

LEY 21.442



FACULTADES Y OBLIGACIONES SEGÚN LEY 21.442

**Modificaciones según la nueva ley
de copropiedad inmobiliaria de Chile**



WWW.EDIPRO.APP



+562 2570 8426



VENTAS@EDIPRO.CL



FACULTADES Y OBLIGACIONES SEGÚN LEY 21.442

Este documento es un resumen de las facultades y obligaciones que establece la nueva **Ley 21.442** de copropiedad inmobiliaria de Chile. Fue creado por **EdiPro** con el objetivo de facilitar el entendimiento y la implementación de los aspectos mencionados.

Está dirigido tanto para **administradores**, como para **miembros del comité**.

A continuación encontrarás:

- **Nuevas facultades del administrador.**
- **Nuevas obligaciones del administrador.**
- **Nuevas obligaciones del comité de administración.**
- **Nuevas obligaciones del presidente del comité.**
- **Nuevas obligaciones de la comunidad.**



NUEVAS FACULTADES DEL ADMINISTRADOR

Tras la publicación de la **Ley 21.442**, las facultades que el administrador de edificios y comunidades posee, son las siguientes:

- **Realizar corte de suministro eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción**, en la medida que el condominio posea sistemas propios de control o en su defecto, requerir la suspensión a las empresas que los suministran, respecto de unidades morosas en pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de gastos comunes.

Observaciones:

- *Esto se puede realizar en la instancia de morosidad en una unidad y se considera como requisito:*

A) Autorización del Comité.

B) Envío previo de requerimiento de pago e información del corte.

- *Existen excepciones tales como:*

A) Suspensión máxima de un servicio simultáneamente.

B) Facultad suspendida por deuda devengada en estado de catástrofe, mientras se mantenga vigente.

C) Facultad de corte de suministro eléctrico suspendida para unidades donde residan personas electro dependientes.



NUEVAS FACULTADES DEL ADMINISTRADOR

- El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada por la referida Superintendencia, la verificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al comité de administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles, contado desde la notificación, para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si transcurrido este plazo no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al comité de administración.
- Disponer revisión en bienes de dominio común o unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesto por autoridad competente.



NUEVAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

ASAMBLEA ORDINARIA ANUAL

- **Entrega de balance de ingresos y egresos**, con verificadores de cada gasto efectuado.
- **Entrega de copia informada por el banco** de todas las cuentas bancarias, cartolas de cuentas.
- Entrega de respaldo de **pago de certificaciones**.
- Entrega de respaldo de **seguros contratados**.
- **Disponibilizar documentación** de la cuenta para copropietarios o arrendatarios que lo soliciten, con 24 horas de antelación respecto de la asamblea.
- **Responder observaciones** en máximo 15 días corridos.

REUNIONES DE COMITÉ

- Disponibilizar documentación de la cuenta para copropietarios o arrendatarios que lo soliciten, con 24 horas de antelación respecto de la reunión (**sólo de reuniones de cuenta**).

A photograph showing a group of people in a business meeting. They are gathered around a table, looking at a tablet computer. One person is pointing at the screen, while others are holding pens and looking on. There are papers and a laptop on the table.

NUEVAS OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

ANUALMENTE

- **Confeccionar proyección de ingresos** por recaudación de gastos comunes u otros conceptos e indicar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar obligaciones económicas.
- **Confeccionar presupuesto estimativo** de obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un periodo de 12 meses. El cálculo se realiza de la siguiente forma: promedio últimos 12 meses + mantenciones programadas + reparaciones programadas + gastos extraordinarias posibles de anticipar.
- **Remitir presupuesto** al Comité y domicilio o correo de cada copropietario, con al menos treinta días de antelación al inicio del periodo de 12 meses.
- **Disponibilizar presupuesto** en la oficina de administración.
- Debe **informar el monto del fondo común de reserva** e indicar si se utilizará para cubrir los gastos proyectados.
- **Realizar consulta a todas las unidades** respecto de la residencia de personas electro dependientes, para efectos de corte de suministro eléctrico.
- **Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios** en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio, a la composición del comité de administración, resguardando los datos personales en virtud de la Ley N° 19.628, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación.



NUEVAS OBLIGACIONES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

La **Ley 21.442** también establece ciertas obligaciones relacionadas a los miembros del comité, tales como:

- **Someter a votación** la aprobación del balance presentado.
- Remitir antecedentes de respuesta de observaciones a copropietarios y **citar a sesión ordinaria** o efectuar consulta por escrito para votar la aprobación del balance.
- Remitir antecedentes y **efectuar sesión informativa** antes de consulta por escrito.



NUEVAS OBLIGACIONES DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ

En este caso, la **Ley 21.442** especifica ciertas obligaciones que recaen directamente en el presidente del comité de administración de una comunidad, definiendo que este debe:

- **Designar integrantes por sorteo** ante ausencia de postulaciones.
- **Mantener a disposición de la comunidad un libro de novedades**, en el que el administrador y el comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo.



NUEVAS OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD

Finalmente, la **Ley 21.442** establece obligaciones para la comunidad a modo general, que se resumen en:

- **Actualizar registro de copropietarios** mediante consulta (recurrente, se recomienda anual).



FACULTADES Y OBLIGACIONES SEGÚN LEY 21.442

Esperamos este documento haya sido útil para ti y para tu comunidad, recuerda que puedes encontrar más documentos, ebooks, guías y webinars sobre copropiedad en:

www.edipro.app/contenido