

Padre Hurtado, marzo del año 2026.

INFORME DE GESTION

De acuerdo a la gestión encargada mediante contrato honorarios suscrito con la Municipalidad de Padre Hurtado, comunico a Ud. Informe correspondiente al mes de marzo del año 2026, en relación a los siguientes cometidos:

- Prestar asesoría jurídica a vecinos y vecinas de la comuna en Ley 21.442 "Nueva Ley de copropiedad inmobiliaria.
- Realizar atención espontanea de vecinos y vecinas de la comuna sobre Ley 21.442.
- Realizar registro documentado de las atenciones realizadas.
- Realizar informe mensual de las actividades encomendadas.

COMETIDO N° 1: Asesoría Jurídica a la Comunidad sobre la Ley N° 21.442 "Ley de Copropiedad Inmobiliaria"

Durante el mes de marzo de 2026, se llevó a cabo un ciclo de orientaciones jurídicas dirigidas a los vecinos y vecinas de la comuna de Padre Hurtado, con el objetivo de fortalecer el acceso a información clara y actualizada respecto de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

En este contexto, se atendió a un total de 31 residentes, quienes expresaron inquietudes relacionadas con la aplicación práctica de la normativa, especialmente tras la entrada en vigencia de su reglamento, publicado en el Diario Oficial el 9 de enero de 2025. Este nuevo marco regulatorio ha generado diversas consultas en las comunidades, evidenciando la necesidad de acompañamiento técnico para su correcta implementación.

El objetivo central de estas asesorías fue entregar orientación especializada, resolver problemas concretos y facilitar la comprensión de los derechos y deberes que establece la



ley, promoviendo así una administración más transparente y una convivencia armónica al interior de los condominios.

Las atenciones se realizaron tanto de forma presencial en las dependencias municipales como mediante derivaciones internas desde distintas unidades del municipio. Cada caso fue analizado individualmente, brindando recomendaciones jurídicas acordes a la realidad de cada comunidad. Entre las materias más consultadas se encuentran:

▪ **Registro Nacional de Administradores de Condominios**

Se brindó información sobre la implementación del Registro Nacional de Administradores, administrado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a través de una plataforma digital. Se explicó el proceso de inscripción para personas naturales y jurídicas, los requisitos exigidos (como la enseñanza media completa y el curso certificado en administración de condominios) y la importancia de verificar que el administrador se encuentre debidamente habilitado, reforzando el principio de transparencia y control ciudadano.

▪ **Pago de Gastos Comunes**

Se aclararon diversas dudas relacionadas con la obligación de pago de gastos comunes, señalando que el plazo legal para efectuar el pago es de 10 días desde la notificación del cobro. Se explicó que los intereses por mora deben ajustarse a lo dispuesto en el reglamento de copropiedad. Además, se informó sobre la posibilidad de establecer convenios de pago para regularizar deudas, priorizando soluciones consensuadas antes de recurrir a acciones judiciales. Este punto resultó especialmente relevante para los vecinos que enfrentan dificultades económicas, quienes fueron orientados respecto de alternativas legales y mecanismos de regularización.

▪ **Sistema de Reclamos y Régimen Sancionatorio**

Se explicó el procedimiento para denunciar irregularidades en la gestión de administradores ante el MINVU o la respectiva SEREMI de Vivienda. También se detallaron las medidas disciplinarias contempladas por la ley, que pueden ir desde amonestaciones formales hasta la suspensión o eliminación del registro habilitante.

▪ **Participación Comunitaria y Normas de Convivencia**

Se abordaron los nuevos mecanismos de participación en los comités de administración, destacando la posibilidad de integrar a arrendatarios autorizados, cónyuges, convivientes civiles y representantes debidamente mandatados. También se explicó el alcance de las normas sobre tenencia responsable de animales de compañía, señalando que no pueden prohibirse, pero sí regularse en cuanto a su convivencia.



Finalmente, se destacó la utilización de medios electrónicos para convocatorias y votaciones, facilitando la participación remota.

▪ **Requisitos para Transferencia de Unidades**

Se informó sobre la exigencia de acreditar la inexistencia de deuda por gastos comunes al momento de vender o transferir una propiedad. Para ello, se debe obtener el respectivo certificado de no deuda o, en su defecto, incorporar una declaración en la escritura de compraventa que dé cuenta de dicha situación.

En términos generales, las actividades desarrolladas durante marzo de 2026 permitieron fortalecer el conocimiento ciudadano sobre la Ley de Copropiedad, generando un espacio de orientación directa y preventiva. Se constató un alto interés por parte de la comunidad en contar con apoyo jurídico ante los recientes cambios normativos.

Se proyecta continuar trabajando coordinadamente con DIDECO en futuras jornadas informativas dirigidas a condominios de interés público, con el fin de consolidar capacidades organizativas y promover una adecuada aplicación de la normativa vigente.

COMETIDO N° 2: Realizar atención espontánea de vecinos y vecinas de la comuna sobre Ley 21.442.

Durante este mismo período, se realizaron atenciones jurídicas individuales a vecinos que acudieron de manera espontánea al municipio para plantear consultas relacionadas con la Ley N° 21.442.

Estas instancias permitieron brindar asesoría personalizada, orientando sobre la interpretación y aplicación práctica de la normativa en situaciones específicas. Entre las materias más recurrentes se encuentran:

- a. **Gastos comunes:** Determinación de montos, reajustes, intereses por mora y alternativas de regularización.
- b. **Administración de condominios:** Requisitos legales, obligaciones, responsabilidades y límites de actuación.
- c. **Comités de administración:** Conformación, elección, quórum y representación.
- d. **Formación y certificación:** Información sobre cursos acreditados para administradores de comunidades.



de

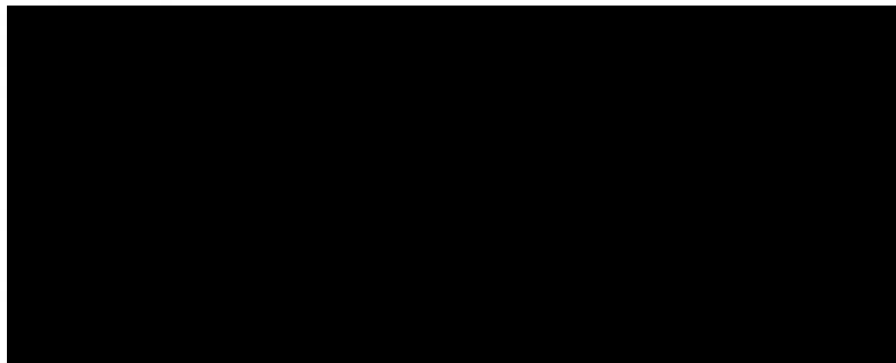
Además de la orientación jurídica directa, se realizó derivación a organismos competentes cuando correspondía, entregando información actualizada sobre servicios e instituciones relevantes, tales como:

Clínicas Jurídicas Universitarias
Ministerio Público y Fiscalía Local
Defensoría Penal Pública
Juzgados de Policía Local
Servicio de Registro Civil e Identificación
Servicio de Impuestos Internos
Dirección de Obras Municipales
Dirección de Desarrollo Comunitario (DIDECO)
Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC)
Oficina de Mediación Familiar
Conservador de Bienes Raíces
Archivo Judicial
Centros de Atención a Víctimas

Estas acciones permitieron consolidar el rol del municipio como instancia de apoyo y orientación jurídica, favoreciendo el acceso a la información y promoviendo la resolución dialogada de conflictos al interior de las comunidades.

Reuniones con el Comité de Administración del Condominio Los Álamos 4

Durante el mes de marzo de 2026, se llevaron a cabo dos reuniones con el comité de administración saliente y entrante del Condominio Los Álamos 4. En estas reuniones se brindó asesoría en el proceso de cambio de comité y se resolvieron diversas dudas relacionadas. Las reuniones se realizaron en las dependencias de las oficinas de DIDECO.



25



DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

ASESORÍA LEGAL A LA COMUNIDAD

Benavides
02 del de marzo

MES:

Marzo 2016

| | NOMBRE | RUT | DIRECCIÓN | TELÉFONO | MATERIA | FIRMA |
|----|------------------------|-----|-----------|----------|---------|-------|
| 1 | MARJORIE ZINDAUR | | | | | |
| 2 | JESSICA ASTOLZA | | | | | |
| 3 | SUSANA GRIR | | | | | |
| 4 | CHRISTIAN RAMIREZ | | | | | |
| 5 | FRANISSE SIVA | | | | | |
| 6 | GUILLERMO DEL CUELLO | | | | | |
| 7 | RODRIGO H. PARRALES H. | | | | | |
| 8 | NOVA TOROZA | | | | | |
| 9 | VIRGILIO GARCÍA | | | | | |
| 10 | BETHY TOROZA | | | | | |
| 11 | GEMMA ROSA ESCOBAR | | | | | |
| 12 | | | | | | |



DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

ASESORÍA LEGAL A LA COMUNIDAD

MES: Junio 2016

Simón 16 del 23 del mes de Junio.

| NOMBRE | RUT | DIRECCIÓN | TELÉFONO | MATERIA | FIRMA |
|--------------------------------------|-----|-----------|----------|---------|-------|
| 1 <u>Juan José López Romas</u> | | | | | |
| 2 <u>Martha Jiles Espino</u> | | | | | |
| 3 <u>Riguel VALDES</u> | | | | | |
| 4 <u>Eduardo Dmos.</u> | | | | | |
| 5 <u>Lt Blanca Torres</u> | | | | | |
| 6 <u>M^{te} Júpiter O. F</u> | | | | | |
| 7 <u>Karla Rojas</u> | | | | | |
| 8 <u>Miguel arasco</u> | | | | | |
| 9 <u>Roselio Urzua</u> | | | | | |
| 10 <u>Ailin Caprera</u> | | | | | |
| 11 <u>Guillermo Mena Díaz</u> | | | | | |
| 12 | | | | | |

Handwritten initials



DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

ASESORÍA LEGAL A LA COMUNIDAD

San Martín 09 del 13 de Agosto.

MES:

Agosto 2026

| NOMBRE | RUT | DIRECCIÓN | TELÉFONO | MATERIA | FIRMA |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 Juan Rivera Bustamante | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 2 Veronica Sepulveda | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 3 Nereida Arachna | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 4 Marcela Torres | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 5 Carmen Espinoza Madrid | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 6 Jose Roldan | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 7 Beatriz Almona | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 8 Iris Morales | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 9 Yana Vargas | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 10 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 11 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| 12 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |