



Ministerio de  
Vivienda y  
Urbanismo

Gobierno de Chile

Secretaría  
Ejecutiva de  
**CONDOMINIOS**

# GUÍA DE OBLIGACIONES **ECONÓMICAS Y PRESUPUESTO ANUAL DEL CONDOMINIO**

**MINVU 2026** ★ 

---

En esta guía encontrarás información sobre las obligaciones económicas del condominio y el presupuesto estimativo anual. Conocerás qué gastos deben considerarse, quiénes participan en su elaboración y aprobación, así como los principales aspectos que establece la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria para una gestión transparente de los recursos de la comunidad.



## **SOBRE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS**

---

### **CADA UNO CUENTA**

Todas las personas copropietarias deben contribuir a las obligaciones económicas del condominio (art.6° Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria). Cumplir con esta exigencia, es fundamental para el buen funcionamiento y la sostenibilidad de las comunidades.

El mecanismo para distribuir estos pagos entre las unidades que integran el condominio debe estar establecido en el reglamento de copropiedad de cada condominio.

# ¿QUÉ INCLUYEN LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS?

## 1 GASTOS COMUNES ORDINARIOS:

- **De administración:** gastos administrativos como materiales de oficina, remuneraciones del personal y cotizaciones previsionales.
- **De mantención:** asociados al mantenimiento de bienes de dominio común, como certificaciones de ascensores, maquinarias e instalaciones, sala de bombas de agua, ductos de basura, reposición de equipos, entre otros.
- **De reparación:** arreglos de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común.
- **De uso o consumo:** servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones, entre otros.

## 2 GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS:

Gastos adicionales distintos a los comunes ordinarios y gastos en nuevas obras. Ejemplo: reparación urgente por una falla imprevista en la sala de bombas de impulsión de agua

## 3 FONDO COMÚN DE RESERVA:

Para cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, así como indemnizaciones y los asociados al término de la relación laboral del personal contratado.

## 4 FONDO OPERACIONAL INICIAL:

Monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio.

# ¿QUÉ ES EL PRESUPUESTO ESTIMATIVO ANUAL Y QUÉ DEBE INCLUIR?

La persona administradora deberá elaborar un presupuesto **estimativo** anual de las obligaciones económicas que permita visualizar los gastos que debiera asumir el condominio durante un período de doce meses para su normal funcionamiento.

---

## LA PROPUESTA DEBE INCLUIR:

### 1 Estimación de obligaciones económicas en:

- Gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo, considerando el promedio de gastos en un año (por ejemplo, agua, luz, cuidadores, personal de aseo, materiales de oficina, etc.)
- Programación de mantenciones y reparaciones (sistema de bombas impulsoras de agua, cierres perimetrales, ascensores, ductos de basura, sello verde, etc.)
- Cualquier otro gasto extraordinario posible de estimar con anticipación.



- 2 **Monto disponible en el fondo común de reserva y proyección de uso.**
- 3 **Proyección de los ingresos del condominio:**
  - Recaudación de gastos comunes
  - Arriendo de espacios comunes como sedes o locales comerciales
  - Otros conceptos.
- 4 **Explicar si se estima necesario un aumento en el monto de los gastos comunes para solventar las obligaciones económicas proyectadas.**

# PASO A PASO PARA LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO ESTIMATIVO ANUAL:



1

La persona administradora envía la propuesta al comité de administración y a cada copropietario a su domicilio o correo electrónico al menos 30 días antes del inicio del período presupuestado.



2

Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el comité de administración hasta quince días antes del inicio del período presupuestado.



3

El comité de administración debe aprobar la propuesta y requerir, a su vez, la aprobación de la asamblea de copropietarios para las materias que correspondan.



4

El comité de administración aprueba o modifica el presupuesto anual.

# CONSIDERACIONES GENERALES

## TEN EN CUENTA



El presupuesto es una estimación de gastos futuros, en tanto que el cobro mensual de los gastos comunes deberá realizarse de acuerdo con los gastos efectivamente generados, incluidos los urgentes y extraordinarios no previstos en el presupuesto.

## Qué considerar para una correcta aprobación del presupuesto estimativo anual:

- ✓ El comité de administración debe solicitar la aprobación de la asamblea de copropietarios para los gastos que deban acordarse en asamblea extraordinaria.
- ✓ El comité de administración debe aprobar sus acuerdos con la mitad más uno de sus miembros.
- ✓ Los acuerdos del comité de administración mantendrán su vigencia mientras no sean revocados por la asamblea de copropietarios.



Para más información, consulte el instructivo sobre presupuesto anual y rendición de cuentas publicado en el espacio de la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el sitio web del Minvu en [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)



Secretaría  
Ejecutiva de  
**CONDOMINIOS**



 2 2901 1111

 600 901 1111

 [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

Infórmate sobre los programas  
habitationales en [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

V/SEPTIEMBRE 2026