

# PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL

Gran Roble



Talca

 PACAL

 IntegraMás



# TALLER

## “DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS”



# ¿QUÉ ES LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA?

1

Un régimen especial de PROPIEDAD sobre inmuebles, en la cual:



También es dueño, en conjunto con los restantes copropietarios, de los bienes comunes (espacios comunes, áreas verdes, juegos, caseta, circulaciones, estacionamientos de visitas, muros exteriores, pasillos, techo del edificio, escaleras, instalaciones y redes de servicios, entre otros)



Cada propietario es dueño exclusivo de su unidad (departamento)



# ¿CUÁLES SON LOS DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS?



1

USAR el inmueble sin perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás residentes del condominio.

2

GOZAR de ganancias del inmueble, por ejemplo, rentas de arrendamiento, salvo algunas limitaciones si compras con subsidio.

3

DISPONER, el propietario puede enajenar su inmueble, salvo algunas limitaciones si compras con subsidio.



Recibir una copia de primer Reglamento de Copropiedad del Condominio, luego de firmar el contrato de compraventa.



Participar de las asambleas para tomar decisiones relacionadas a la administración del condominio.



Usar los bienes de dominio común en la forma que indique el Reglamento de Copropiedad, debiendo respetar el uso de los demás copropietarios.

# ¿QUÉ LIMITACIONES SE ESTABLECEN EN RAZÓN DEL SUBSIDIO RECIBIDO?



La vivienda **debe ser habitada personalmente** por el beneficiario del subsidio y/o por su núcleo familiar declarado al momento de postular, a lo menos durante **5 años contados desde su entrega material**.



Durante ese plazo de 5 años, el beneficiario **no podrá enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato que implique la cesión de uso y goce de la misma**, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU.

Transcurrido el plazo de 5 años, el propietario puede solicitar el alzamiento de de estas prohibiciones ante el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.



# ¿Y...CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS?



Usar su departamento solo para fines habitacionales, en forma ordenada y tranquila.



NO ejecutar acciones que perturben la tranquilidad de los copropietarios o comprometan la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades.



Asistir a las sesiones ordinarias y extraordinarias, personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad.



NO almacenar materiales que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.



Pagar los gastos comunes tanto ordinarios como extraordinarios, contribuir al Fondo de Reserva y a toda obligación económica en proporción a sus derechos sobre los bienes comunes.

# ¿QUÉ SON LOS GASTOS COMUNES (GGCC)?



Los GGCC, son el **APORTE EN DINERO** que hace cada copropietario para contribuir a los gastos de administración, mantención, reparación y uso o consumo de la copropiedad.



## ¿CÓMO SE DETERMINA EL MONTO A PAGAR POR CADA COPROPIETARIO?



Se distribuyen proporcionalmente entre los copropietarios, de acuerdo al prorratio de avalúo fiscal o según lo establecido en el reglamento de copropiedad.



La falta de uso de un determinado servicio, bien común o de su departamento no lo exime de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes.



En la boleta de GGCC debe incluirse el recargo de al menos 5% destinado al Fondo Común de Reserva, que sirve para cubrir los gastos comunes extraordinarios y urgentes del condominio.

Municipalidades y otras instituciones en convenio, apoyan a los Condominios de viviendas sociales en el **cobro judicial** de GGCC adeudados, brindando asesoría y apoyo para su buen funcionamiento.

# HAY DISTINTOS TIPOS DE GASTOS COMUNES

1

## GASTOS COMUNES ORDINARIOS

**DE ADMINISTRACIÓN:** sueldos e imposiciones del personal de servicio, conserje y administrador.

**DE MANTENCIÓN:** necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común (ej. ascensores, revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, etc).

**DE REPARACIÓN:** arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos.

**DE USO O CONSUMO:** servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos.

2

## GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS

Costos que exceden los gastos comunes ordinarios y se destinan a necesidades o situaciones específicas no contempladas en el presupuesto general.





# ¿A QUÉ BENEFICIOS PUEDO POSTULAR O TENGO POR COMPRAR UNA VIVIENDA SOCIAL?

1

## Recursos del gobierno regional, municipalidad y Serviu para:

- Reparar o mejorar los bienes comunes.
- Formalización del Reglamento de Copropiedad especialmente cuando no existe uno vigente.
- Cubrir gastos arancelarios como notarios o CBR. Funcionario Municipalidad o Registro Civil actúa como Ministro de fe en Asambleas.
- Pago de seguros contra incendio y otros riesgos catastróficos p.ej: terremotos, inundaciones y otros desastres naturales.
- Programas de mantenimiento y el pago de servicios básicos para los bienes comunes.
- Creación de programas que permitan el autofinanciamiento de los condominios.
- En casos de ruina o daño extremo, permite demoler estructuras dentro del condominio.

2

Los condominios de viviendas sociales pueden establecer convenios con municipalidades o empresas de servicios para que estas entidades realicen el cobro de los gastos comunes.

3

Pueden postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las Juntas de Vecinos, organizaciones comunitarias u otras entidades de similar naturaleza.

# ¿A QUÉ BENEFICIOS PUEDO POSTULAR O TENGO POR COMPRAR UNA VIVIENDA SOCIAL?

4

La ley permite eximir a los condominios de viviendas sociales de ciertos requisitos del fondo común de reserva, como el porcentaje mínimo de recargo.

5





Programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso. Programas de formación para miembros del comité y administradores en temas de gestión de condominios.

6

Pueden solicitar a su municipalidad asesoría legal, técnica y contable, como también recursos para afrontar los gastos de estas gestiones, por ej. elaboración planos, cobro judicial de gastos comunes adeudados, entre otros; todo con la finalidad de que el condominio tenga un buen funcionamiento y se adecúe a las exigencias de la ley.

# REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

*El primer reglamento es confeccionado por la inmobiliaria y entregado al primer administrador y a cada copropietario.*

-  Permite a los copropietarios establecer de manera precisa sus derechos y obligaciones, las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, fijar la cuota con que cada propietario debe contribuir a las obligaciones económicas del condominio y al fondo común de reserva.
-  Establece las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador y determina la frecuencia con la que se realizarán las asambleas ordinarias.
-  Regula la tenencia de mascotas y animales de compañía, así como el uso de los bienes comunes por dichos animales, para mantener la tranquilidad y salubridad del condominio.
-  En general, determina las normas de convivencia, las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y sus respectivas multas y sanciones.



# ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

1

## Asamblea de copropietarios

Principal órgano de administración, que se reúne en asambleas ordinarias y extraordinarias, dependiendo de la complejidad de las materias a tratar. En la primera asamblea de copropietarios, se debe elegir al comité de administración y al administrador.

2

## Comité de Administración

Encargado de velar por el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea, en particular sobre el funcionamiento y administración del condominio. Constituido por 3 copropietarios o sus cónyuges. Uno de ellos es el presidente y lleva los libros y documentos del condominio.

3

## Administrador

Persona o empresa elegida por los copropietarios para administrar el condominio, conforme a la ley, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones de la asamblea y del comité de administración. Si no hay administrador el Presidente del comité de administración cumple ese rol.



4

## Subadministrador

Si un condominio cuenta con distintos sectores o edificaciones, los copropietarios de las unidades de ese sector pueden designar un administrador exclusivo para su sector y podrán decidir respecto de los bienes comunes que les correspondan, siempre que el reglamento lo permita.

# ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

## ASAMBLEAS ORDINARIAS

Se celebra al menos una vez al año y es obligatoria para todos los condominios.

En esta asamblea, la administración debe presentar una rendición de cuentas detallada, incluyendo el balance de ingresos y egresos del año anterior, y se discuten temas de gestión cotidiana, como el presupuesto anual y las actividades de mantenimiento.

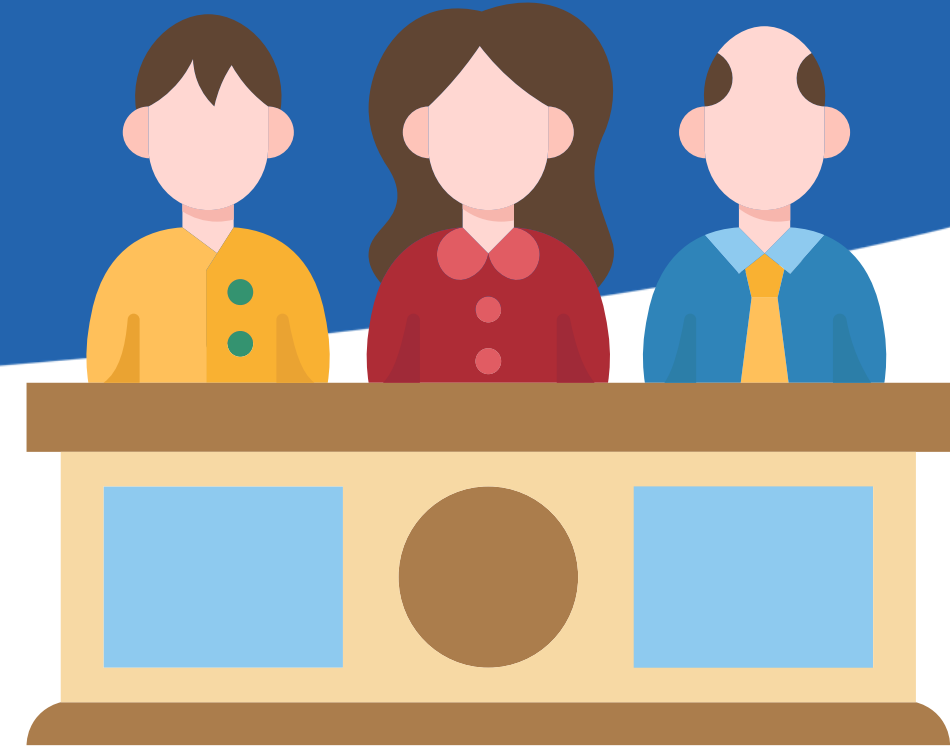
## ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS

Se convoca para tratar asuntos específicos o urgentes que no pueden esperar hasta la próxima asamblea ordinaria.

Esto incluye decisiones que afectan los bienes comunes, la aprobación de obras mayores, la modificación del reglamento de copropiedad y otros asuntos de importancia que requieren un quórum especial.



# COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN



## Designación y Composición del Comité

- **Primera Sesión de Asamblea:** En esta primera asamblea, se debe designar al Comité de Administración.
- **Número de Miembros:** Entre 3 y 5 integrantes (siempre impar).



## Funciones y Representación del Comité

- **Representación de la Asamblea:** El comité representa a la asamblea en sus facultades.
- **Limitaciones:** No puede decidir sobre asuntos que requieren sesión extraordinaria y que no hayan sido delegados.
- **Duración del Cargo:** Fijada por la asamblea, hasta un máximo de tres años, con posibilidad de reelección.



## Eligibilidad para ser Miembro

Pueden ser propietarios, cónyuges, convivientes civiles, o mandatarios con poderes notariales



## Designación por Sorteo

- **Situaciones de Empate o Falta de Interesados:** Si no hay acuerdo en la designación o falta interés, el primer administrador o presidente saliente designará a los miembros por sorteo.



## Normas del Comité

- **Facultades para Dictar Normas:** El comité puede establecer normas para la administración del condominio.
- **Condición:** Estas normas no deben implicar discriminación arbitraria.

# ADMINISTRADOR

La inmobiliaria debe designar al primer administrador del condominio antes que el primer copropietario empiece a ocupar su departamento. Ese administrador, convocará a los copropietarios a una asamblea extraordinaria una vez que se haya vendido el 66% de las unidades para: rendir cuenta de su gestión, informar del estado de los bienes comunes y del pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal.

El condominio debe tener una cuenta bancaria exclusiva, puede ser corriente o de ahorro y, solo podrán girar las personas que designen los copropietarios en asamblea.

En la primera asamblea, los copropietarios decidirán:  
si mantienen, modifican o sustituyen el primer reglamento de copropiedad;  
si ratifican el plan de emergencia y;  
si ratifican al administrador en su cargo o lo reemplazan.

El administrador, con acuerdo del comité, está facultado para celebrar convenios de pago con los copropietarios que deban gastos comunes. En caso de incumplimiento de 3 o mas cuotas de gastos comunes, pueden solicitar el corte de servicios básicos.

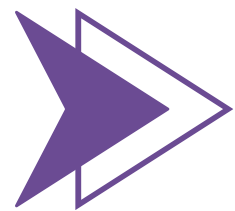
# ADMINISTRADOR



En caso que el condominio social **no tenga administrador**, el gobierno regional, la municipalidad o SERVIU podrá designar, **por una sola vez**, una persona que ejerza el cargo, hasta que se designe el administrador definitivo en el plazo máximo de 1 año.



**REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES:** La persona que quiera ejercer el cargo de administrador en un condominio no puede haber sido condenado por un crimen o simple delito contra la persona o contra la propiedad. En el caso que de los administradores remunerados, estos deben tener licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación para la administración de condominios en alguna de las instituciones que señala la Ley de Copropiedad.



En caso que el administrador incumpla con las obligaciones que ordena la Ley o el reglamento del condominio, el **comité de administración o un porcentaje de copropietarios (10%)** podrán interponer reclamaciones ante la **SEREMI de Vivienda**, adjuntando los antecedentes que la respalden. Esto, sin perjuicio de que la municipalidad está facultada para mediar los conflictos entre copropietarios y el administrador o el comité de administración a solicitud de cualquiera de ellos.



# BENEFICIOS DE LA ORGANIZACIÓN EN COMUNIDAD



Es indispensable para una adecuada convivencia entre los vecinos.



Permite tomar decisiones en beneficio de todos ellos.



Permite resolver de mejor manera eventuales conflictos, sin tener que recurrir a tribunales.

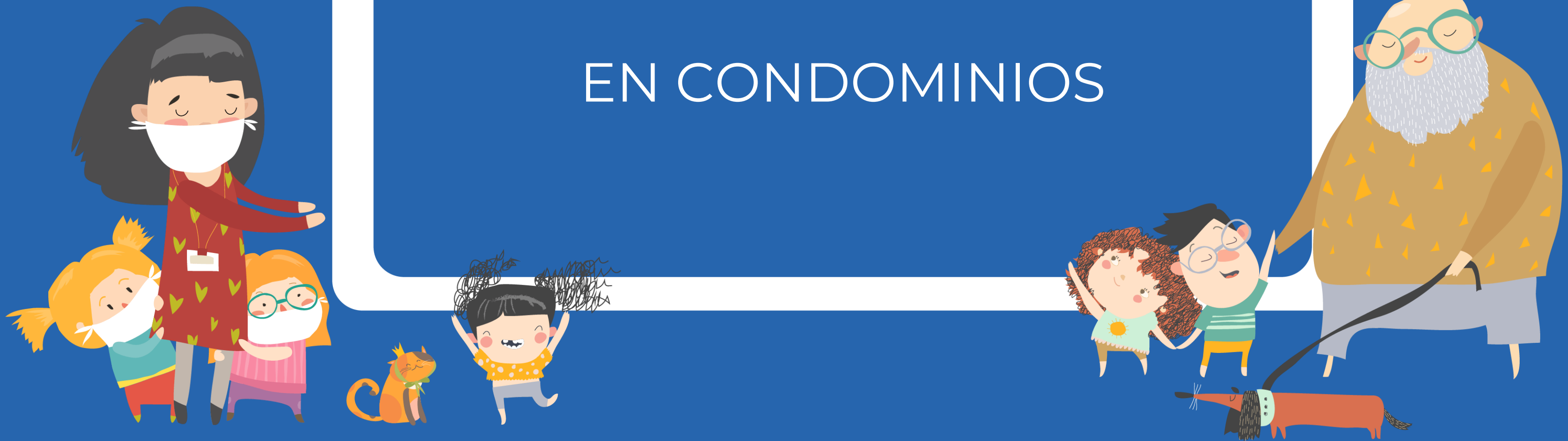


Permite postular a programas estatales destinados a mejorar su condominio.



# APLICACIÓN LEY KARIN LEY N°21.643

## EN CONDOMINIOS



# APLICACIÓN LEY KARIN EN CONDOMINIOS

## ¿Qué es la Ley Karin?

**Objetivo:** Proteger a trabajadores y residentes contra el acoso laboral, sexual y violencia en el lugar de trabajo, incluyendo espacios comunes en condominios.

**Cobertura:** Aplica a cualquier persona que trabaje o viva en el condominio, como empleados de administración, conserjes, y residentes.

## ¿Cómo afecta a los Condominios?

**Protocolo Obligatorio:** Todo condominio debe tener un protocolo claro de prevención, investigación y sanción del acoso y violencia.

### **Áreas de Aplicación:**

- Espacios comunes: Pasillos, áreas de recreación, estacionamientos.
- Interacciones: Entre residentes, empleados y visitas.

## Obligaciones del Comité de Administración

**Implementar el Protocolo:** Asegurarse de que todos los residentes y empleados conozcan y cumplan con el protocolo.

**Capacitación:** Realizar capacitaciones periódicas sobre el acoso laboral y sexual.

**Manejo de Denuncias:** Establecer un canal de denuncias confidencial y efectivo.



# APLICACIÓN LEY KARIN EN CONDOMINIOS

## Consecuencias del Incumplimiento Multas:

- **Leves:** Desde 3 hasta 5 UTM.
- **Graves:** Desde 6 hasta 10 UTM.
- **Gravísimas:** Desde 24 hasta 60 UTM, dependiendo del tamaño del condominio y la gravedad de la infracción.
- **Responsabilidad:** El Comité de Administración es responsable de aplicar y supervisar las medidas preventivas y correctivas.

## Participación Activa

**Conozca sus Derechos:** Como copropietario o residente, es esencial estar informado sobre sus derechos y deberes en el marco de esta ley.

**Denuncie:** Cualquier conducta que infrinja estas normas debe ser reportada inmediatamente.

**¡Protejamos nuestro entorno!**

El respeto y la seguridad son responsabilidad de todos.



# MUCHAS GRACIAS

Esta información será enviada por correo electrónico  
y whatsapp y podrán verla en:

<https://www.integramas.cl/gran-roble/>

Desearles que tengan una buena vida  
y grata convivencia en su  
**Condominio Gran Roble**

