

***Impacto de la Nueva Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria -  
Rol crítico del Contador y Auditor externo en las Comunidades  
¡ Evite Crisis en su Comunidad edificio !***

vf



## **Índice :**

**1.- ¿ Cuáles son los principales Problemas y Riesgos de las Comunidades edificios ?**

**2.- ¿Cuáles son los ppales. cambios y beneficios de la Nueva Ley 21.442 para su Comunidad?**

**3.- Plan de trabajo:**

***“Adecuación del Reglamento de copropiedad a la Nueva ley 21.442 y su reglamento” (102+50 artículos)***

**4.- Rol crítico del Contador y Auditor en Comités de Administración**

**5.- Conclusiones y Preguntas...**



## ***Roles del círculo virtuoso de las comunidades : (80.000 en Chile, 32.000 en Santiago)***

- A. Asamblea de copropietarios.***
- B. Comité de administración.***
- C. Administrador/a de comunidad.***
- D. Contador/a (interno o externo).***
- E. Auditor/a externo.***





## 1.- ¿ Cuáles son los principales Problemas y Riesgos de las Comunidades edificios ?



TB T13

## "Demándenme, tengo amigos en el juzgado": Vecinos de Santiago denuncian que administradora "se tomó" condominio

"Ella se tomó el condominio, estamos desesperados, ya no sabemos qué hacer", señaló uno de los vecinos afectados por la gestión de la...

1 abr 2025



BioBioChile

## No pagó gastos comunes y amenazó al administrador: la noche de furia del heredero de Hites

Nuevamente uno de los herederos de la dinastía Hites se ve envuelto en una polémica. Esta vez, como consecuencia de un lío doméstico que...

4 ago 2024



Meganoticias

## Administrador de condominios que engañó a más de 200 vecinos fue detenido: Estafa supera los 65 millones de pesos

Después de meses de estar prófugo, fue detenido un administrador de condominios que estafó a más de 200 vecinos.

14 may 2023





Videos noticias impacto!

## ¿Qué Problemas o Riesgos enfrentan “algunas Comunidades”... ?

### **1. Problemas en dirección superior y administración:**

Débil supervisión; Alta rotación del **Comité Administración**;

Desinterés e inasistencia a **Asambleas de copropietarios**.

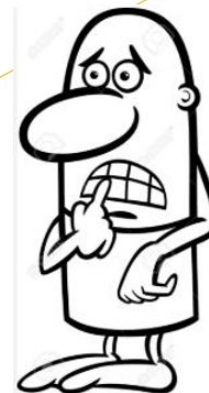
Ausencia o debilidad en organización y gestión de **Administradores**, Actas y **Contabilidad** desactualizadas o no analizada.

Controles débiles y ausencia de **Auditorías**.

**(Alta responsabilidad legal frente a pérdidas, Conflictos de interés, Rendición ctas., incumplimiento legal y de Contratos, o eventuales Fraudes\*).**

**Falta de definición de normas:** Reglamento interno, Trabajadores, Compras, control ingresos y egresos; operaciones de mantención y reparación, como de contratistas externos.

### **2. Problemas de Seguridad:** Falta de procedimientos de identificación de Visitas, desconocimiento de copropietarios y ocupantes, para enfrentar hurtos, portonazos, etc. **(Control accesos con personal OS10?)**





## ¿Qué Problemas o Riesgos enfrentan “algunas Comunidades” ?

**3. Problemas de Convivencia:** *Uso Espacios comunes, hacinamiento depts., apart hoteles 24x7, ruidos molestos, alcohol, cannabis, riñas, descuido de mascotas, hostigamiento al administrador y personal, etc.*

**4. Debilidad del Plan de Prevención de Emergencias,** *ej.: rescates, sismos, incendios, fugas de cañerías, accidentes, cortes de luz, etc.*

### **5. Problemas Financieros:**

- ✓ *Insolvencia por falta de liquidez para cumplir compromisos o, corte servicios, deterioro EE.CC., denuncias laborales **(Ley Karin)**.*
- ✓ *Alzas de Gastos Comunes y Multas.*
- ✓ ***Aumento en los Costos imprevistos: Ley 40 hrs., Pago de finiquitos, Sueldo mínimo, reemplazos por Licencias, alza de tarifas eléctricas, gas, etc.***
- ✓ *Morosidad en cobranza.*
- ✓ *Falta o mal uso de Fondos de Reserva en gastos de operación.*
- ✓ *Falta de Informes mensuales y Rendiciones de cuentas anuales.*



## **¿Qué Problemas o Riesgos enfrentan “algunas Comunidades” ?**

**6. Incumplimientos legales y normativos externos, tales como: DT, SEC, Minvu, Municipalidad, SII, etc.**

**7. Denuncias: Dir. Trabajo, Juzgados Policía local, JJ. Civiles, Fiscalía y JJ. de Garantía.**

**8. Debilidades administrativas y contables :**

- ✓ Alta rotación de Administradores y personal.
- ✓ Desactualización del sistema contable y análisis de cobros.
- ✓ Desactualización del Registro de copropietarios y alícuotas.
- ✓ Error en cálculo de Gastos comunes mensuales y Fondos.
- ✓ Desorden o extravío de documentación (laboral, contratos, Ingresos-Egresos); Contratos, facturas, etc.
- ✓ Incumplimiento del Plan de mantenciones y Certificaciones.



## **Ejemplo Real: Comunidad Ñuñoa en crisis (dic.-2023 )**

- ✓ 166 dptos.
- ✓ Gastos comunes mensuales: \$42 millones.
- ✓ Gastos comunes anuales: \$446 millones.
- ✓ Gastos anuales por reparaciones: \$25 millones.
- ✓ No hubo traspaso formal de administración anterior.
- ✓ Inconsistencias entre informes Contabilidad, C.Cte. banco y Sistema contable.
- ✓ Comprobantes de Egresos sin respaldos, ni firmas de supervisión del Comité.
- ✓ Desuso de Pólizas de seguros.
- ✓ Falta de liquidez para pagar servicios básicos.(Gas, Energía elect. y Agua)
- ✓ Ordenes de Mantenciones y Liquidaciones de sueldos sin firmas.
- ✓ Trabajadores extranjeros, sin permiso de trabajo normalizado.
- ✓ Conserjes y porteros sin certificación OS10.....Consecuencias del Informe de auditoria.







## 2.- ¿Cuáles son los principales Cambios y Beneficios de la Nueva Ley 21.442 para su Comunidad?



El nuevo marco normativo vigente es el siguiente:

- **Nueva Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, publicado el 13-04-2022 (102 arts)**
- **Resolución 721 Ex., publicado el 12-04-2023 -Reglamento Tipo MINVU- (37 arts.)**
- **Reglamento de la Ley 21.442, publicado el 09-01-2025 (50 arts.)**
- **Ex Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, publicada el 16-12-1997 (50 arts) y su reglamento anterior.**



## Principales Cambios de la nueva Ley 21.442 :

El nuevo marco normativo referido en la ley dispone la “**actualización del Reglamento de copropiedad**” de la comunidad mediante su aprobación por la Asamblea, escritura notarial y aprobación del Conservador de bienes raíces” dentro de 1 año (art 100).

1. La ley crea la Secretaria Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que mantendrá en sus registros la totalidad de los antecedentes de los condominios habitacionales.

Permite robustecer a los Comités con mayor organización crear o determinar con precisión algunos derechos y deberes de los copropietarios :

2. Regula el numero máx. de integrantes del Comité.
3. Establece importantes exigencias para los administradores y subadministradores.
4. Incorporación a un **registro nacional MINVU**: inhabilidades, requisitos mínimos, capacitación SENCE (plan de emergencia, laboral, rendición de cuentas, solución de conflictos) y certificación: categoriza infracciones en que estos pueden incurrir y establece las sanciones, que pueden llegar a la eliminación del registro y multas. Además de ellos establece nuevas obligaciones, en especial en relación a la **rendición de cuentas**.





5. Profundiza la normativa relativa a los **sectores de un condominio**.
6. En materia de **intereses por deudas morosas** los limita al 50% del interés corriente bancario.
7. Se establece expresamente y define, además del Fondo común de reserva y el Fondo operacional inicial.
8. **“Obligación Económica”**, esto es muy beneficioso para los efectos de su cobro, ej: gg.cc. ordinarios, extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad” art. 2 n°8.
9. **Derechos y “cuotas”** de contribución del condominio/unid.



10. Definir estándares de Gasto común mensual, Fondos Reserva, Multas e intereses mora (\$).
11. Permite establecer descuentos en los Gastos comunes para los miembros del Comité.
12. Limitaciones al uso de los bienes comunes .
13. Prohibiciones de conductas e “infracciones al reglamento de Copropiedad” y sus sanciones, ej. Corte de Luz en caso de mora > 3 meses, Multas en UTM por ruidos molestos, mal uso de EE.CC., mascotas, convivencia, etc. (alcances en Seguridad y Emergencias\*).
14. Normar hospedajes turísticos temporales (tipo AirBNB 24x7).
15. Otorga amplias facultades y obligaciones del Comité de administración y del Administrador(a), por ej. poderes de representación ante Bancos, MINVU, DT, Municipalidad, S.E.C., S.I.I., ambientales, tribunales, etc.



16. **Modos y quóruns** para celebración de Asambleas de copropietarios\*
17. Establece importantes exigencias para los administradores : incorporación a un registro nacional MINVU (art. 19 y 83). En el art. 19 crea el termino **Registro nacional de administradores de condominios** que regula en los art. 82 y siguientes, el cual estar a cargo de la **Secretaria Ejecutiva de Condominios del MINVU.**
18. Dicha Secretaria mantiene en sus registros la totalidad de los **antecedentes de los condominios** habitacionales.
19. **Contabilidad:** se establece nuevas obligaciones, en especial en relación a la rendición de cuentas (**mensuales y periódicas**), con **Balance Gral., o Estado de Ingresos - Egresos.**
20. **Auditorías:** no se indica expresamente pero es esencial para el control, la transparencia y mejora permanente de la administración.





## ¿Algunas normas sensibles del Reglamento Minvu?

El **Reglamento Tipo** sancionado por la ley, aprobado por la **Resolución Exenta 721 de 2023 del MINVU** indica:

- ✓ Fondo de **Reserva 20%**
- ✓ Descuento al **Comité de Administración del 30%**
- ✓ **Prohibiciones de carácter general**, sin normas específicas para algunos temas sensibles de muchos condominios, como son:
  - ✓ El uso de **las instalaciones particulares** de cada comunidad: Salas multiuso, quinchos, piscina, estacionamientos visitas
  - ✓ Menos exigencias que pudieran **desmejorar las fachadas u otras zonas del condominio**. (Antenas, cortinas, cables, letreros, etc.)



### **Algunas de las principales Leyes relacionadas con las comunidades :**

- Decreto 458: Ley Ordenanza de Urbanismo y construcciones
- Ley 21.461: Restitución anticipada de Inmuebles arrendados (**Ley Devuélveme mi casa**)
- Ley 21.013: Maltrato y Aumento Protección Adultos Mayores
- Ley 21.020: Tenencia responsable de mascotas (**Ley Cholito**)
- Ley 19.303: Obligaciones en materia de Seguridad de las personas
- Ley 21.325: Migración y extranjería.
- Ley 21.643: Prevención, investigación y sanción del acoso laboral, sexual o violencia en el trabajo (**Ley Karin**)
- Ley 20.296: Instalación, mantención e inspección periódica de ascensores.
- Res. Ex. 1250: Autorización y control de entidades de certificación de instalaciones interiores de gas.
- Ley 20.000 de drogas (ej. Cannabis)
- Ley 19.329 y Decreto 867: seguridad privada (**OS10**) y su regl.
- Código Penal art. 470, N°1, : Apropiación indebida de fondos, otras faltas y delitos, etc.
- Ley 20.066: Ley de Violencia Intrafamiliar
- Leyes 15.231 y 18.287: Juzgados de policía local

## Plazo para actualizar su Reglamento

- Según el artículo 6° transitorio de la Ley 21.442 **expira el 9 de enero de 2026** y es un proceso que puede demorar varios meses, por lo que les recomendamos iniciarlo a la brevedad.

**Algunos Comités de Adm. no han tomado total conciencia de su responsabilidad con la Comunidad...**

**“...en materia penal la prescripción son 5 años. (simple delito), Art.94 código penal . La responsabilidad civil puede ser contractual o extracontractual. La primera 5 años , la segunda 4 años. (art. 2515 y 2332 , respectivamente código civil)...”**







### **3.- Plan de trabajo:** *“Adecuación del Reglamento de copropiedad a la Nueva ley 21.442 y su reglamento” (152 artículos)*





## Paso a paso :

- i. Reunión inicial con Administrador y Comité conocimiento del primer Reglamento y normas y procedimientos internos.
- ii. Breve levantamiento de información legal, operacional, financiera, contable, laboral, etc.
- iii. Análisis riesgos, consultas Administrador y Comité (otros si fuere necesario).
- iv. Diagnóstico necesidades de la comunidad, discusión técnica y sugerencias.
- v. “Minuta técnica personalizada” del Reglamento de copropiedad nueva Ley 21.442.



- vi. Revisión legal del borrador por Abogado .
- vii. Revisión borrador Reglamento por Comité de Administración.
- viii. Discusión, ajustes y presentación final al Comité del Reglamento actualizado.
- ix. Asamblea extraordinaria de copropietarios o Consulta por escrito (art.15 Ley):  
reunión informativa; envío correo elect. con “Resumen de modificaciones al  
Reglamento + Consulta escrita”; Consultas por correo de vecinos y aprobación por  
mayoría simple.
- x. Acta + Texto =Protocolización Notarial e Inscripción en el Conservador de Bs. Raíces.

## Entregables

- Reglamento de Copropiedad inmob. actualizado de acuerdo a la Ley 21.442 / 2022 y su Reglamento 2025, en formato digital.



HQM  
HUMBERTO  
QUEZADA  
MORENO  
36° NOTARIA  
SANTIAGO



### REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

#### EDIFICIO INSITU ECHAUREN TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO

##### Repertorio Nro.

Abogado: Maria Schafer

En Santiago de Chile, a ocho de junio del año dos mil veintitrés, ante mí, **HUMBERTO QUEZADA MORENO**, Abogado, Notario Público, Titular de la Vigésima Sexta Notaría de Santiago, con oficio en Avenida Apoquindo número tres mil ciento noventa y seis, comuna de Las Condes, comparecen: Don **IGNACIO DANIEL CARGIOLI VILA**, quien declara ser chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número quince millones trescientos sesenta y siete mil trescientos cuarenta y tres guión ocho, y don **LUIS RAFAEL RICARDO VERGARA ARIZTÍA**, quien declara ser chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número doce millones doscientos treinta y un mil setecientos noventa y ocho guión seis, en representación, según se acreditará, de **SITU ECHAUREN SpA**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones novecientos ocho mil seiscientos







## **4.- Rol Critico del Contador y Auditor ext. en Comités de Administración.**

**Asesoramiento actualización  
Reglamento**

## I. Rol Crítico del Contador y Auditor ext. en Comités de Administración

- a) Contador/a que cumple el rol de Administrador de comunidades.
- b) Contador/a que mantiene la contabilidad de la comunidad para el Administrador.
- c) Auditores externos que certifican Balances y Rendiciones de cuentas periódicas.
- d) Auditores externos (junto a abogados y otros profesionales), asesores del Comité de Administración para mejorar normativas, la organización, planes, control interno, evaluaciones y mejoras para reducción de gastos, cumplimiento legal y laboral, etc.



## I. Rol Critico del Contador y Auditor ext. en Comités de Administración

- De acuerdo a nuestra experiencia práctica de algunas Comunidades urbanas, ellas adolecen de debilidades de gestión y cumplimiento de requerimientos externos: del SII, Dirección del trabajo, Municipalidades, S.E.C., y ambientales.
- Por otro lado, se han observado casos de comunidades con *“falta de liquidez, morosidad, inexistencia de rendiciones, o desorganización*; desactualización de cuentas del sistema contable (Gastos comunes y Fondos de reserva); extravío de documentación (actas, laboral, Ingresos-Egresos); rotación excesiva de Directores, Administradores y personal; pagos por juicios o multas por fiscalizaciones, debido a las *contingencias por la pandemia, crisis social, fraudes, etc.* En otros casos, falta de definición de normativas financieras; de operaciones y del personal; todo lo anterior sumado a débil supervisión del Comité.







## **I. Rol Critico del Contador y Auditor ext. en Comités de Administración - Registros y reportes Sistema de Contabilidad**

Se Propone disponer de al menos:

- ✓ *Ingresos-Egresos; Balance de 8 columnas, o Estado de Ingresos y Libro de Egresos mensual.*
- ✓ *Estado de la Cobranza, con % de morosidad.*
- ✓ *Estado de Fondos Operacional y Fondos de Reserva, con respaldos de custodia en bcos., etc.*
- ✓ *Conciliación Cuenta corriente de bancos, y Libro auxiliar de bancos*
- ✓ *Estado de Gastos comunes y Cuentas corrientes por deptos.*
- ✓ *Libros de Remuneraciones y Honorarios.*
- ✓ *Comptes. Egresos relevantes, con su cálculos y respaldos (FE, BE, BH, Rendiciones, Liquidaciones remuneraciones y Cotizaciones prev.).*
- ✓ *Otros registros de sistemas contables (gestión de comunidadesdel mercado).*
- ✓ *Libro de Actas de Asamblea y Actas de Comité...Archivo de documentación y respaldos físicos.*
- ✓ *Rendición anual de cuentas (con Dictamen de Auditores independientes).*

## II. Revisiones o Auditorías financieras externas

- **Auditorías externas:** Examen analítico, independiente e imparcial, para evaluar el estado y resguardo del patrimonio financiero, de la gestión y control aplicados por la administración de la comunidad.
- **Revisión de saldos y resultados,** así como del cumplimiento de obligaciones normativas a cuentas y registros: Ctas. Ctes. bancos e inversiones, GGCC, Cobranza, Morosidad, Fondo operacional y de reserva, Sistema adm., Personal, Proveedores, entre otras.



## II. Revisiones o Auditorías financieras externas

- **Informe de Auditoría** : Examen independiente que facilita la comprensión de la situación financiera al Comité, Administrador y Copropietarios; siendo además de utilidad para delimitar responsabilidades, el grado de cumplimiento a exigencias leyes, normas, acuerdos, y también de organismos externos como el SII, Dir.Trabajo, DOM, Minvu etc. y tomar decisiones correctas.
- **Beneficios**: Visión externa especializada; recomendacion de mejora para Bajar o mejorar el consumo de GG.CC.; toma de prevenciones ante riesgos, y fiscalizaciones; Transparenta y la gestión reduciendo conflictos vecinales.





### III. Asesoramiento a Comités de Administración

- Actualización de Reglamentos de copropiedad.
- Materias: toma decisiones y controles financiero-contables, legales, operacionales, por ej. Planes anuales mantenciones, certificaciones, implementar un sistema de gestión financiero-contable, controles código del trabajo, control de contratistas, etc.
- Formación de nuevos Comités o mejora de la operación.
- Revisión o diseño de procesos de apoyo para planificar, supervisar y controlar.
- Formación de Comisión Revisora de Cuentas.
- Emisión de normativa interna /mejoramientos, por ej:  
“reglamento Interno de higiene y seguridad, diseño de políticas, estándares, procesos, informes y rendiciones contables, etc.





## 5.- Conclusiones y Preguntas...

## Conclusiones.-

- *Estos últimos años, las Comunidades han sido desafiadas por una creciente exigencia de requisitos técnicos, tecnológicos, de emergencia, de seguridad física y prevención de delitos, de debilidades de la administración financiero-contable, de recursos humanos, regulación de espacios comunes, entre otros.*
- *Como respuesta a dicha problemática el legislador en la ley 21.442 y su reglamento les ha entregado nuevas herramientas a los Comités de administración un marco de facultades de toma de decisiones y normativas en materias como: la cobranza de obligaciones económicas, gestión e informes financiero-contables, entre otros.*
- *Definición de derechos y obligaciones sobre bienes comunes, certificaciones técnicas, plan de emergencia, y seguridad privada, seguros, convivencia y conductas internas, así como las multas y sanciones correspondientes, etc.*





## Conclusiones.- ....

- *Dichas materias deben ser definidas en la “**modificación a los Reglamentos de Copropiedad**”, lo cual ya se está efectuando en muchas comunidades desde 2023.*
- ***En resumen**, el marco descrito obliga a perfeccionar la gestión de los Comités y Administradores de comunidades, siendo parte fundamental la **definición de un adecuado “sistema de información contable” y cobranzas** que, a juicio de quien suscribe, debiese ser efectuado por un profesional acreditado en Contabilidad (interno o externo), y con el apoyo de Auditorías externas periódicas para transparentar la probidad, el estado del patrimonio y rigor del uso de los recursos de la comunidad en las rendiciones periódicas, así como de la calidad de los procedimientos de control interno, en especial para la renovación de Comités y Administradores.*

**¡ Actualice su reglamento conforme a nueva Ley21.442, Proteja su comunidad y Prevenga problemas y fiscalizaciones !**



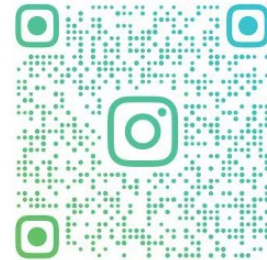


**¡Muchas gracias!**

***Elías Silva A. - C. Auditor U. de Chile***  
**CC-Reg.N° 37619-4**

***Mario Araya G. - Abogado UCEN***

***Felipe Silva M. - Ingeniero UDP***



**ETHICAL\_AUDITORES**



***ETHICAL Auditores Consultores Ltda.***  
**Estudio Asesores - Consultores**

**23 295 09 65      +569 940 50 555**

**[esilva@ethical.cl](mailto:esilva@ethical.cl)**

**[ethical.cl](http://ethical.cl)**

**[Instagram.com/ethical\\_auditores](https://www.instagram.com/ethical_auditores)**

