abogado Asesor CGAI
Jefe de Acción Social SEREMI de Salud FM
Jefe Depto. Jurídico SEREMI de Salud RM

JORNADA DE CAPACITACIÓN: 9 de junio de 08:30 a 15:00 hrs.
Hotel Neruda (Av. Pedro de Valdivia 164, Providencia).
INSCRIPCIONES AL 55 55 976
Valor entrada: Páguense antes del 1 de junio de 2011: NO SOCIOS \$ 20.000 - SOCIOS con cuota al día \$10.000
Páguense desde el 2 de junio de 2011: NO SOCIOS \$ 25.000 - SOCIOS con cuota al día \$10.000

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE CHILE

SEMINARIO

"LOS ERRORES MÁS RECURRENTES DE LOS ADMINISTRADORES EN SUS COMUNIDADES"

Dirigido: A Administradores.

Objetivo: Entregar herramientas para hacer una buena gestión en sus comunidades.

Expositores:

- Errores Técnicos: Jorge Wilson, Director del Centro de Estudios Condominiales
- Errores Legales: Marco Antonio Sepúlveda, Abogado de Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda.
- Consultas Legales: Marco Antonio Sepúlveda, Abogado de Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda.
- Errores Administrativos: Pedro Martínez, Administrador
- Experiencia de ex destacado Administrador: Arturo Martel, Administrador

VALORES DE INSCRIPCIÓN

No socios pagando antes del 19 de Agosto \$20.000
Después \$30.000
Socios pagando antes del 19 de Agosto \$10.000
Después \$15.000

Fecha: 23 de Agosto de 2011
Horario: 09:00 a 13:00 horas
Lugar: Hotel Neruda, Calle Gabriela Mistral (Pedro de Valdivia 164)
Inscripciones: 55 55 976 o al mail: contacto@cgai.cl

Jornada de Capacitación CGAI

APLICANDO LA LEY LABORAL EN LAS COMUNIDADES

Escuche a expertos de la Dirección del Trabajo y Ministerio del ramo las recomendaciones y consejos que harán a los administradores.



- Aclarar sus dudas
- Haga todas las consultas que requiera
- Sepa sobre las formalidades básicas de un contrato y/o finiquito

16 de noviembre de 2010, de 8.30 a 12.30 horas.
Hotel Neruda, Pedro de Valdivia N° 164, Providencia

SOCIOS AL DIA EN EL PAGO DE CUOTAS SOCIALES:
GRATIS

Público en general pagando antes del 12 de nov: \$ 15.000
Público en general pagando después del 12 de nov: \$ 20.000

Inscripciones: Teléfono: 555 59 76 • Email: secretario@cgai.cl

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE CHILE

SEMINARIO NORMATIVAS LABORALES EN COMUNIDADES

Venga a conocer de parte de los expertos sobre:

Buenas prácticas laborales - Infracciones y sanciones recurrentes.
Fiscalizaciones de la Dirección del Trabajo - Jurisprudencia
Trabajadores v/s Comunidades.
Contratación de Inmigrantes - Subcontrataciones.



Fecha: 23 de Agosto de 2013
Horario: 10:00 a 13:00 hrs.

Reservas: al 233 33 243
o al mail: contacto@cgai.cl

Lugar: Hotel Santiago Park Plaza, Av. Ricardo Lyon 207, Providencia.

Inscribase aquí

SEMINARIO

¿COMO SE MANEJAN EMPRESAS DE ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS?

ADMINISTRACIÓN 2.0

REDES DE COOPERACIÓN

CAPACITACIÓN

GERENCIAMIENTO:

TECNOLOGÍAS PARA SU ADMINISTRACIÓN

EXPOSITORES

Roberto Fantuzzi
Marco Antonio Sepúlveda.

Fecha: 21 de Junio de 2012
Horario: 09:00 a 13:00 horas
Lugar: Hotel Neruda, Pedro de Valdivia 164.
Reservas: al 33 33 243 o al mail: contacto@cgai.cl

CORFO
Proyecto financiado por Corfo

GRUPO CALEU

chiletrata

METROGAS

COLEGIO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE CHILE

SEMINARIO: AUTOMATIZACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

DOMOTICA E INMOTICA: EL FUTURO YA ESTA AQUI

Conozca las nuevas tecnologías para domotizar una vivienda. Sepa lo que las constructoras e inmobiliarias están incorporando como inmótica en sus nuevos proyectos. Prepárese para manejar tecnología que hacen más eficiente a los edificios y entregan más confort y seguridad a los copropietarios. Es una especialización que se demandará que los administradores posean.

EXCLUSIVO PARA ADMINISTRADORES DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

18 de diciembre - Hotel Santiago Park Plaza (Nueva de Lyon 212), Providencia. De 09 a 13 hrs.
Inscripciones al teléfono 33 33 243 o al mail : contacto@cgai.cl www.cgai.cl

Proyecto financiado por Corfo

CORFO
suena emprende crece



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

Y CUAL ES LA REALIDAD DE LA ADMINISTRACION INMOBILIARIA EN PERU?

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ADMINISTRACION DE INMUEBLES EN EL PERU

El auge de la construcción ha producido una serie de beneficios a la economía nacional de nuestro país, tales como la inversión en actividades productivas, la creación de puestos de trabajo, el desarrollo del crédito a favor de todas las capas sociales, la sensación de bienestar que se produce necesariamente con la adquisición de un inmueble, el resultado de todo esto es la construcción de edificios nuevos que requieren de profesionales especializados en su administración y mantenimiento.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ADMINISTRACION DE INMUEBLES EN EL PERU

El objetivo esta enfocado en mantener y/o levantar la **PLUSVALIA** de los edificios y condominios que se administran, logrando que los inmuebles mantengan un mayor precio en el mercado.

Se debe tener un sistema eficiente de administración para lograr aprovechar al máximo tanto los recursos humanos como materiales y con ello se lograra una rebaja sustancial en los gastos comunes, lo que dará como resultado eficiencia y productividad.



***CREAR UN MODELO DE ADMINISTRACION**

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ADMINISTRACION INMOBILIARIA EN PERU

Base Legal Ley 29080

**Ley de creación del Registro
del Agente Inmobiliario**



**MINISTERIO DE VIVIENDA
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**

ADMINISTRACION INMOBILIARIA EN PERU



Ley 29080

Agente Inmobiliario con Registro:

Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que realiza operaciones inmobiliarias a cambio de una contraprestación económica.

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ADMINISTRACION INMOBILIARIA EN PERU

FUNDADO EL 22 DE OCTUBRE DE 1825



POR EL LIBERTADOR SIMÓN BOLÍVAR

El Peruano

www.elperuano.pe | DIARIO OFICIAL

AÑO DE LA DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA Y DEL FORTALECIMIENTO DE LA EDUCACIÓN

Sábado 17 de enero de 2015

NORMAS LEGALES

Año XXXII - N° 13123

www.educacionenred.pe

544887

LEY 29080

Operaciones Inmobiliarias de Intermediación:

Operaciones de intermediación, relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como

LA ADMINISTRACION, comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ADMINISTRACION INMOBILIARIA EN PERU



NORMAS LEGALES

Año XXXII - N° 13123

www.educacionenred.pe

544887

Registro del M.V.C.S

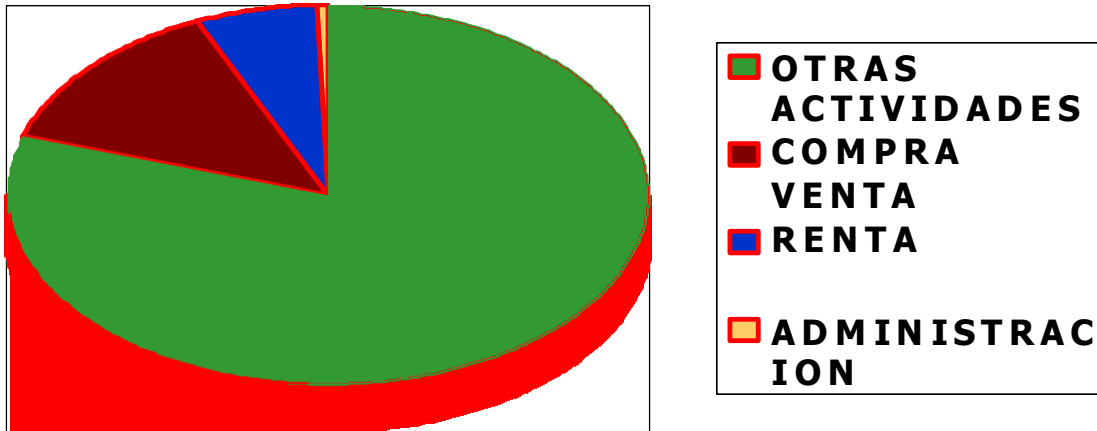
A partir del 2010 , fecha en que entra en vigencia la normatividad dada por la Ley 29080, aquellas empresas o personas naturales que no estén inscritas como Agentes Inmobiliarios en el Registro del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, no podrán ejercer oficialmente la actividad de Intermediación Inmobiliaria ni la

ADMINISTRACION DE EDIFICIOS

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ACTIVIDADES DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS



¿ES RECONOCIDO EL ROL DEL ADMINISTRADOR DE INMUEBLES EN EL PERÚ?

Visión del administrador : **Antes**

- *Imagen
- *Capacitación
- *equipo
- *Tecnología



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

¿ES RECONOCIDO EL ROL DEL ADMINISTRADOR DE INMUEBLES EN EL PERÚ?

Visión del administrador : **Hoy**

- *Imagen
- *Capacitación
- *equipo
- *Tecnología



¿Qué problemas afrontamos los Administradores Inmobiliarios en Perú ?

- ❖ No podemos exigir cumplimiento al contratar con la mayoría de Juntas de Propietarios porque no tienen Personería jurídica .
- ❖ No podemos realizar una gestión eficiente porque sus reglamentos internos no reflejan la voluntad de las mayorías y muchos no están actualizados.



¿Qué problemas afrontamos los Administradores Inmobiliarios en Perú?

- ❖ El estado no reconoce el Rol del Administrador Inmobiliario y no lo involucra en los procedimientos oficiales, pese a tenerlo dentro del registro de la Ley 29080.
- ❖ Los gobiernos locales no cuentan con un padrón de Juntas de Propietarios de edificios y por lo tanto no saben si sus Administradores están facultados a realizar la labor de manera oficial.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Como cambiamos la realidad actual de la Administración Inmobiliaria en Perú ?



- ❖ Organizándonos en un gremio que exija al estado ,cambios a las normas actuales que son obsoletas y no están de acuerdo a la nueva realidad del país.
- ❖ Otorgando facilidades para que las Juntas de Propietarios obtengan su Personería jurídica.
- ❖ Dando plazo pero con incentivos, para que las Juntas de Propietarios actualicen sus Reglamentos Internos o puedan seguir procedimientos sencillos para obtener su personería jurídica.

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

PROCESO ADMINISTRATIVO

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

MOROSIDAD EN LOS GASTOS COMUNES

Que genera la **MOROSIDAD** ?

- ❖ **INSATISFACCION CON EL SERVICIO**
- ❖ **SITUACION DE FUERZA MAYOR SIN**
- ❖ **VERGUENZA**

- ❖ **Afrontar con Personería Jurídica**

- Acuerdos en Reglamento Interno ,Manual de Convivencia
- Incumplimientos sancionados con multas o acciones judiciales

- ❖ **Manejo sin personería jurídica**

- Acciones disuasivas acordadas por la mayoría (Inducción)
- Control de arrendatarios involucrándolos en las decisiones de los propietarios y corresponsabilidad de los propietarios



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

MANEJO DE ASAMBLEAS

- ❖ Liderazgo – Directiva J.P
- ❖ Preparación de Agenda (nunca improvisar)
- ❖ Documentación para acreditar exposición
- ❖ Procedimientos de acuerdo a Reglamento Interno o Ley 27157
- ❖ Transparencia en el mensaje
- ❖ Rendición de cuentas claras



LOS GRANDES ERRORES

- No considerar la primera cuota para implementación de la administración, muy aparte de la cuota ordinaria
- Esperar fin de mes para cobrar la cuota de mantenimiento , que siempre se cobra por adelantado
- La postergación del pago de mantenimiento esperando que se pague con la siguiente. Eso atrasa la cancelación de otros compromisos.

Los especialistas pregonan que: “Por cada sol invertido en mantenimiento, se obtiene el doble en valorización del inmueble”



QUE SON LOS GASTOS DE IMPLEMENTACION ?

GASTOS DE IMPLEMENTACION



PERFIL DEL ADMINISTRADOR DE INMUEBLES

- No es fácil definir la figura de este personaje ni tampoco encontrarlo en el mercado. Aunque la ley no señala requisitos especiales para ejercer esta actividad, las responsabilidades que ésta le entrega lo asocian con un verdadero profesional.
- Las juntas de propietarios, por su parte, así lo están entendiendo, exigiendo cada vez mas que quien este al frente de su organización sea un experto.



PERFIL DEL ADMINISTRADOR DE INMUEBLES

- La experiencia se adquiere con el ejercicio de la actividad, el conocimiento y la permanente actualización de las materias relacionadas a su disciplina.
- El Administrador de edificios y condominios debe desenvolverse, y conocer aunque no los domine, todos los ámbitos de su quehacer ya sean estos : legal, laboral, técnico, administrativo-contable, seguridad, sanitario, arquitectónico, constructivo, estructural, comercial, manejo de personal, relaciones humanas y dirección de asambleas.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

PERFIL DEL ADMINISTRADOR DE INMUEBLES

- Podemos señalar que el administrador es el gran gestor que tiene por misión velar por el correcto funcionamiento mantenimiento de los bienes de dominio común de una comunidad de copropietarios, lo que compromete recursos humanos y económicos, bienes muebles e inmuebles, servicio y sistemas, control de proveedores, presupuestos, contratos.



PERFIL DEL ADMINISTRADOR DE INMUEBLES

- Con relación a los rasgos de personalidad, se espera una persona con capacidades tales como: don del mando, buen comunicador y condiciones de liderazgo; creativo; con vocación de servicio; paciente; tolerante, con principios éticos, capacidad de planificación y asimilación de nuevos conceptos, ordenado y emprendedor.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

COMO CONTRATA UN ADMINISTRADOR INMOBILIARIO ?

- **Antes** de su nombramiento

Puede contratar de antemano con la constructora si es el caso, para que se incorpore a los contratos de venta a futuro de las áreas exclusivas ,el compromiso de que el edificio cuente con una administración que empiece a trabajar desde la implementación y ejecución de las mudanzas.



COMO CONTRATA UN ADMINISTRADOR INMOBILIARIO ?

- Procedimiento para su designación **posterior**

Una vez que se instalan todos los propietarios ,ellos pueden organizarse en una Junta de Propietarios provisional ,hasta que decidan lograr su personería jurídica . Una vez que cuentan con su inscripción pueden ratificar al administrador o designar otro.



COMO CONTRATA UN ADMINISTRADOR INMOBILIARIO ?

- **El Administrador en ejercicio**

Los contratos de administración tienen en general una duración de un año y pueden renovarse de mutuo acuerdo.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Y, como conseguir edificios para administrar?

Requisitos Previos

- ❖ Conocimiento de la actividad
- ❖ Imagen empresarial
- ❖ Reclutamiento de personal
- ❖ Equipo de trabajo comprometido
- ❖ Herramientas eficientes
- ❖ Alianzas estratégicas con colaboradores



Y, como conseguir edificios para administrar?

Actividades

- ❖ Posicionamiento geográfico
- ❖ Contacto con constructoras
- ❖ Visita a Juntas de Propietarios
- ❖ Presencia en medios
- ❖ Marketing gremial
- ❖ Eficiencia comprobada



Que información debo solicitar a un edificio para elaborar mi presupuesto ?

Si el edificio es **NUEVO**, prioritariamente:

- ❖ Reglamento Interno e información del estado del proceso de saneamiento del edificio
- ❖ Planos del inmueble
- ❖ Relación de equipos ,contratos, garantías y proveedores.
- ❖ Informe de unidades vendidas , contratos.
- ❖ Información de ocupantes de cada unidad (propietarios , inquilinos)
- ❖ Relación de útiles de aseo ,herramientas con que cuenta actualmente el edificio.



Que información debo solicitar a un edificio para elaborar mi presupuesto ?

Si el edificio es **ANTIGUO** prioritariamente:

- ❖ Balance actualizado administración anterior
- ❖ Reglamento Interno
- ❖ Planos del inmueble
- ❖ Relación de últimos mantenimientos realizados a equipos .
- ❖ Relación de útiles de aseo ,herramientas con que cuenta actualmente el edificio.

[illegible]

Como cobrar por nuestro servicio?

No se ha estandarizado una forma oficial de cobrar, al no existir un gremio organizado, no hay aranceles oficiales que se deban respetar:

Tipos de formas de cobrar mas usuales:

- ❖ Monto fijo mensual (contrato de servicios personales)
- ❖ Cantidad fija por unidad (dependiendo del tipo cliente o ratio de la zona)
- ❖ % porcentaje por monto administrado (generalmente es un 10% o 15%)
- ❖ % porcentaje por monto recaudado (Se usa en galerías comerciales u edificios de oficinas)
- ❖ Honorarios mensuales (se acostumbra en clubes de playa o condominios de campo incluye hospedaje y alimentación)
- ❖ Por m² de área ocupada (se utiliza sobre todo en edificios empresariales)



Porque la Administración Inmobiliaria es una alternativa en tiempo de crisis ?

- Un Administrador probado con experiencia, siempre tendrá trabajo.
- Potencial para generar economías de escala ,a mayor cantidad de edificios los costos disminuyen.
- Capacidad de manejo en tiempos de crisis, aunque el boom inmobiliario se detenga, los edificios construidos requieren ser administrados.
- Potencial para generar beneficios adicionales , con negocios inmobiliarios alternativos.
- Los clientes buscan transparencia contable y exigen el uso de tecnología informática.



MANUAL DE CONVIVENCIA

PLAN DE CONVIVENCIA (APRENDIENDO A CONVIVIR)



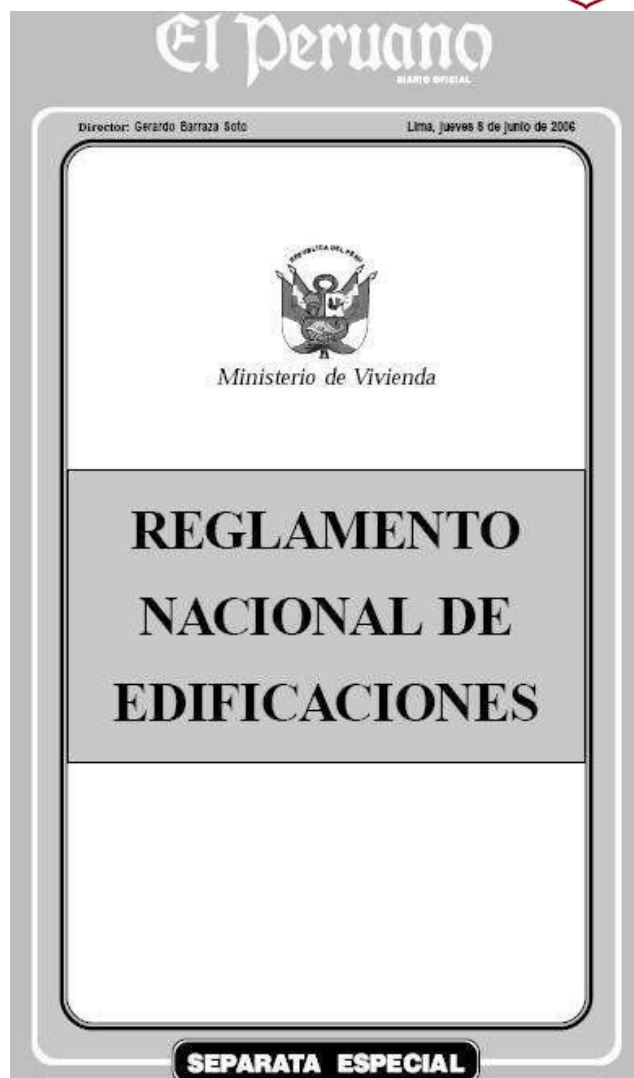
NORMAS DE CONVIVENCIA

Muchos Condominios se construyen actualmente con **INSTALACIONES COMUNES**, para ser utilizados únicamente por los ocupantes de las respectivas unidades.

Sin embargo, en muchos casos, no se entregan las normas que se deben tener en cuenta para su utilización, generando con ello situaciones que pueden terminar en molestos problemas de convivencia y también eventuales riesgos por accidentes .

Un Manual de Convivencia es una valiosa ayuda para determinar las normas para el uso de todas las áreas ,ambientes y equipos , las normas que deben cumplirse y especialmente las prohibiciones de uso y las normas de prevención de accidentes .





DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Norma GE.040

Uso y Mantenimiento



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

Artículo 11.-

los ocupantes de las edificaciones tienen el deber de mantener en buenas condiciones su estructura, instalaciones, servicios, aspecto interno y externo, debiendo evitar su deterioro y la reducción de las condiciones de seguridad que pudieran generar peligro para las personas y sus bienes.

Artículo 12.-

Los desperfectos que se originen por el deterioro o mal uso de las instalaciones de servicios de las edificaciones deben ser reparados tan pronto se adviertan los mismos, bajo responsabilidad de los ocupantes o propietarios.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

Artículo 13.-

Los propietarios u ocupantes de edificaciones que cuenten con áreas de uso común están obligados a su mantenimiento, cumpliendo con lo normado en el respectivo Reglamento Interno.

Artículo 14.-

Los bienes de propiedad común destinados al funcionamiento de la edificación deben ser conservados apropiadamente, para lo cual deberán contar con el servicio técnico preventivo y correctivo a cargo de personas o **empresas** con experiencia suficiente para asegurar su adecuado funcionamiento.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

LEY 29090



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

SUNARP APRUEBA DIRECTIVA QUE ESTABLECE CRITERIOS PARA CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMÚN

Adecuación a la Ley 29090



Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN,

Como la existencia de un edificio o un conjunto de edificios integrados, por un lado, por las denominadas secciones inmobiliarias, que son de propiedad exclusiva y pertenecen a propietarios distintos y, por el otro, por bienes y servicios que son de propiedad común. Este tipo de propiedad se encuentra disciplinada **fuera del Código Civil**, concretamente en la Ley 27157 (20/07/1999) y su respectivo Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (17/02/2000), que la denominan régimen de propiedad exclusiva y común.

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Resolución N° 340-2008-SUNARP/SN,

Entre las pautas mas importantes que incorpora esta norma , para la calificación e inscripción, se señala que el **Reglamento Interno** se aprueba por el promotor o constructor de la edificación quien debe ser el propietario de esta.

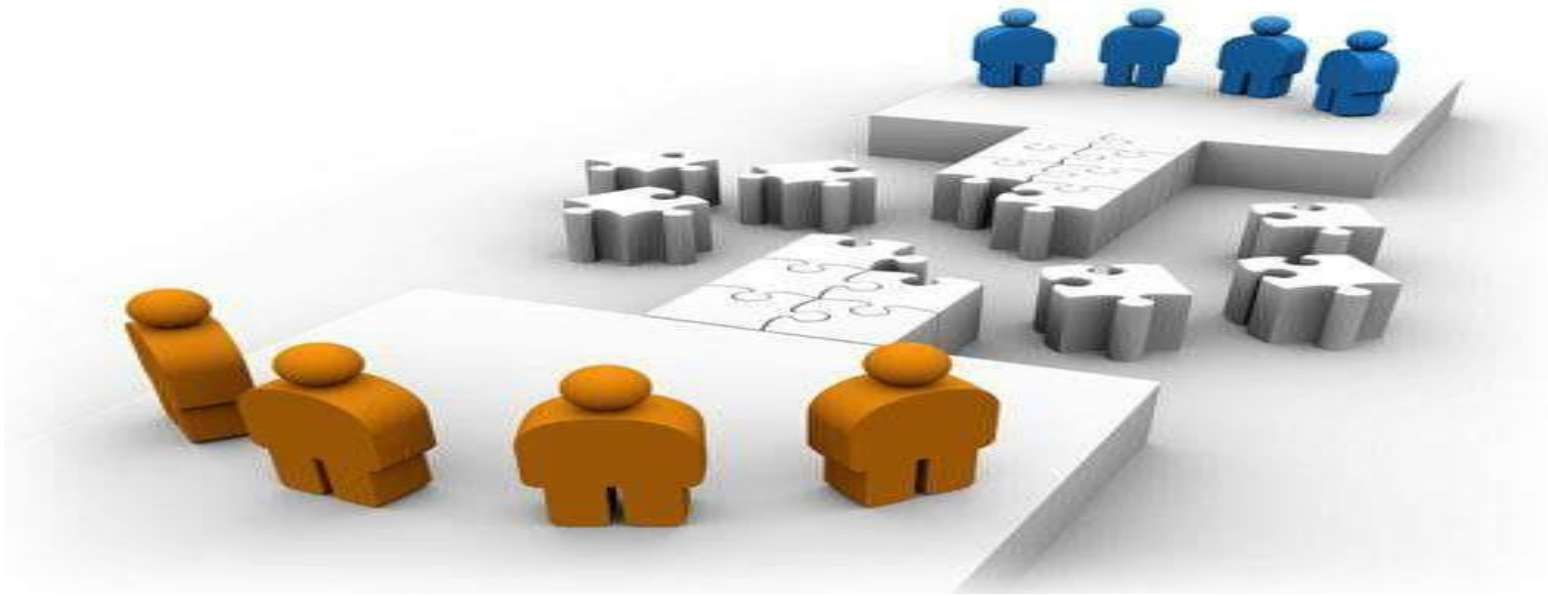
Además, se puede modificar posteriormente por acuerdo de más del **50%** de la participación de los propietarios.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

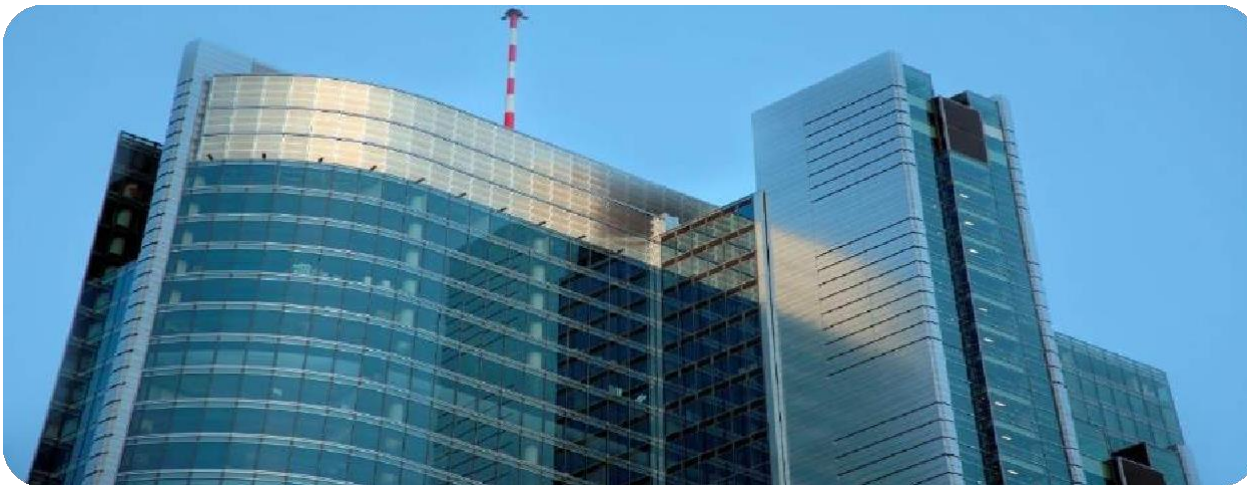
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Inscripción de las Juntas de Propietarios en los Registros Públicos



JURISPRUDENCIA

El Tribunal Registral expresó que la junta de propietarios no constituye una persona distinta de sus miembros, sino que, por el contrario, es el resultado de la reunión de todos los propietarios de las secciones de dominio exclusivo de una edificación, conforme se desprende del artículo 47 de la Ley N° 27157, por lo que las decisiones que tome la junta son en realidad **las decisiones de los propietarios** (Resolución N° 105-2001-ORLC/TR del 09/03/2001).



Juntas de Propietarios

No obstante la **ausencia** de personería jurídica, la junta de propietarios como patrimonio autónomo reconocido por la ley puede ser titular de **derechos y obligaciones** que tengan por finalidad otorgar una buena administración de los bienes y servicios comunes. En ese sentido, la junta de propietarios podrá abrir una cuenta de ahorros a su nombre así como contratar con cualquier tercero para el cumplimiento de sus fines.



Conclusiones

1.- Una **JUNTA DE PROPIETARIOS PROVISIONAL** , puede autorizar a su Presidente y secretario para que firmen EL ACTA DE NOMBRAMIENTO, ADECUACION O MODIFICACION DEL REGLAMENTO o cualquier acuerdo que se tome en la asamblea.

Con lo cual se simplifica el tramite de que cada uno de los propietarios de UNIDADES EXCLUSIVAS que asistan a la asamblea deban legalizar sus firmas.

Pero esto no libera de la toma de firmas de todos los propietarios registrales que asistan a la asamblea , en listado anexo ,con lo cual se acredita el quórum.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

2.-Esta nueva modalidad **libera** del costo del tramite y la presentación de los documentos de identidad, ya que muchos propietarios registrales en algunos casos son extranjeros o tienen documentos vencidos. Otra ventaja incorporada es que en la asamblea de la junta de propietarios se puede **autorizar** al conyugue a firmar el acta en representación del otro ,siempre y cuando formen sociedad de gananciales, con lo cual también se evitan mayores tramites.



3.- La declaración jurada que permite ahora , que no se presenten los cargos de recepción de las convocatorias , es responsabilidad del representante o los convocantes **-DIRECTIVA-** en caso no estuvieran presentes los propietarios registrales se enviaran las convocatorias por vía notarial o se presentaran poderes para cumplir con lo que establece el reglamento. 4.- Es muy importante la presentación de las fichas actualizadas para verificar la propiedad registral así como el DNI de los propietarios





USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

CONCEPTOS LABORALES

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Régimen laboral aplicable a las Juntas de Propietarios

C
O
N

P
E
R
S
O
N
E
R
I
A



S
I
N

P
E
R
S
O
N
E
R
I
A

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

VENTAJAS LABORALES PARA JP INSCRITAS EN RRPP

La Junta de Propietarios se puede acoger al Régimen Laboral Especial de la Microempresa, contemplado en el D. Leg. N° 1086 y su Reglamento. Por lo que sólo le corresponderán los siguientes beneficios laborales al trabajador :

- a) Remuneración mínima vital
- b) Jornada de trabajo de 8 horas
- c) Horario de trabajo y trabajo en sobre tiempo
- d) Descanso semanal
- e) Descanso vacacional de 15 días al año
- f) Descanso por días feriados
- g) Despido injustificado equivalente a 10 días de remuneración por año laborado
- h) Seguro social en salud a través del ESSALUD; y,
- i) Régimen pensionario



ASPECTOS LABORALES

- ❖ Proceso de **reclutamiento** de personal
- ❖ **Manuales** de **funciones** para el personal
- ❖ **Regímenes** laborales a optar si la J.P tiene o no **PJ**
- ❖ **Programación** de horarios y calendario del personal
- ❖ **Capacitación** específica para cada edificio
- ❖ **Supervisión** y control de personal
- ❖ Personal de **confianza** y fidelizado



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

LOS EMPLEADOS SE PONEN LA CAMISETA CUANDO SE SIENTEN



BIEN PAGADOS



CAPACITADOS



PROMOVIDOS



IMPPLICADOS



APOYADOS



VALORADOS



APRECIADOS



RESPALDADOS



CON HORARIOS
FLEXIBLES



PRODUCTIVOS



RETADOS



EQUIPO

JORNADA DE TRABAJO

Jomada de Trabajo

En el régimen laboral de la seguridad en edificios, es decir ,la portería ,es usual que la jornada normal de ocho horas , se prolongue a 12 horas ,para lo cual se deben considerar 4 horas extras.



Sueldo mínimo

La Remuneración Mínima Vital asciende a la fecha a la suma de S/. 750.00 mensuales, adicionando las horas extras

el sueldo promedio de un portero puede estar entre S/950.00 y S/1,500.00.



TRABAJADORES

Despido Justificado

Si el trabajador recibe 3 memorándums por faltas graves a sus obligaciones, contempladas en el **Manual de Funciones** puede ser despedido inmediatamente siempre y cuando se sigan las directivas de las normas de trabajo.

Pago de Beneficios Sociales

En el caso de renuncia por parte del trabajador, luego de ser aceptada, habiendo término de contrato, el pago debe efectuarse a las 48 horas de extinguirse el vínculo laboral.

Despido arbitrario

Es el cese del vínculo laboral por iniciativa del empleador sin que obedezca a una causa justa contemplada por la ley.



TRABAJADORES

Indemnización por Despido Arbitrario

Equivale a una remuneración y media ordinaria mensual, por cada año completo de servicios, con un máximo de 12 remuneraciones. En ese caso, si un trabajador tuviera más de ocho años de servicios, igualmente su indemnización no podrá superar dicho tope de 12 remuneraciones. (D.S. N° 003-97-TR, Ley de Competitividad y Productividad Laboral, artículos 34° y 38°).



JORNADA LABORAL EN EDIFICIOS

Jornada Diurna

Esta jornada de trabajo tiene un precio o una remuneración mínima adicionando las horas extras si las hubiera

Jornada Nocturna

A esta jornada de trabajo le corresponde una remuneración mayor a la diurna adicionando las horas extras si las hubiera



L	M	M	J	V	S	D
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				



CONTABILIDAD EN LAS OPERACIONES ADMINISTRATIVAS DE LOS EDIFICIOS

Conceptos de contabilidad aplicables

Para que la J.P reciba ingresos provenientes de alquiler de espacios comunes. Debe tener RUCy llevar contabilidad Completa.

Si la J.P no recibe ingresos su manejo Administrativo-contable es solo interno.

Labor de la administración

Elaboración de plan de gastos anuales ,clasificación de documentos ,control de presupuesto de Gastos Comunes
Manejo de fondos comunes para emergencias,
determinación todos los meses de los Gastos Comunes y cobranza a los propietarios.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

CONCEPTOS SOBRE SEGURIDAD EN EDIFICIOS

**PLANES DE
EMERGENCIA Y
CONTINGENCIA**

PLAN SEGURIDAD ANTE ROBOS

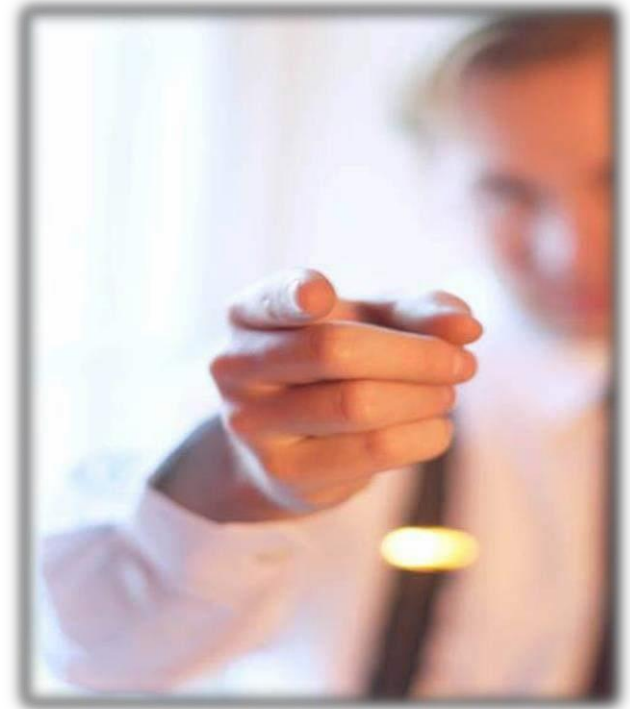


DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

SEGURIDAD ANTE ROBOS

Existe hoy una tendencia de vivir en condominios y/o departamentos , en parte por la mayor seguridad , sin embargo también los departamentos son vulnerados por la delincuencia, y es que lo importante es que los **vecinos** tomen medidas de seguridad no solo individual sino de **forma comunitaria**, la Administración profesional de edificios juega un rol muy importante para reducir los riesgos, para ello es importante empezar realizando **un análisis de riesgo** para así poder determinar las debilidades y con ello poder incorporar estrategias de servicios, sistemas y elementos de prevención.



SEGURIDAD ANTE ROBOS



Luego de elaborar un **diagnostico** que establezca la necesidad de implementar medidas para la seguridad del edificio estas se deben **aprobar** en asamblea o por el comité de la J.P respectivo.

Si la J.P no implementa las medidas entonces el administrador no se puede **hacer responsable** de la seguridad dentro del edificio.

Un punto importante es la capacitación al personal de servicio y seguridad que trabaja en el edificio, además de actualizar sus datos periódicamente.

SEGURIDAD ANTE ROBOS



hoy en Lima cuantos condominios o edificios cuentan con un plan de emergencia integral ?

La necesidad de una eficiente seguridad en estas construcciones es cada vez mayor, para que sean seguros, es necesario que sean seguros todos sus recintos y en especial cada una de las casas o departamentos, sin duda la seguridad de los edificios siempre se podrá incrementar, pero haciendo la estrategia e inversión adecuada.

En Lima aunque pocos ,ya existen edificios inteligentes, donde es posible controlar muchas funciones a voluntad por ejemplo el flujo eléctrico, las cámaras de seguridad, esa total automatización sin duda permite ofrecer mejores condiciones en cuanto a seguridad integral.



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTIN DE PORRES

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

PLAN DE EMERGENCIA ANTE SINIESTROS

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

LEYN 28551

**GUIA PARA LA ELABORACION DE PLANES
DE CONTINGENCIAS**

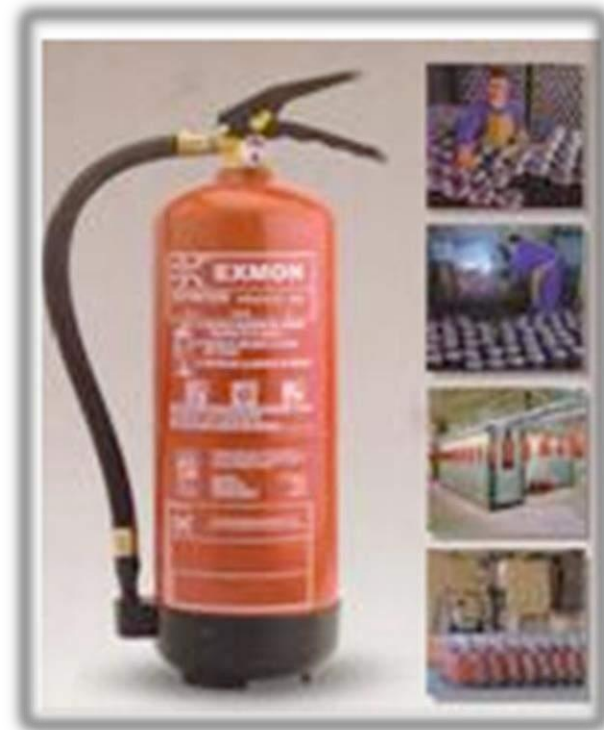
QUIENES DEBEN PRESENTAR UN PLAN DE CONTINGENCIAS ?

TODAS LAS PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS, DE
DERECHO PRIVADO O PUBLICO, QUE CONDUCEN,
ADMINISTRAN, EMPRESAS, INSTALACIONES,
EDIFICACIONES Y RECINTOS

LEYN 28551

ARTICULO 1-OBJETO DE LA LEY

LA PRESENTE LEY TIENE COMO OBJETO LA OBLIGACION Y PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANES DE CONTINGENCIAS CON SUJECCIÓN A LOS OBJETIVOS, PRINCIPIOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN NACIONAL DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES.



LEYN 28551

ARTICULO 3.-OBLIGACIONES

TODAS LAS PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS,
DE DERECHO PRIVADO O PUBLICO, QUE
CONDUCE, ADMINISTRA, EMPRESAS,
INSTALACIONES, EDIFICACIONES Y RECINTOS
TIENEN LA OBLIGACION DE PRESENTAR UN
PLAN DE CONTINGENCIA PARA CADA UNA DE
LAS OPERACIONES QUE DESARROLLE.



El Administrador y la seguridad en edificios

Cualquier edificio con circulación masiva de personas, como es en el caso de un siniestro y que no cumpla con las medidas básicas de seguridad puede ser escenario de un desastre.

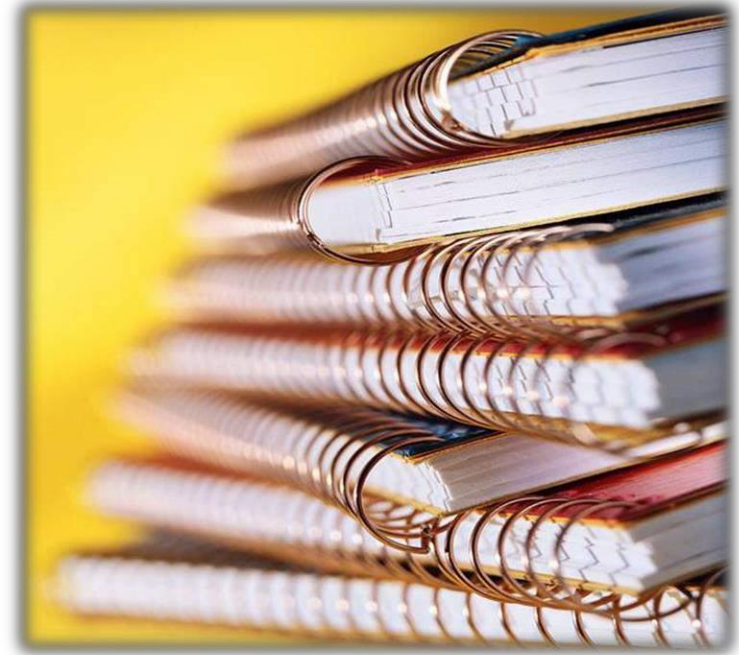
Los vecinos pueden evitar que ocurra una tragedia. Para ello, deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- *En un edificio, deben identificarse las señales de seguridad que indican las zonas seguras y las rutas de evacuación para caso de emergencia.
- *La entrada y la salida del inmueble deben ser amplias y estar iluminadas y libres de obstáculos para facilitar una posible evacuación.
- *Recuerde: El Administrador de edificios debe prevenir la seguridad de las personas que estén dentro de ellos.



PLAN DE CONTINGENCIA

LAS REVISIONES DE UN PLAN DEBEN SER
CONSTANTES Y LA ACTUALIZACIÓN SE DEBE
REALIZAR ANUALMENTE O CUANDO
UN EQUIPO, PERSONA O GRUPO
HAYAN SUFRIDO UN CAMBIO.



Inspección Técnica de Seguridad



Todos los inmuebles, instalaciones y recintos de propiedad privada y/o pública, tales como, edificios y condominios, entre otros, donde resida, o concurra público, deben solicitar una **inspección técnica de seguridad de Defensa Civil** para obtener el certificado respectivo.

DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

NIVEL-I (BAJO)

EMERGENCIA QUE PUEDE SER CONTROLADA
POR EL PERSONAL QUE TRABAJA EN EL LUGAR
DONDE SE PRESENTA EL EVENTO,
SIN REQUERIR NINGÚN TIPO DE APOYO

NIVEL II-(MEDIO)

EMERGENCIA QUE PUEDE SER CONTROLADA
POR EL PERSONAL DEL LUGAR CON APOYO
DE LA ORGANIZACIÓN INTERNA DE
EMERGENCIA.

LAS ENTIDADES DE RESPUESTA EXTERNAS,
COMO BOMBEROS, POLICÍA, DEFENSA CIVIL,
DEBEN SER CONVOCADAS POR PRECAUCIÓN,
PUDIENDO NO SER NECESARIA SU INTERVENCIÓN.

NIVEL III-(ALTO)

BOMBEROS, POLICÍA, DEFENSA CIVIL, AMBULANCIAS
DEBEN SER CONVOCADAS DE INMEDIATO.

INFORME TÉCNICO DEL PLAN DE CONTINGENCIA

Los planes de contingencia son instrumentos de gestión que definen los objetivos, estrategias y programas que orientan las actividades institucionales para la prevención, la reducción de riesgos, la atención de emergencias y la rehabilitación en casos de desastres permitiendo disminuir o minimizar los daños, víctimas y pérdidas que podrían ocurrir a consecuencias de fenómenos naturales, tecnológicos o de la producción industrial, potencialmente dañinos. (Ley 28551)

PLAN DE SEGURIDAD EN DEFENSA CIVIL



PASOS EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE CONTINGENCIA

Factores a tener en cuenta en el diseño del Plan de Contingencia:

Estructura del Plan de Contingencia General

Evaluación de riesgo

Métodos de protección

Plan de evacuación

Comités

Brigadas

Simulacros

Programa de implementación y mantenimiento



SEÑALETICA

Evacuación

Indica los puntos de salida ante cualquier emergencia



Extintor



Zona de Seguridad



Señal disuasiva



**NO USAR
EN CASO DE
SISMO O
INCENDIO**

Indica que no se debe usar esa vía de evacuación (por lo general, ascensores), en caso de sismo o incendio.

Vías de Evacuación

Zona Vertical de Seguridad

El edificio debe contar con una caja de escaleras con ventilación natural. Esta cumplirá con las condiciones de ser una Zona Vertical de Seguridad, la cual recorre desde el ultimo piso hasta el 1º piso.



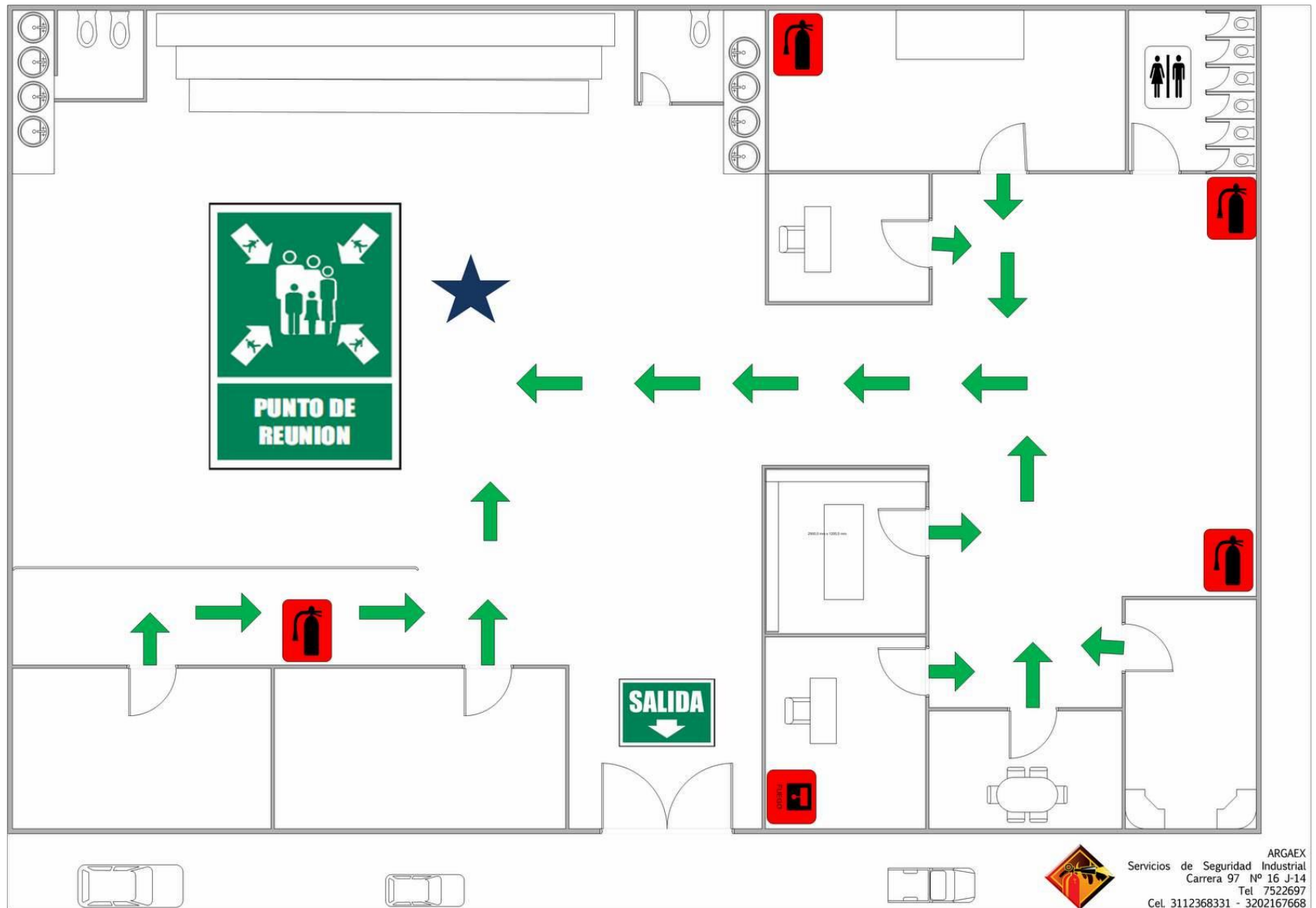
Vías de Evacuación

- Las puertas deberán poseer brazos hidráulicos, cuya finalidad es facilitar el cierre hermético y automático de ellas, y una resistencia al fuego, (con una resistencia mínima de 120 minutos), tal como lo determina el RNE.
- Cabe destacar que las puertas de acceso o egreso de la caja de escaleras, deben abrir en el sentido correcto de la evacuación, lo que facilita la salida de los ocupantes en caso de emergencia.
- Se recomienda identificar el acceso a la caja de escaleras y el interior de la misma, con señalética acorde a los parámetros de color, diseño y tamaño dispuesto por el INDECI.
- Se aconseja que la señalización se instale en forma perpendicular al sentido de la evacuación, para facilitar la ubicación de los puntos de salida y en el mediano plazo, implementar señalética luminosa con alimentación de emergencia dirigida hacia ella.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

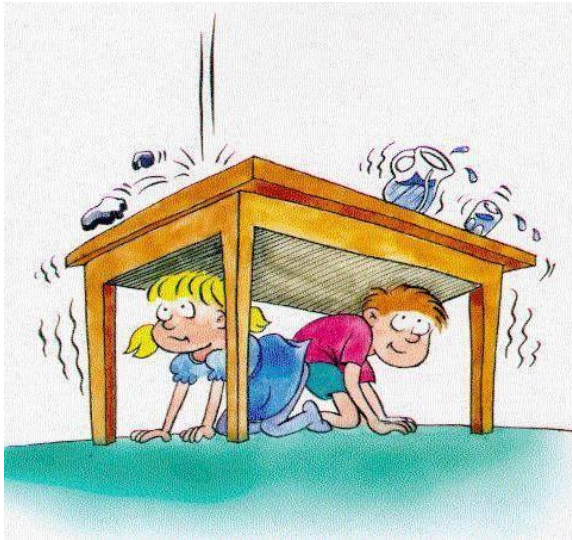
PLANO DE EVACUACION



OBJETIVOS DE UN PLAN DE EMERGENCIA

ANTE SUELTOS

Definir un sistema de seguridad integral para todos los habitantes de un edificio o condominio, que establezca la organización y actuación de los residentes de estos inmuebles en caso de que ocurra una situación de alteración del orden público o emergencia.



DOCENTE: IVAN MILLA URIBE

PLAN DE EMERGENCIA ANTE SINIESTROS

Premisas

- Es un plan de prevención y protección.
- Visión apolítica.
- Libre participación.
- Hará énfasis en el uso de recursos y equipos disponibles.
- Exige el compromiso, seriedad y disciplina de quienes participan.
- La divulgación de este plan debe ser masiva

Alcances

Este plan se restringirá a cada edificio o condominio para el que se elabora.



PLAN DE EMERGENCIA ANTE SINIESTROS

1. Diagnóstico: Características del edificio y su entorno. Riesgos aledaños.
2. Análisis de Riesgos. Inspección INDECI. Clasificación de los riesgos encontrados.
3. Análisis de Recursos. Recursos humanos y materiales disponibles en el lugar. Recursos externos.
4. Elaboración del Plan. Organización de actividades, distribución de responsabilidades y roles de emergencia. Cronograma.
5. Protección contra incendios. Cumplimiento de normativas de seguridad y prevención.
6. Implementación del plan. Simulación y simulacro. y medidas correctivas.

