

Título: El Fondo Común de Reserva en Condominios: Pilar de la Buena Convivencia y Gestión Eficiente

Descripción: Una charla esencial para copropietarios, miembros de comités y administradores, que busca iluminar los aspectos clave del Fondo Común de Reserva en las comunidades de condominios. Aprenderemos cómo esta herramienta financiera, regulada por la normativa chilena vigente, nos permite afrontar imprevistos y asegurar el bienestar de nuestra comunidad, promoviendo la transparencia y la aplicación práctica.

Contenido (Lista de los puntos a tratar):

1. Conociendo el Fondo de Reserva: ¿Qué es y por qué es fundamental?

- Definición y marco legal (Ley N° 21.442).
- Su carácter obligatorio y su propósito principal.
- Diferenciación entre gasto común y obligación económica.
- La importancia vital para la salud financiera del condominio.

2. Actores Clave en la Administración y Gestión del Fondo.

- El rol del Administrador: deberes y responsabilidades.
- El rol del Comité de Administración: supervisión y autorización.
- El papel indispensable de la Asamblea de Copropietarios.

3. Fuentes y Cálculo del Fondo: ¿Cómo se forma y cuánto debe ser?

- La principal fuente: un porcentaje sobre los gastos comunes mensuales.
- El porcentaje mínimo legal y cómo se puede modificar.
- Otras vías de incremento del fondo: multas, intereses, aportes por uso exclusivo.
- Casos especiales: Condominios de Viviendas Sociales.

4. Uso Responsable del Fondo: Lo Permitido y lo Prohibido.

- Destinos explícitamente autorizados por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- Circunstancias excepcionales para usos "ordinarios" y sus requisitos.
- Gastos que *nunca* deben ser cubiertos con el Fondo de Reserva.
- Ejemplos prácticos que ilustran su uso correcto e incorrecto.

5. Implicancias Legales y Transparencia en la Gestión.

- La morosidad y su impacto en el fondo: ¿puede usarse para cubrir deudas?
- Procedimientos de autorización y documentación para cada movimiento.
- La relevancia de la rendición de cuentas y la fiscalización.
- Consejos para una gestión transparente y para evitar errores comunes.

6. Recuperación y Sostenibilidad del Fondo: Manteniendo la Salud Financiera.

- Estrategias para reponer el fondo después de un uso significativo.
 - Opciones de inversión para los recursos del fondo.
 - La auditoría externa como herramienta de control y confianza.
 - Preguntas y Reflexiones Finales.
-

1. Conociendo el Fondo de Reserva: ¿Qué es y por qué es fundamental?

(Tiempo estimado: 20 minutos)

Para iniciar nuestra conversación, es crucial que comprendamos la naturaleza y el propósito de este fondo. Imagínenlo como el "colchón de seguridad" o el "ahorro de emergencia" de su comunidad.

- **Definición y marco legal (Ley N° 21.442):** El fondo común de reserva es una acumulación de dinero que se genera mes a mes mediante una parte de los gastos comunes que pagan los copropietarios. Su existencia y regulación están específicamente definidas en el **artículo 2, número 11, de la Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria**. Esta ley, publicada en el Diario Oficial el 13 de abril de 2022, es la normativa vigente que rige los condominios en Chile y reemplazó a la antigua Ley 19.537. Es importante destacar que la ley anterior ya establecía en su artículo 7 la formación obligatoria de este fondo para "atender a reparaciones de los bienes de dominio común, a la certificación periódica de las instalaciones de gas, certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones o a gastos comunes urgentes o imprevistos". La actual ley profundiza y detalla aún más su gestión.
- **Su carácter obligatorio y su propósito principal:** En Chile, la Ley 21.442 establece de manera clara que **toda comunidad habitacional debe contar con un fondo de reserva**. Este fondo es indispensable porque su propósito es solventar **gastos extraordinarios, urgentes o imprevistos** que puedan surgir en los bienes de dominio común del condominio. Piensen en situaciones como una voladura de techumbres, desperfectos ocasionados por aguas lluvias, la rotura de bombas de agua, fallas inesperadas en los motores de los ascensores, o cualquier otro evento que requiera una intervención económica inmediata para preservar la seguridad y el funcionamiento del condominio. El objetivo primordial es asegurar que la comunidad disponga de los recursos financieros necesarios para afrontar estas circunstancias sin la necesidad de recurrir a préstamos o de imponer aumentos abruptos y significativos en las contribuciones regulares de los copropietarios. Es importante señalar una excepción: para los **condominios de viviendas sociales**, la formación de este fondo no es obligatoria, sino optativa, o pueden contribuir con un porcentaje menor al 5%, bajo ciertas condiciones que serán establecidas por el reglamento de la ley.
- **Diferenciación entre gasto común y obligación económica:** Este es un punto clave para evitar confusiones. Es fundamental que distingamos entre el concepto de "gasto común" y el de "obligación económica", ya que **no son sinónimos**. La "obligación económica" es un término más amplio que engloba diversas contribuciones que los copropietarios deben realizar al condominio. Esta incluye no solo el **gasto común** propiamente dicho (que cubre los gastos de mantención, administración, reparación y uso/consumo colectivo), sino también el **fondo común de reserva**, las **multas** que se generen, los **intereses** por morosidad y, si aplica, el **fondo operacional inicial**. Por lo tanto, el gasto común es una parte de la obligación económica, pero la obligación económica es el total de lo que se debe al condominio. El aviso de cobro de gastos comunes, que el administrador debe emitir, debe detallar la proporción que cada copropietario

debe contribuir a todos estos ítems: gastos comunes, fondo común de reserva, intereses y multas adeudadas.

- **La importancia vital para la salud financiera del condominio:** El gasto común es, sin lugar a dudas, la **principal fuente de ingresos** que tiene la comunidad. Sin una recaudación eficiente y oportuna de estos, la comunidad se ve seriamente dificultada para funcionar, mantener sus servicios y avanzar en mejoras. El fondo de reserva complementa este ingreso regular, actuando como una **salvaguarda financiera** que permite a la administración y al comité reaccionar con rapidez y eficacia ante situaciones imprevistas, sin comprometer el flujo de caja del día a día. Un fondo bien gestionado es un indicador de la buena salud financiera del condominio y un factor clave para la tranquilidad de todos sus residentes.
-

2. Actores Clave en la Administración y Gestión del Fondo.

(Tiempo estimado: 20 minutos)

Ahora, analicemos quiénes son los responsables de la gestión de este "colchón de seguridad" y cómo interactúan para su correcta administración. La gestión eficiente de este fondo es una labor de equipo y requiere la colaboración y el conocimiento de varios actores.

- **El rol del Administrador: deberes y responsabilidades:** El administrador es la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio. Es el **responsable directo de manejar el fondo de reserva** del condominio, siempre bajo la supervisión del Comité de Administración. Entre sus responsabilidades financieras, el administrador debe recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados sobre el estado de deudas de las unidades y, fundamentalmente, **llevar la contabilidad del condominio** de una manera sencilla que facilite su comprensión a los copropietarios. Esto implica representar fidedignamente el estado de situación financiera con actualizaciones mensuales, desglosando el fondo común de reserva, indicando el total disponible y los gastos que se hayan imputado al mismo en el período. Además, debe asegurar que la comunidad cuente con un seguro colectivo contra incendios y renovar las pólizas a tiempo.

Para desempeñar esta labor, es clave que los administradores remunerados cuenten con una **capacitación formal**. La Ley 21.442 exige que acrediten la licencia de enseñanza media y hayan aprobado un curso de capacitación en administración de condominios, impartido por instituciones de educación superior reconocidas por el Estado o por organismos técnicos de capacitación acreditados por el SENCE. Este curso debe incluir conocimientos sobre la rendición de cuentas y el cobro de gastos comunes y otras obligaciones económicas. La digitalización, a través de software de administración como ComunidadFeliz, es una herramienta clave para el administrador, ya que permite automatizar el cobro y envío de gastos comunes, gestionar la morosidad y transparentar las finanzas de la comunidad.

- **El rol del Comité de Administración: supervisión y autorización:** El comité de administración tiene la **representación de la asamblea** con todas sus facultades, excepto

aquellas que deban ser materia de sesión extraordinaria y no hubieren sido delegadas expresamente por la asamblea. Su rol es crucial en la **supervisión del administrador** y, específicamente en el manejo del fondo de reserva. Es el comité, y **no el administrador de forma unilateral**, quien está **exclusivamente facultado para autorizar la imputación de aquellos gastos extraordinarios, urgentes o imprevistos al fondo común de reserva**. Aunque en casos de urgencia comprobable el administrador puede actuar sin aprobación previa, siempre debe justificar el gasto con boletas o facturas, informar al comité y a la comunidad lo antes posible, e incluir el detalle en la próxima liquidación de gastos.

Los miembros del comité de administración deben ser copropietarios hábiles (es decir, estar al día con el pago de todas sus obligaciones económicas, incluyendo el gasto común), o sus cónyuges/convivientes civiles, o mandatarios con poder suficiente que los represente.

- **El papel indispensable de la Asamblea de Copropietarios:** La asamblea de copropietarios es la **instancia máxima de decisión en la comunidad**. Su participación es indispensable en la gestión del fondo de reserva, ya que es ella quien, en **sesión extraordinaria**, tiene la facultad de **fixar el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes destinado a la formación del fondo de reserva**. Además, y esto es muy importante, la asamblea puede excepcionalmente autorizar el uso del fondo para **gastos comunes ordinarios de mantención o reparación**, pero esto debe hacerse mediante un acuerdo adoptado en **asamblea extraordinaria con mayoría reforzada**. Cualquier decisión relevante sobre la creación, el porcentaje de contribución, la modificación o el uso del fondo debe quedar debidamente registrada en un acta y ser comunicada a todos los residentes para garantizar la máxima transparencia.

3. Fuentes y Cálculo del Fondo: ¿Cómo se forma y cuánto debe ser?

(Tiempo estimado: 30 minutos)

Ahora, pasemos a la parte más numérica y estratégica: ¿cómo se nutre este fondo y qué monto deberíamos aspirar a tener? Es un ejercicio de planificación financiera que beneficia directamente a todos en la comunidad.

- **La principal fuente: un porcentaje sobre los gastos comunes mensuales:** El Fondo Común de Reserva se forma e incrementa principalmente a través de un **porcentaje de recargo sobre los gastos comunes mensuales** que pagan los copropietarios. Este porcentaje es un acuerdo crucial que debe establecerse en el reglamento de copropiedad del condominio o ser fijado directamente por la asamblea de copropietarios en una **sesión extraordinaria**. Es importante recordar que este porcentaje se cobra **todos los meses** y se incluye en el aviso de cobro de gasto común.
- **El porcentaje mínimo legal y cómo se puede modificar:** La Ley 21.442, en su artículo 39, establece un **mínimo legal** para esta contribución: el porcentaje no podrá ser inferior al **5% del gasto común mensual**. Este 5% es el punto de partida que toda comunidad debe considerar. Si bien la ley chilena también ha mencionado en el pasado que el monto del fondo de reserva se

calcula en base al 1% del costo total de la construcción del condominio, en la práctica, el monto general que se establece en los edificios y condominios es el 5%.

¿Podemos aportar más? ¡Absolutamente! Si la comunidad considera que un 5% no es suficiente para sus necesidades futuras o para la antigüedad de su infraestructura, la asamblea puede acordar un porcentaje superior. Esta decisión de aumentar el porcentaje también debe tomarse en una **asamblea extraordinaria**, y requiere la aprobación por **mayoría absoluta** de los derechos del condominio. Es fundamental reevaluar periódicamente el monto del fondo para asegurar que sea adecuado para cubrir los gastos futuros y mantener el valor del condominio.

- **Otras vías de incremento del fondo: multas, intereses, aportes por uso exclusivo:** Además de la contribución mensual sobre los gastos comunes, el fondo de reserva puede nutrirse de otras fuentes de ingreso, lo que fortalece su capitalización:
 - El producto de las **multas** que se apliquen a los copropietarios por infracciones al reglamento de copropiedad.
 - Los **intereses** generados por concepto de morosidad en el pago de las obligaciones económicas por parte de los copropietarios.
 - Los **aportes por concepto de uso y goce exclusivo** sobre bienes de dominio común, en aquellos casos en que la comunidad decida cobrar un porcentaje por el aprovechamiento de estos espacios (como ciertos estacionamientos o bodegas).
- **Casos especiales: Condominios de Viviendas Sociales:** Como formadores, es esencial que conozcamos todas las aristas de la ley. Para los condominios de viviendas sociales, la Ley 21.442 introduce una particularidad respecto al fondo de reserva. Si estos condominios implementan **programas de autofinanciamiento** (por ejemplo, arrendando bienes comunes para publicidad, instalación de antenas, locales comerciales o estacionamientos) y los recursos obtenidos se destinan total o parcialmente al fondo común de reserva, **no será obligatorio** para ellos cumplir con el porcentaje mínimo del 5% ni con la periodicidad mensual. En estos escenarios, la asamblea de copropietarios, reunida en sesión extraordinaria de mayoría absoluta, podría acordar una **eximición temporal**, establecer un porcentaje inferior al 5%, y/o definir una periodicidad de pago mayor a la mensual (bimestral, trimestral, semestral, etc.). El objetivo de esta medida es aliviar la carga económica de los copropietarios, considerando factores como la ausencia de personal contratado o la antigüedad del condominio y el tipo de bienes comunes que puedan generar gastos extraordinarios futuros.

4. Uso Responsable del Fondo: Lo Permitido y lo Prohibido.

(Tiempo estimado: 40 minutos)

Aquí es donde la claridad se vuelve esencial para evitar conflictos y asegurar que los recursos se utilicen para lo que fueron creados. El Fondo de Reserva no es un "fondo libre"; tiene propósitos específicos y su uso indebido puede tener serias consecuencias para la comunidad.

- **Destinos explícitamente autorizados por ley (gastos extraordinarios, urgentes o imprevistos, término de contrato de personal):** La principal función del Fondo Común de

Reserva es solventar **gastos extraordinarios, urgentes o imprevistos**. Esto incluye, de manera muy clara en la ley:

- **Reparaciones de los bienes de dominio común:** Esto abarca desde el arreglo de una puerta de acceso, la avería de un ascensor o montacargas, reparaciones por filtraciones de agua, voladura de techumbres, hasta daños causados por incendios en áreas comunes. También la reposición de bombas de agua o el cambio de motores/tableros eléctricos.
- **Certificación periódica de instalaciones:** Como la certificación de ascensores o las instalaciones de gas.
- **Gastos comunes urgentes o imprevistos:** Aquellos que no pudieron anticiparse o postergarse y cuya naturaleza corresponde a una obligación legal o una necesidad impostergable para la seguridad o funcionamiento del condominio. Por ejemplo, la reposición de cámaras de vigilancia tras un robo o los gastos legales imprevistos por demandas externas al condominio.

Además de estos gastos, la Ley 21.442, en su artículo 39, es muy precisa al señalar que un porcentaje proporcional del Fondo de Reserva debe ser considerado para los pagos asociados al **término del contrato del personal** que trabaja en la comunidad. Este porcentaje específico debe ser fijado por la asamblea de copropietarios en una sesión extraordinaria, a propuesta de la administración del condominio. Esto es vital para cubrir indemnizaciones o desahucios, entregando herramientas a la comunidad para afrontar estos gastos laborales.

- **Circunstancias excepcionales para usos "ordinarios" y sus requisitos:** La norma general es clara: el fondo de reserva **no se utiliza para pagar los gastos comunes ordinarios** o los gastos de mantención rutinaria del día a día (como limpieza o jardinería). Sin embargo, la Ley 21.442, en su artículo 39, establece una **excepción muy específica**: se puede utilizar el fondo común de reserva para solventar **gastos comunes ordinarios de mantención o reparación**, pero esto **requiere la autorización de la asamblea de propietarios mediante un acuerdo que se adopte en una asamblea extraordinaria de mayoría reforzada**. Sin este acuerdo con quórum especial, el uso para estos fines no sería válido.

Recordemos que los **gastos de mantención** son los necesarios para el cuidado de los bienes de dominio común (ej., mantenimiento y certificación de ascensores), mientras que los **gastos de reparación** son los que demandan el arreglo de desperfectos o deterioros de estos bienes, o el reemplazo de artefactos o piezas.

- **Gastos que nunca deben ser cubiertos con el Fondo de Reserva:** Es crucial que tengamos absoluta claridad sobre para qué *no* está destinado el fondo. Su uso indebido lo debilita y es una fuente frecuente de conflictos y desconfianza en las comunidades. Ejemplos de usos que **no son permitidos** y que deben evitarse:
 - **Cubrir la morosidad de copropietarios:** El Fondo de Reserva no debe usarse para pagar las deudas de gastos comunes o de otras obligaciones económicas de los vecinos morosos. Esto es una mala práctica que agota el fondo y no resuelve el problema de fondo de la morosidad.

- **Gastos de mantención rutinaria:** Actividades como la limpieza diaria, la jardinería, el pago de conserjes o el aseo, que son recurrentes y predecibles, deben cubrirse con los gastos comunes ordinarios y no con el fondo de reserva.
 - **Reparaciones en propiedades privadas:** El fondo es para bienes de dominio común. Una filtración dentro de un departamento o una reparación que solo beneficia a una unidad en particular no puede ser cubierta por el Fondo de Reserva.
 - **Saldos negativos por deudas de vecinos:** Si la comunidad tiene un déficit debido a la falta de pago de copropietarios, este problema debe abordarse con estrategias de cobranza, no recurriendo al fondo de reserva.
 - **Eventos sociales o mejoras no urgentes/estéticas:** Inversiones en remodelaciones estéticas de parques interiores, quinchos, compra de cuadros para el hall o eventos sociales, que no tienen como finalidad la reparación urgente o imprevista de bienes comunes, no corresponden al uso del fondo.
 - **Adelantos de sueldos o préstamos para proveedores:** El fondo no es una caja chica para préstamos o adelantos. Debe cuidarse como un recurso excepcional.
 - **Ejemplos prácticos que ilustran su uso correcto e incorrecto:**
 - **Uso Correcto:**
 - Un terremoto causa daños estructurales en los cimientos del edificio, comprometiendo la seguridad. Se utiliza el fondo para las **reparaciones urgentes** que permitan habilitar el inmueble (gasto imprevisto/urgente).
 - La bomba de agua que abastece a todo el condominio sufre una avería irreparable y debe ser reemplazada de inmediato para no dejar a los residentes sin suministro. Se recurre al fondo para la **reposición urgente** (gasto imprevisto/urgente).
 - La asamblea extraordinaria, con mayoría reforzada, acuerda utilizar una parte del fondo para realizar una **mantención mayor y costosa del sistema de calefacción central** que lleva años sin una actualización importante, justificando que es una reparación esencial para el funcionamiento del condominio (uso excepcional para gasto ordinario de reparación, con quórum especial).
 - Se destina una partida del fondo para la **provisión de futuras indemnizaciones** al personal del condominio (conforme a lo que la ley exige y la asamblea fijó).
 - **Uso Incorrecto:**
 - El administrador decide utilizar el Fondo de Reserva para **cubrir las deudas de tres copropietarios morosos** que suman un monto considerable, con la esperanza de que luego paguen. Esto es un uso indebido y no autorizado.
 - Se utiliza el fondo para **financiar una fiesta de fin de año** para los residentes o para **decorar el hall de entrada con muebles nuevos** que no son una reparación o un gasto urgente.
 - Un copropietario tiene una **filtración de agua dentro de su departamento** proveniente de su propio baño y solicita que se use el fondo de reserva para repararla. Esto no es posible, ya que es un bien de dominio exclusivo.
-

5. Implicancias Legales y Transparencia en la Gestión.

(Tiempo estimado: 30 minutos)

La gestión del Fondo de Reserva no solo es un asunto financiero, sino también legal y, crucialmente, de confianza. La transparencia es la clave para evitar malos entendidos, conflictos y posibles problemas legales en la comunidad.

- **La morosidad y su impacto en el fondo: ¿puede usarse para cubrir deudas?** La morosidad en el pago de las obligaciones económicas es, lamentablemente, un tema recurrente y significativo en muchas comunidades, afectando hasta al 20% de los copropietarios en Chile según datos de 2023. Es fundamental reiterar que **el Fondo de Reserva NO debe utilizarse para cubrir las deudas de gasto común o de otras obligaciones económicas de los copropietarios morosos**. Utilizar el fondo para este propósito es una mala práctica que lo debilita y desvirtúa su objetivo principal, que es atender a gastos extraordinarios, urgentes o imprevistos.

En lugar de usar el fondo, las comunidades deben implementar y aplicar rigurosamente las políticas de cobranza que la ley permite. Esto incluye:

- El cobro de **intereses** sobre las deudas, los cuales no pueden ser superiores al 50% del interés corriente bancario.
- La **judicialización de las deudas** elevadas de gastos comunes, intereses y multas, iniciando un juicio ejecutivo ante los tribunales civiles, lo cual requiere la intervención de un abogado y un título ejecutivo (como el aviso de cobro o el acta de asamblea que determina el cobro).
- La posibilidad de **corte de suministros** (eléctrico, telecomunicaciones, calefacción) si la deuda de gasto común es de **tres o más meses**, siempre que esté regulado en el reglamento de copropiedad y cuente con el acuerdo del comité de administración. Esta medida aplica solo para el gasto común, no para multas adeudadas.
- La celebración de **convenios de pago**: La Ley 21.442, con las modificaciones introducidas por la Ley 21.508, faculta al administrador para celebrar estos convenios con los copropietarios morosos. Una ventaja clave es que, si el copropietario cumple con las cuotas del convenio y sus otras obligaciones económicas, **será considerado como copropietario hábil**, lo que le permite votar en asambleas y optar a cargos en el comité. La ley actual ya no establece un límite máximo de cuotas para estos convenios. La primera cuota debe pagarse al momento de la suscripción del convenio.
- **Procedimientos de autorización y documentación para cada movimiento**: La **asamblea de copropietarios** es la autoridad principal para autorizar el uso del fondo en la mayoría de los casos. Este acuerdo debe ser **documentado formalmente**, idealmente en un acta de asamblea, la cual es de custodia del presidente del comité de administración y debe asegurar el respaldo fehaciente de la información. Para casos de **urgencia comprobable**, el administrador puede utilizar parte del fondo sin aprobación previa, pero con la estricta obligación de:
 - **Justificar el gasto** con las boletas o facturas correspondientes.

- **Informar al comité y a la comunidad lo antes posible** sobre la situación y el uso del fondo.
- **Incluir el detalle** del gasto en la próxima liquidación mensual de gastos comunes.

La Ley 21.442 exige que la contabilidad del condominio, que es responsabilidad del administrador, represente fidedignamente el estado de situación financiera y desglose expresamente el **Fondo Común de Reserva**, indicando el total disponible y los gastos que se hayan imputado mensualmente al mismo. Todo retiro de fondos debe contar con respaldo documental y ser registrado en los libros contables del condominio.

- **La relevancia de la rendición de cuentas y la fiscalización:** La transparencia en la gestión del fondo es **crucial para la confianza de la comunidad** y para prevenir la desinformación que a menudo conduce a problemas. El administrador tiene la obligación legal de rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión al comité de administración de forma mensual y a la asamblea de copropietarios en cada sesión ordinaria y al término de su administración. Esta rendición debe incluir el estado detallado del fondo de reserva. Una buena práctica es que el saldo del fondo se muestre visiblemente en cada estado de gastos comunes y que cada uso se detalle con fecha, motivo y monto.
- **Consejos para una gestión transparente y para evitar errores comunes:**
 - **Visibilidad constante:** Mostrar el saldo actual del fondo en cada liquidación mensual de gastos comunes es una práctica básica para la transparencia.
 - **Detalle pormenorizado:** Cada vez que se utilice el fondo, es imperativo detallar claramente la fecha, el motivo, el monto y el respaldo documental del gasto.
 - **Acceso a la información:** Los copropietarios tienen derecho a solicitar acceso a los libros de cuentas para verificar los movimientos del fondo. El administrador debe proporcionar esta información en un plazo máximo de 10 días corridos.
 - **Control de firmas:** Una práctica altamente recomendada es que se requieran **dos firmas autorizadas** para los movimientos bancarios del fondo (por ejemplo, la del administrador y un miembro del comité de administración).
 - **Formalidad en los acuerdos:** **Evitar aprobar gastos o usos del fondo de manera informal** (como por grupos de WhatsApp). Todo acuerdo importante, especialmente los que involucren el uso del fondo, debe quedar registrado en un acta formal de asamblea.
 - **Cuentas segregadas:** Aunque la ley permite que se guarde en la misma cuenta corriente del condominio, es una buena práctica (y la ley lo autoriza) mantenerlo en una cuenta de ahorro o inversión separada para una mejor fiscalización.
 - **Auditorías externas:** Para generar una confianza aún mayor y asegurar la correcta gestión, es muy recomendable realizar **auditorías externas** al menos una vez al año, especialmente si el fondo es significativo. Empresas especializadas, como Fuenzalida Auditores, ofrecen estos servicios, revisando los gastos comunes, el fondo de reserva, las finanzas y los procesos administrativos para detectar posibles mejoras o anomalías.

6. Recuperación y Sostenibilidad del Fondo: Manteniendo la Salud Financiera.

(Tiempo estimado: 30 minutos)

Finalmente, abordemos cómo asegurar que este fondo vital no solo exista, sino que se mantenga robusto y listo para cuando más se le necesite. Es un compromiso a largo plazo con el bienestar y la resiliencia de la comunidad.

- **Estrategias para reponer el fondo después de un uso significativo:** Cuando el Fondo de Reserva se utiliza para cubrir un gasto importante, es fundamental que la comunidad establezca un **plan de reposición** para asegurar que el "colchón de seguridad" se recupere. Un fondo que se usa y no se repone, termina siendo una ilusión. Algunas estrategias incluyen:
 - **Reafirmar o ajustar la contribución mensual:** La asamblea puede acordar mantener o incluso aumentar temporalmente el porcentaje de contribución mensual sobre los gastos comunes, hasta que el fondo alcance un nivel deseado nuevamente. Esto se decide en asamblea extraordinaria.
 - **Destinar ingresos extraordinarios:** Cualquier ingreso inesperado que reciba la comunidad (por ejemplo, arriendos de espacios comunes si se destina a este fin, o excedentes significativos de multas e intereses) puede ser canalizado directamente a la reposición del fondo.
 - **Planificación de mejoras:** Aunque el fondo es para imprevistos, una buena gestión incluye la planificación anticipada de mejoras mayores que, si bien son costosas, pueden ser predecibles (ej., cambio de una cubierta con vida útil conocida). Esto evita depender exclusivamente del fondo de reserva para gastos que podrían programarse con financiamiento específico o ahorro gradual.
- **Opciones de inversión para los recursos del fondo:** La Ley de Copropiedad Inmobiliaria (tanto la 19.537 como la 21.442) establece que los recursos del Fondo de Reserva pueden mantenerse no solo en una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro a nombre del condominio, sino que también pueden **invertirse en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales**, siempre previo acuerdo del Comité de Administración. Esta es una oportunidad para que el dinero no pierda valor con la inflación. Sin embargo, es vital que estas inversiones sean:
 - **Seguras y de bajo riesgo:** Para proteger el capital.
 - **Rentables:** Para que el fondo crezca con el tiempo.
 - **Con liquidez inmediata:** Los fondos deben estar disponibles rápidamente cuando surja una emergencia.
 - Ejemplos incluyen **depósitos a plazo fijo o fondos mutuos de corto plazo** de bajo riesgo. La decisión debe ser prudente y responsable.
- **La auditoría externa como herramienta de control y confianza:** Para asegurar la correcta administración del fondo y, lo que es igual de importante, para generar y mantener la **confianza de la comunidad** en la gestión, las auditorías externas son una práctica altamente recomendable. Estas auditorías no solo revisan que los registros contables sean correctos, sino que también confirman el cumplimiento de las mantenciones programadas, verifican contratos con proveedores de servicios y analizan en profundidad la gestión financiera, incluyendo específicamente los movimientos del Fondo de Reserva. Esto ayuda a identificar cualquier mala

práctica, error o área de mejora en los procesos contables y administrativos del condominio. Es una inversión en transparencia y en la salud financiera a largo plazo de la comunidad.

Preguntas y Reflexiones Finales:

Hemos recorrido un camino completo hoy, desde la definición legal hasta las mejores prácticas de gestión del Fondo Común de Reserva. Lo más importante que debemos llevarnos es que un **Fondo de Reserva sano es un respaldo real y tangible para toda la comunidad**. No es solo un número en un balance; es la tranquilidad de saber que, ante cualquier imprevisto o necesidad urgente en los bienes comunes, nuestra comunidad estará preparada y no tendrá que recurrir a medidas desesperadas. Se trata de usarlo bien, con respaldo, con criterio y con reglas claras, porque la prevención y la transparencia son las mejores herramientas para una convivencia armónica y una gestión eficiente.