PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS COMUNES

Condominio en Chile (Ley 21.442) · _____

Nombre del condominio, dirección y comuna

Período de doce meses que cubre (desde _____ hasta _____)

Fecha en que se remite al comité y a los copropietarios (con al menos treinta días de antelación al inicio del período)

Administrador que elabora el presupuesto (nombre)

Monto disponible hoy en el fondo común de reserva (el presupuesto debe informarlo, art. 22)

Gastos comunes ordinarios (art. 2, n.º 9: solo administración, mantención, reparación y uso o consumo)

Rubro	Ejecutado en el período anterior	Presupuesto del período	Observaciones
Administración			
Mantención (incluye el programa de mantención de 12 meses, Decreto 7, art. 26)			
Reparación (programada para los doce meses siguientes)			
Uso o consumo (agua, electricidad y gas de las zonas comunes)			
Total de gastos comunes ordinarios del período (base del recargo del fondo común de reserva)			

Otras obligaciones económicas que no son gasto común ordinario (art. 2, n.º 8). No entran en la base del recargo del fondo

Concepto	Monto presupuestado	Observaciones
Prima del seguro colectivo contra incendio (se cobra en el aviso de cobro, Decreto 7, art. 37)		
Fondo operacional inicial (si corresponde)		
Otra obligación económica del condominio (indique cuál)		

Gastos comunes extraordinarios y nuevas obras comunes (art. 2, n.º 10)

Concepto	Monto presupuestado	Quién lo autoriza (comité o asamblea)
1		
2		
3		

Fondo común de reserva (art. 22, art. 39)

1. El presupuesto debe informar también el monto disponible en el fondo común de reserva (art. 22). Monto disponible a la fecha de elaboración: _____.
2. El fondo se forma con un recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad (no sobre la prima del seguro, el fondo operacional ni los gastos extraordinarios), en porcentajes que no pueden ser inferiores a un 5 % del gasto común mensual (art. 39). El reglamento de copropiedad fija el porcentaje de recargo de su condominio (art. 8, letra d). Porcentaje del reglamento: _____ %.
3. El fondo debe considerar un porcentaje proporcional para los pagos asociados al término del contrato del personal, que fija la asamblea en sesión extraordinaria a propuesta de la administración (art. 39). Porcentaje fijado: _____ %.
4. Corresponde al comité de administración autorizar el uso del fondo para gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos (art. 39). Hay reglas distintas para ciertos condominios de viviendas sociales (Decreto 7, art. 47).

Ingresos proyectados del período

Concepto	Monto
Gastos comunes ordinarios de todas las unidades	
Recargo del fondo común de reserva	
Otras obligaciones económicas del cuadro anterior (prima del seguro, fondo operacional inicial, otras)	
Gastos comunes extraordinarios y nuevas obras comunes presupuestados (si los hay)	
Multas, intereses y arriendos de espacios comunes (si los hay)	
Total de ingresos proyectados	

Cuota de cada unidad (art. 6: proporcional a su derecho en los bienes comunes, salvo otra forma que fije el reglamento)

N.º	Unidad	Derecho en los bienes comunes (%)	Gasto común mensual	Recargo del fondo	Otras obligaciones	Extraordinarios
1						
2						

N.º	Unidad	Derecho en los bienes comunes (%)	Gasto común mensual	Recargo del fondo	Otras obligaciones	Extraordinarios
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

Cómo se reparte (la ley remite al reglamento de copropiedad)

1. Una forma de aplicar el derecho de cada unidad: gasto común mensual de la unidad = total mensual de gastos comunes ordinarios × derecho de la unidad (%) ÷ 100. Si el reglamento de copropiedad establece otra forma de contribución, se usa la del reglamento (art. 6).
2. Conciliación: total de ingresos proyectados (sin multas, intereses ni arriendos) = gastos comunes ordinarios + recargo del fondo común de reserva + otras obligaciones económicas + gastos extraordinarios, si los hay. Diferencia: _____.
3. Cómo se reparte cada una de las otras obligaciones económicas y los gastos extraordinarios entre las unidades lo decide el reglamento de copropiedad o el acuerdo que corresponda; la plantilla no fija una regla. Forma de reparto acordada: _____.
4. La cuota se paga dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del aviso de cobro, salvo que el reglamento fije otra periodicidad o plazo (art. 7).

Verificación antes de remitir (art. 22)

- ☐ El presupuesto estima las obligaciones económicas de un período de doce meses: promedio mensual de los gastos ordinarios de administración, uso y consumo del mismo período anterior y proyección de los de mantención o reparación programados, más cualquier gasto extraordinario que se pueda estimar con anticipación.
- ☐ El presupuesto informa el monto disponible en el fondo común de reserva.
- ☐ La prima del seguro, el fondo operacional y los gastos extraordinarios están en sus propios cuadros y no en los gastos comunes ordinarios.
- ☐ Se remite al comité y al domicilio o correo registrado de cada copropietario, con al menos treinta días de antelación.

Plazos del art. 22

1. El administrador remite el presupuesto al comité de administración y al domicilio o correo electrónico que cada copropietario tenga registrado, con al menos treinta días de antelación al inicio del período de doce meses.
2. Los copropietarios pueden hacer observaciones al comité hasta quince días antes de que empiece el período.
3. Corresponde al comité aprobar el presupuesto, sin perjuicio del acuerdo de la asamblea si el presupuesto contempla una materia que lo requiere.
4. Si su período va de enero a diciembre de 2027: remitir a más tardar el 1 de diciembre de 2026 (según nuestro cálculo); observaciones hasta el 17 de diciembre de 2026 (según nuestro cálculo). La ley no fija el período; verifique el de su condominio.

Envío, observaciones y aprobación

Hito	Fecha	Constancia (medio, correo o domicilio, firma)
Presupuesto remitido al comité de administración		
Presupuesto remitido a cada copropietario (correo o domicilio registrado)		
Fecha límite de observaciones (quince días antes del inicio del período)		
Observaciones recibidas y respuesta		
Aprobación por el comité de administración		
Materias que requieren acuerdo de la asamblea (si las hay)		

Administrador

Nombre, firma y fecha

Presidente del comité de administración (aprobación)

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. No contiene cifras: cada condominio llena las suyas. Se basa en los artículos 2, 6, 7, 8, 22 y 39 de la Ley 21.442 y en los artículos 26 y 37 del Decreto 7. Verifique con su abogado o con su administrador antes de usarlo.