INFORME TÉCNICO, LEGAL Y FINANCIERO

Evaluación de Filtraciones en Losa de Cubierta,
Análisis de Riesgo Sistémico y Plan de Acción Colectivo

Destinatarios:	Comunidad de Copropietarios, Comité de Administración y Administración del Edificio
Asunto:	Diagnóstico Técnico de Filtraciones en Losa de Cubierta Común, Responsabilidades Legales Colectivas y Ejecución Financiera Estructurada
Lugar:	Santiago, Chile
Fecha:	3 de noviembre de 2026

Este documento ha sido elaborado con el propósito de proporcionar a la comunidad una evaluación técnica y legal objetiva. No constituye asesoría jurídica formal.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

PARTE I: DIAGNÓSTICO TÉCNICO Y EVIDENCIA FÍSICA

1. Resumen Ejecutivo y Objetivo del Informe
2. Origen, Factores Ambientales y Clasificación de Daños
    - *2.1. Origen Físico: La Losa de Cubierta de Uso Múltiple*
    - *2.2. Factores Ambientales y Mecánicos de Desgaste*
    - *2.3. Categorización de los Daños Resultantes*
3. Fotodocumentación

PARTE II: IMPACTO COLECTIVO Y RESPONSABILIDAD LEGAL

4. Riesgos Sistémicos para Todo el Edificio
5. Vencimiento de las Garantías del Constructor: La Regla de los 12 Años
6. Marco Legal y La Encrucijada Estratégica
    - *6.1. El Mandato Legal bajo la Legislación Chilena*
    - *6.2. La Encrucijada Estratégica: Acción Voluntaria vs. Ejecución Judicial*

PARTE III: LA SOLUCIÓN TÉCNICA

7. Alcance de los Trabajos: Parches Superficiales vs. Sistemas Certificados
8. Opciones de Diagnóstico y Mitigación Provisional Inmediata
    - *8.1. Diagnósticos No Invasivos Especializados (Opcional)*
    - *8.2. Protocolo de Mitigación Provisional Inmediata*

PARTE IV: ESTRATEGIA FINANCIERA Y ACCESIBILIDAD COMUNITARIA

9. Financiamiento Estructurado: Fondo de Reserva, Cuotas y Pago Anticipado
    - *9.1. Modelo de Distribución en Cuotas*
    - *9.2. Opción de Pago Anticipado Voluntario al Contado*
    - *9.3. Financiamiento Puente mediante el Fondo de Reserva*
    - *9.4. Garantías Legales y Contables bajo la Ley N° 21.442*

PARTE V: PLAN DE ACCIÓN Y GOBERNANZA

10. Plan de Acción Propuesto y Próximos Pasos

(Para navegación interactiva, abra el Panel de Navegación en Word: Vista → Panel de Navegación)

PARTE I — DIAGNÓSTICO TÉCNICO Y EVIDENCIA FÍSICA

1. Resumen Ejecutivo y Objetivo del Informe

El presente documento expone una evaluación integral y objetiva respecto de las filtraciones de agua estructurales que afectaron a nuestro edificio durante los últimos eventos de precipitaciones, concentradas en el piso 8°, directamente bajo la terraza de cubierta de uso común.

El objetivo principal de este informe no es destacar quejas personales aisladas, sino proveer a toda la comunidad una evaluación técnica y legal transparente sobre un problema estructural de carácter colectivo. Habiendo cumplido 12 años de vida operacional, nuestro edificio ha ingresado a una fase del ciclo de vida en que las membranas impermeabilizantes exteriores y las juntas de dilatación de la losa superior han alcanzado su desgaste y agotamiento natural.

Dado que nuestra cubierta cumple una doble función —actuar como barrera climática estructural del edificio y como espacio recreativo activo con quinchos y piscina— está sometida a intenso tráfico peatonal, cargas dinámicas y ciclos térmicos extremos. En el clima de Santiago, las temperaturas superficiales en losas de hormigón superan los 50°C en verano, descendiendo abruptamente en invierno. A lo largo de 12 años, esta expansión y contracción térmica continua ha deteriorado los sellos exteriores, permitiendo que el agua de lluvia sature la losa de hormigón y penetre los cielos de las unidades residenciales inferiores.

Desde el punto de vista normativo, dos hechos fundamentales deben orientar la respuesta de nuestra comunidad:

- Vencimiento de las Garantías del Constructor: Conforme al derecho de la construcción chileno (LGUC, Art. 18), todos los plazos de garantía legal del constructor vencieron al cumplirse los 10 años. No existe recurso legal alguno contra la inmobiliaria o constructora; la conservación de la envolvente común es responsabilidad exclusiva y total de nuestra comunidad.
- Mandato Legal Colectivo: Conforme a la Ley N° 21.442 y al Artículo 2323 del Código Civil, la losa de cubierta es un bien de dominio común indivisible. La comunidad está legalmente obligada a reparar los bienes comunes e indemnizar a las unidades privadas afectadas.

No resolver esta situación voluntariamente expone a todo el edificio a consecuencias graves: la infiltración de agua no atendida provoca carbonatación estructural irreversible (corrosión de armaduras), genera riesgos de incendio eléctrico en ductos embutidos, degrada la calidad del aire interior a través de esporas de moho tóxico y reduce el valor comercial de todos los departamentos del edificio. Asimismo, si un residente afectado recurre al Juzgado de Policía Local (JPL), la comunidad enfrentará reparaciones ordenadas judicialmente, pérdida de poder de negociación, indemnización por daño moral, costas del juicio y multas municipales.

Afortunadamente, este desafío puede resolverse de forma eficiente sin desestabilizar las finanzas de los hogares.

2. Origen, Factores Ambientales y Clasificación de Daños

2.1 Origen Físico: La Losa de Cubierta de Uso Múltiple

El origen físico del ingreso de agua es la losa de hormigón armado superior. Desde el punto de vista legal y funcional, esta losa es un elemento común indivisible del condominio. Soporta una doble carga:

- Funciona como barrera climática estructural (techumbre/cubierta) que sella toda la torre residencial.
- Opera como área recreativa común activa, albergando amenidades de uso intensivo: quinchos, comedores comunitarios, terrazas peatonales y piscina comunitaria.

2.2 Factores Ambientales y Mecánicos de Desgaste

El deterioro de la barrera impermeabilizante tras 12 años es el resultado directo de tres fuerzas físicas interactuantes:

- Fatiga Térmica y Degradación Solar (Desgaste UV): Las superficies horizontales de hormigón en Santiago absorben radiación ultravioleta extrema. En verano, las temperaturas en losas de cubierta superan rutinariamente los 50°C a 55°C, descendiendo abruptamente en la noche y alcanzando temperaturas cercanas a cero en invierno. Este ciclo continuo de expansión y contracción térmica (fatiga térmica) durante 12 años provoca que las membranas elastoméricas rígidas, las láminas asfálticas y las juntas de dilatación de los revestimientos pierdan elasticidad, se ressequen y desarrollen microfisuras.
- Dinámica de Precipitaciones Concentradas: Si bien los días de precipitación anual en Chile central han disminuido, las tormentas llegan cada vez más como eventos atmosféricos concentrados de alta intensidad. Grandes volúmenes de agua en cortos períodos ponen a prueba los sistemas de evacuación de la cubierta al máximo de su capacidad hidráulica, generando agua estancada temporal que atraviesa los sellos de juntas deteriorados.
- Estrés Mecánico y Químico: El tráfico peatonal en las áreas de quincho y la losa de la piscina, el desplazamiento de mobiliario y la exposición a productos químicos del agua de la piscina aceleran la degradación física de las másticas superficiales y las uniones de membrana.

2.3 Categorización de los Daños Resultantes

Una vez que el agua transgrede los sellos exteriores de la losa, migra a través del hormigón poroso y las fisuras, manifestándose en el interior de las unidades del 8° piso en dos categorías bien diferenciadas:

Categoría	Descripción
Categoría A: **Filtración Directa por Fisuras Estructurales (Goteras Activas)**	El agua de lluvia atraviesa activamente fisuras estructurales en la losa de hormigón armado durante los episodios de precipitación. Esto provoca goteo visible de agua, chorros localizados y acumulaciones al interior de las unidades privadas, requiriendo contención con baldes y dañando pisos.
Categoría B:	La retención prolongada de humedad al interior de la

Humedad Secundaria y Daños por Saturación	losa genera una humedad interna crónica. Esto se manifiesta como desprendimiento y ampollamiento de pintura, degradación del enlucido de yeso, eflorescencias (sales minerales blanquecinas que filtran a través del hormigón) y colonización activa de moho negro en los perímetros de cielos y muros.

Estos daños tienen su origen exclusivamente en la losa de cubierta exterior común y no pueden solucionarse mediante parches interiores o repintado de las unidades individuales.

3. Fotodocumentación

A continuación se presenta la evidencia fotográfica y audiovisual recopilada por los residentes afectados. Las imágenes y videos se clasifican por departamento, incluyendo la descripción reportada por cada residente.

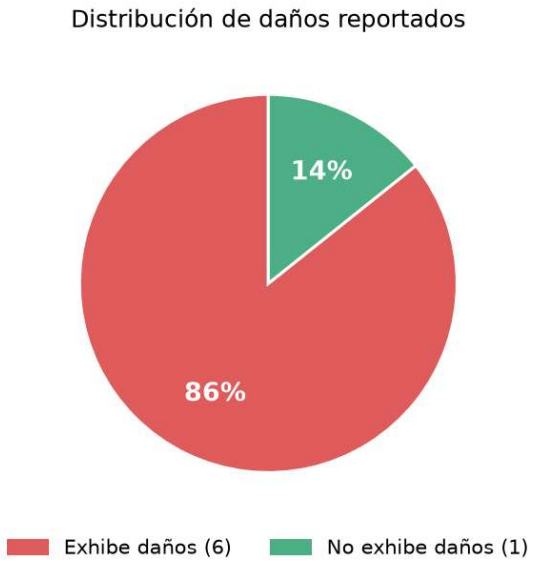


Figura 1. Distribución de residentes que exhiben o no exhiben daños, según respuestas recibidas en la encuesta de catastro.

Departamento	Residente	Estado
803	Claudio Estevez	Exhibe daños
805	Jannina Mariqueo	Exhibe daños
811	Francisco Varas	Exhibe daños
812	Geraldi Díaz	Exhibe daños
815	Santiago Amengual	Sin daños
816	Mary Cruz	Exhibe daños
817	Melanie Alarcon	Exhibe daños

Detalle por Departamento

Departamento 803

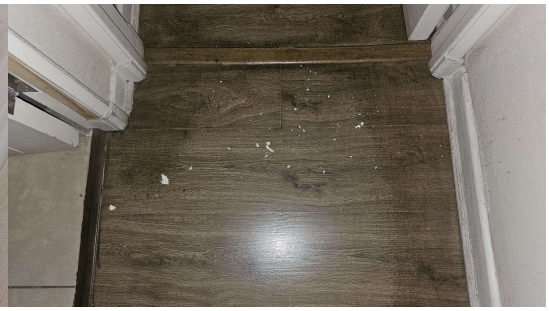
El residente exhibe daños. Los daños se describen como: Filtración de agua en una habitación, incluyendo dentro del clóset de la misma habitación. Hay daños en la sala en dos sectores diferentes y deterioro general por humedad.

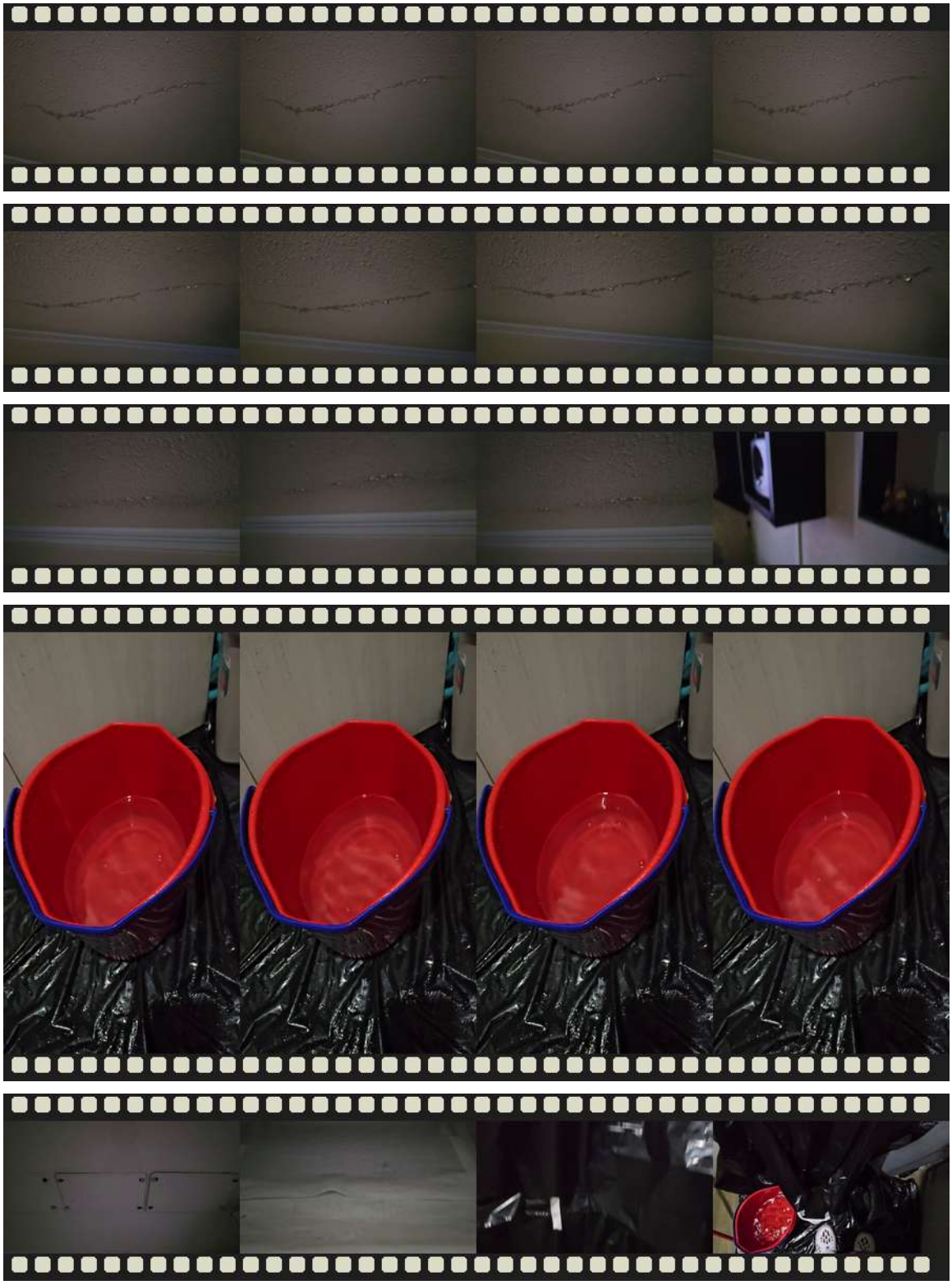


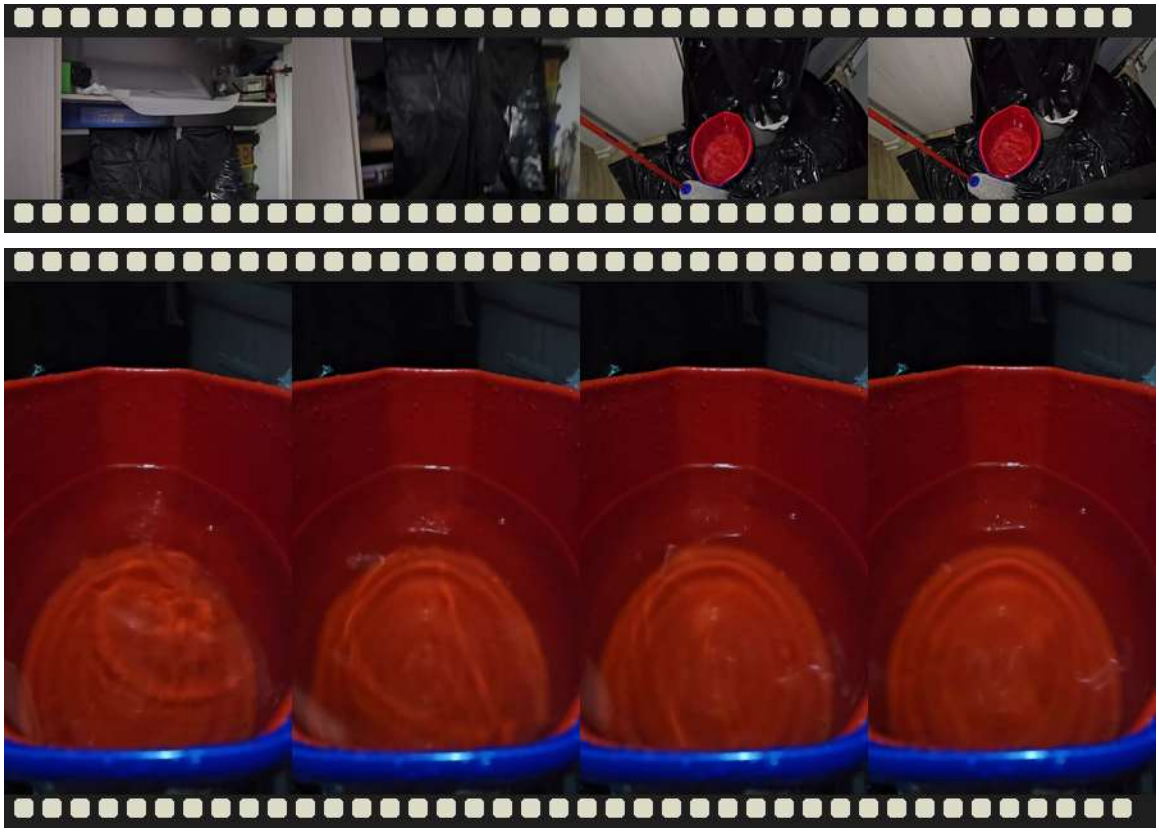








Departamento 805

El residente exhibe daños. Los daños se describen como: El baño de visitas presenta filtraciones de agua durante las lluvias. La terraza no presentó filtraciones esta temporada, sin embargo el cielo raso quedó dañado a causa de las lluvias de años anteriores.







Departamento 811

El residente exhibe daños. Los daños se describen como: Se observa humedad y grietas sin gotera activa. Adicionalmente, se aprecia descascaramiento de la pintura.







Departamento 812

El residente exhibe daños. Los daños se describen como: Filtración y humedad en la esquina del dormitorio principal.



Departamento 815

El residente no exhibe daños.

No se adjuntaron archivos para este departamento.

Departamento 816

El residente exhibe daños. Los daños se describen como: Filtración en el techo del baño del dormitorio.



Departamento 817

El residente exhibe daños. Los daños se describen como: Se produjo una gotera en el dormitorio principal durante el episodio de lluvias con granizos.



PARTE II — IMPACTO COLECTIVO Y RESPONSABILIDAD LEGAL

4. Riesgos Sistémicos para Todo el Edificio

Un error frecuente entre los residentes de los pisos inferiores es considerar que una filtración en la cubierta es una preocupación exclusiva de los ocupantes del último piso. Desde una perspectiva de ingeniería y financiera, las filtraciones en la cubierta no resueltas amenazan la integridad y el patrimonio de la totalidad de los 150 departamentos del edificio:

- **Carbonatación del Hormigón y Corrosión de Armaduras ("Cáncer del Hormigón" Estructural)**

El hormigón armado depende de una química alcalina (hidróxido de calcio) para proteger las armaduras de acero internas de la corrosión. Cuando el agua de lluvia penetra continuamente la losa, lixivia los componentes alcalinos y reacciona con el dióxido de carbono atmosférico. Este proceso (carbonatación) reduce el pH interno, privando a las armaduras de su capa protectora. Al corroerse el acero, se expande hasta un 600% en volumen, ejerciendo una presión interna masiva que agrieta, desgrana y debilita permanentemente la losa estructural portante del edificio. La reparación de hormigón estructural carbonatado puede ser hasta diez veces más costosa que el mantenimiento de una membrana superficial.

- **Infraestructura Eléctrica y Riesgos de Incendio**

El agua al interior de las losas de hormigón sigue naturalmente los ductos eléctricos embutidos y las cajas de derivación. La infiltración de humedad en circuitos de iluminación y redes de ductos provoca disparos recurrentes de disyuntores, deterioro del aislamiento, cortocircuitos y graves riesgos de incendio.

- **Salud Pública y Contaminación Ambiental Interior**

La humedad crónica genera especies de moho interior peligrosas (incluyendo Aspergillus y Stachybotrys). Las esporas de moho circulan por los ductos de ventilación y los pasillos compartidos del edificio, constituyendo un peligro ambiental aéreo que desencadena enfermedades respiratorias, especialmente en niños y adultos mayores.

- **Desvalorización General del Patrimonio Inmobiliario**

Las filtraciones estructurales no resueltas dañan la reputación comercial de todo el condominio. Durante las tasaciones e inspecciones de compraventa, los peritos y potenciales compradores detectan inmediatamente manchas de humedad, olores a humedad o mantención diferida del edificio, resultando en tasaciones más bajas y menor valor de mercado para todas las unidades del edificio.

5. Vencimiento de las Garantías del Constructor:

Cuando se presentan problemas estructurales de magnitud, los copropietarios suelen preguntarse si es posible ejercer acciones legales contra la inmobiliaria o la constructora original.

Conforme al derecho chileno, esa opción se encuentra completamente cerrada.

La responsabilidad de la constructora e inmobiliaria se rige por el Artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N° 458, modificada por la Ley N° 20.016), que establece plazos de prescripción estrictos contados desde la fecha de la Recepción Definitiva Municipal:

Plazo	Aplicación
3 años	Para defectos que afecten los elementos de terminaciones o de acabado de las obras.
5 años	Para defectos que afecten las instalaciones y elementos funcionales no estructurales, lo que incluye expresamente impermeabilizaciones, aislamientos térmicos y acústicos, y tuberías de evacuación de aguas.
10 años	Para defectos que afecten la estructura soportante del inmueble.

Dado que nuestro edificio tiene 12 años de antigüedad, todos los plazos de garantía legal han vencido. La constructora e inmobiliaria no tienen responsabilidad legal alguna. La Comunidad de Copropietarios es la única y exclusiva responsable —legal, física y financieramente— de reparar y mantener nuestra cubierta común.

6. Marco Legal y La Encrucijada Estratégica

6.1 El Mandato Legal bajo la Legislación Chilena

La vida en copropiedad en Chile se rige por un conjunto de deberes legales recíprocos:

Ley N° 21.442 (Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria):

- Título I, Art. 2°, N° 3, letra b): Define expresamente los techos, terrazas, losas estructurales y las instalaciones recreativas comunes como bienes de dominio común indivisible.
- Título I, Arts. 5° y 13°: Establece que el mantenimiento y la reparación de los bienes comunes son obligaciones colectivas, financiadas a través de los gastos comunes ordinarios o el Fondo de Reserva.
- Título II, Art. 20°, N° 3: Otorga al Administrador la potestad legal y el deber de ejecutar obras de conservación de carácter urgente sobre los bienes comunes sin necesidad de aprobación previa de la asamblea, cuando el daño a la propiedad o la seguridad de los residentes así lo requiera.

Código Civil Chileno (D.F.L. N° 1 de 2000):

- Libro IV, Título XXXV ("De los Delitos y Cuasidelitos"), Artículo 2323: Establece la responsabilidad legal estricta de los dueños de un edificio:

"El dueño de un edificio es responsable a terceros de los daños que ocasione su ruina acaecida por haber omitido las necesarias reparaciones, o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia. Si el edificio perteneciere a dos o más personas proindiviso, se dividirá entre ellas la indemnización a prorrata de sus cuotas de dominio."

Conforme al Artículo 2323, todos los copropietarios son solidaria y proporcionalmente responsables de los daños causados a los departamentos privados por omisiones en la cubierta común.

6.2 La Encrucijada Estratégica: Acción Voluntaria vs. Ejecución Judicial

Nuestra comunidad enfrenta una decisión operacional determinante. La reparación de la losa de cubierta deberá realizarse inevitablemente; la única pregunta es si se hace de manera cooperativa y eficiente en costos, o bajo una orden judicial a un múltiplo del valor.



Figura 2. Comparación de las dos vías disponibles para la comunidad: acción voluntaria planificada versus ejecución judicial adversarial.

En caso de que un copropietario afectado se vea obligado a iniciar una acción legal ante el Juzgado de Policía Local (JPL), la comunidad enfrentará responsabilidades financieras graves y acumulativas:

► **Cumplimiento Forzado de Obras:** El juez del JPL ordenará a la comunidad ejecutar la reparación integral de la cubierta dentro de plazos estrictos impuestos por el tribunal, respaldados por multas municipales recurrentes o sanciones civiles.

► **Pérdida de Poder de Licitación y Sobreprecios de Emergencia:** Bajo un plazo judicial, la administración pierde el tiempo necesario para negociar precios o esperar condiciones climáticas favorables, viéndose obligada a contratar empresas a tarifas de emergencia infladas.

- **Indemnización por Daño Moral:** Los tribunales chilenos conceden habitualmente compensación económica por daño moral cuando un propietario se ve obligado a vivir con agua filtrando en su hogar, riesgos eléctricos y moho. Esta indemnización se imputa directamente a la comunidad.
- **Costas del Juicio:** Cuando la comunidad pierde un caso indefendible referente a fallas en áreas comunes, el juez puede ordenarle pagar la totalidad de las costas personales y procesales, reembolsando los honorarios del abogado de la parte demandante.
- **Gastos de Defensa Legal de la Comunidad:** La administración deberá destinar fondos comunes para contratar asesoría jurídica externa que represente al edificio en sede judicial, derrochando recursos colectivos en la defensa de una responsabilidad que la ley ya establece con claridad.
- **Multas a Beneficio Municipal:** El juez del JPL puede imponer multas a beneficio fiscal por infracciones a la Ley N° 21.442, añadiendo costos innecesarios al presupuesto mensual del edificio.

La acción voluntaria y planificada protege a la comunidad de cada una de estas responsabilidades.

PARTE III — LA SOLUCIÓN TÉCNICA

7. Alcance de los Trabajos: Parches Superficiales vs. Sistemas Certificados

Para garantizar que los fondos de la comunidad se inviertan de manera eficiente, es fundamental distinguir entre soluciones cosméticas provisionales y verdaderas soluciones de ingeniería estructural:

La Ineficacia de los Parches Superficiales

La aplicación localizada de pintura elastomérica, parches de alquitrán o el sellado de fisuras desde el interior de un departamento no detiene el ingreso de agua. Dado que el agua migra lateralmente al interior de las losas de hormigón, sellar una fisura interior simplemente obliga al agua atrapada a desplazarse hacia otra sección de la losa, acelerando la corrosión interna de las armaduras de acero.

El Requisito de un Sistema de Impermeabilización Integral

La solución requiere una intervención exterior que abarque toda la losa de cubierta afectada. Los sistemas modernos certificados —como el asfalto caucho aplicado en caliente, las membranas líquidas continuas de poliuretano o las membranas de poliurea de alto rendimiento— crean una envolvente impermeabilizante continua y sin juntas.

Durabilidad y Garantías Plurianuales

La Administración, el Comité de Administración y los residentes afectados deben acordar una especificación técnica que garantice un desempeño duradero. Las propuestas de los contratistas seleccionados deberán incluir una garantía escrita y certificada de al menos 5 a 10 años, asegurando que los copropietarios del último piso no enfrenten daños recurrentes cada invierno.

8. Opciones de Diagnóstico y Mitigación Provisional Inmediata

8.1 Diagnósticos No Invasivos Especializados (Opcional)

El agua rara vez penetra el cielo de un departamento exactamente bajo el punto por donde ingresa en la cubierta. El agua entra por una microfisura, viaja a través de los poros del hormigón y sale donde la resistencia interior es menor. Antes o durante la licitación de contratistas, la comunidad puede evaluar herramientas de diagnóstico no destructivas:

- **Termografía Infrarroja:** Cámaras de imágenes térmicas industriales registran la masa térmica del hormigón húmedo tras la puesta del sol, mapeando la humedad subsuperficial atrapada bajo las baldosas de la cubierta sin necesidad de demolición.
- **Escáneres de Humedad por Impedancia Eléctrica:** Escáneres electrónicos portátiles no destructivos miden gradientes de humedad bajo los revestimientos de piso, identificando vías ocultas del agua.
- **Prueba de Inundación con Fluorescente (Fluoresceína):** Consiste en aislar secciones de la losa y someterlas a prueba con colorantes biodegradables reactivos a la luz UV, para verificar las vías del agua hacia fisuras específicas en los cielos.

Consideración de Costo-Beneficio: La comunidad puede optar entre encargar un estudio de diagnóstico preliminar para focalizar las áreas de intervención, o destinar esos fondos directamente a una impermeabilización integral de toda la losa.

8.2 Protocolo de Mitigación Provisional Inmediata (Bajo Costo)

Mientras avanzan los procesos de licitación y aprobación de la asamblea, el personal de mantenimiento del edificio deberá ejecutar de inmediato un protocolo de reducción de riesgos de bajo costo:

- Limpieza de Desagües y Bajadas de Aguas: Despejar todos los sumideros de la cubierta, desagües principales y rejillas de bajadas de hojas, sedimentos y grasa de los quinchos, a fin de eliminar el estancamiento de agua.
- Sellado de Emergencia en Juntas de Dilatación Perimetrales: Inspeccionar las juntas de dilatación separadas y las uniones de pretiles perimetrales, aplicando sellador de poliuretano elastomérico de alta resistencia como medida provisional de emergencia.
- Inspección de Trampas de Grasa de los Quinchos: Verificar que la grasa y los residuos de limpieza de las parrillas comunes no drenen sobre las losas de hormigón, ya que las grasas animales degradan químicamente las membranas impermeabilizantes.

PARTE IV — ESTRATEGIA FINANCIERA Y ACCESIBILIDAD COMUNITARIA

9. Financiamiento Estructurado: Fondo de Reserva, Cuotas y Pago Anticipado

Financiar una reparación estructural de envergadura no requiere una cuota extraordinaria inasumible, ni tampoco esquemas financieros informales y riesgosos. Conforme a los Artículos 5°, 13° y 14° de la Ley N° 21.442, las obras extraordinarias pueden distribuirse de manera predecible.

9.1 Modelo de Distribución en Cuotas

Asumiendo un presupuesto referencial de ingeniería e impermeabilización de aproximadamente 20.000.000 CLP distribuidos entre los ~150 departamentos del edificio, el impacto financiero por unidad es acotado:

Costo estimado total de la obra	~$20.000.000 CLP
Costo estimado por unidad (150 dptos.)	**~$133.333 CLP**
En cuotas mensuales a 10 meses	**~$13.300 CLP/mes adicionales a gastos comunes**
En cuotas mensuales a 12 meses	**~$11.100 CLP/mes adicionales a gastos comunes**

Un incremento adicional de ~$13.300 CLP al mes representa un aumento de aproximadamente el 9% al 12% sobre la boleta promedio de gastos comunes. Esta estructura de cuotas hace el proyecto accesible para los presupuestos familiares y previene las tasas de no pago asociadas a los cobros extraordinarios únicos.

9.2 Opción de Pago Anticipado Voluntario al Contado

Si bien el calendario por defecto se factura en cuotas mensuales, el acuerdo de asamblea contemplará formalmente una opción de pago anticipado al contado:

- Todo copropietario que desee liquidar su cuota íntegra de forma anticipada (p. ej., pagando los ~$133.000 CLP en un solo pago) queda autorizado a hacerlo directamente en la cuenta corriente del condominio.
- Los pagos anticipados generan de inmediato capital líquido para el edificio, proporcionando flujo de caja inmediato para financiar la adquisición de materiales del contratista y el pago inicial de movilización.

9.3 Financiamiento Puente mediante el Fondo de Reserva

Los contratistas de impermeabilización habitualmente exigen un anticipo (30% a 50%) al momento de la firma del contrato. La administración puede cubrir este requerimiento inicial de caja de manera legal a través del Fondo Común de Reserva:

► **Retiro Inicial:** La administración gira el anticipo requerido desde el Fondo de Reserva, conforme a lo autorizado por el Artículo 5° de la Ley N° 21.442 para la preservación estructural urgente.

► **Reposición Sistemática:** A medida que se recaudan las cuotas mensuales a 10 o 12 meses de los 150 departamentos —conjuntamente con los pagos anticipados al contado— dichos fondos se acreditan de vuelta al Fondo de Reserva hasta su reposición íntegra.

9.4 Garantías Legales y Contables bajo la Ley N° 21.442

► **Ejecutabilidad (Título Ejecutivo):** Los cobros aprobados son legalmente vinculantes. Si un propietario incurre en mora, la administración conserva facultades estatutarias de cobro conforme al Artículo 20° N° 9, incluyendo intereses legales, suspensión del suministro eléctrico (corte de suministro eléctrico) y cobro judicial.

► **Transparencia Contable:** La categorización de los fondos como mejora de capital formal preserva el presupuesto de operaciones, protegiendo el pago de remuneraciones del personal y los servicios rutinarios del edificio frente a déficits operacionales.

PARTE V — PLAN DE ACCIÓN Y GOBERNANZA

10. Plan de Acción Propuesto y Próximos Pasos

A fin de resolver esta situación de forma transparente y decisiva, se propone el siguiente plan de acción:

1. Constitución de una Mesa de Coordinación Técnica
La Administración y el Comité de Administración sostendrán una sesión de trabajo con los residentes afectados del 8° piso a fin de alinear expectativas técnicas, asegurar una comunicación clara y coordinar el acceso de los contratistas para sus inspecciones.

2. Obtención de Tres (3) Propuestas Independientes de Contratistas
La administración solicitará al menos tres propuestas detalladas y escritas de empresas de ingeniería o impermeabilización certificadas, especializadas en losas de cubierta de uso intensivo comercial/residencial. Las propuestas deberán incluir: métodos de preparación de superficie, fichas técnicas de materiales, contingencias climáticas, cronograma del proyecto y una garantía mínima de 5 a 10 años.

3. Inclusión como Punto Permanente en la Agenda de la Asamblea de Copropietarios
Este informe y las propuestas de los contratistas serán incluidos en la tabla formal de la próxima Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, para votar la propuesta técnica y aprobar el plan de financiamiento en cuotas.

4. Ejecución Supervisada y Prueba de Estanqueidad Final
La ejecución de las obras será supervisada para verificar que la preparación de la losa y el curado de la membrana cumplan con los estándares del fabricante. Una vez concluidas, se realizará una prueba de estanqueidad controlada (prueba de inundación) antes de la firma de la recepción definitiva del contrato, garantizando que la cubierta quede completamente sellada.

La acción colectiva, organizada y oportuna es la herramienta más eficiente para proteger el patrimonio compartido y la calidad de vida de nuestra comunidad.

Santiago, 3 de noviembre de 2026
