



Guía Seguros WPM Chile

Seguros Obligatorios para Condominios en Chile según la Ley 21.442

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (N° 21.442) ha modernizado la forma en que se administran y aseguran las comunidades en Chile. Una de las obligaciones más importantes que establece es la contratación de un seguro contra incendios, diseñado para proteger el patrimonio de todos los copropietarios.

En WPM Chile, entendemos que navegar por los requisitos legales puede ser complejo. Por eso, hemos preparado esta guía definitiva para aclarar todas tus dudas sobre los seguros obligatorios para condominios.

El Seguro Obligatorio: ¿Qué Exige Exactamente la Ley?

El corazón de esta obligación se encuentra en el Artículo 43 de la ley. Este establece que todo condominio con unidades de destino habitacional debe:

"contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades".

Desglosemos los puntos clave de esta exigencia:

Obligatoriedad: Es mandatorio para cualquier condominio que tenga al menos una vivienda. Esto incluye condominios de uso mixto (residencial y comercial).

Cobertura Principal: La ley exige específicamente la cobertura contra incendio. Esto protege a la comunidad no solo del fuego directo, sino también de los daños causados por el humo, el calor y los medios usados para extinguir las llamas (como el agua de bomberos).

Alcance: El seguro debe cubrir, como mínimo, todos los bienes e instalaciones de dominio común.

Opción para Unidades: La póliza debe ofrecer a cada copropietario la posibilidad de asegurar su unidad particular (departamento, casa, local) bajo la misma póliza colectiva, lo cual suele ser más conveniente y económico.



Bienes Comunes: ¿Qué Se Debe Asegurar Sí o Sí?

La ley busca proteger el valor de la infraestructura que pertenece a todos. Por lo tanto, el seguro obligatorio debe cubrir todos los bienes de dominio común, tales como:

- La estructura del edificio o edificios (cimientos, muros, techumbres).
- Pasillos, escaleras, ascensores y vestíbulos.
- Instalaciones clave: red eléctrica, de gas y sanitarias.
- Áreas de recreación como piscinas, quinchos, salones de eventos y gimnasios.
- Jardines, patios y otras áreas verdes de uso común.
- Estacionamientos y bodegas de dominio común.
- Cualquier otro bien que el Reglamento de Copropiedad defina como común.

Más Allá del Incendio: Coberturas Adicionales para una Protección Integral

Si bien el incendio es la única cobertura obligatoria por ley, un siniestro puede tener múltiples causas. Dependar exclusivamente de esta cobertura es arriesgado. En WPM Chile recomendamos evaluar coberturas adicionales que brindan una protección completa y tranquilidad a la comunidad.

Las más importantes en Chile son:

Cobertura Adicional	¿Por Qué es Importante para tu Condominio?
Sismo	Dada la realidad sísmica de Chile, esta es la cobertura opcional más crítica. Protege la inversión más grande de la comunidad ante un terremoto.
Responsabilidad Civil	Cubre los daños que la comunidad pueda causar a terceros (visitas, vecinos, etc.). Por ejemplo, si un objeto cae de un área común y daña un vehículo.
Rotura de Cristales	Cubre la reposición de vidrios y cristales en fachadas y espacios comunes, un costo frecuente y a veces elevado.
Riesgos Políticos y Daños por Agua	Protege ante daños por huelgas o conmoción popular, así como por rotura de cañerías o desbordes de estanques.
Seguro para el Personal (OS10)	Si el condominio cuenta con guardias o vigilantes, es obligatorio por ley contratar el seguro OS10 para ellos.

La decisión de contratar estas coberturas debe ser tomada por la Asamblea de Copropietarios, a propuesta del Comité de Administración.



4. ¿Cómo se Calcula el Costo y Quién Elige el Seguro?

El costo de un seguro para condominio (conocido como "prima") no es un valor fijo. Se calcula basándose en el valor de reconstrucción del inmueble. Las aseguradoras consideran factores como:

- Superficie total construida (en m²).
- Materiales de construcción y calidad de las terminaciones.
- Ubicación del condominio.
- Medidas de seguridad contra incendios existentes.

El proceso de contratación es una responsabilidad compartida:

1. El Administrador: Debe cotizar distintas alternativas en el mercado.
2. El Comité de Administración: Analiza las propuestas y presenta la mejor opción a la comunidad.
3. La Asamblea de Copropietarios: Toma la decisión final, buscando siempre la mejor relación entre costo, coberturas y beneficios.

En WPM Chile, somos expertos en seguros para comunidades. Nuestro rol es asesorarte para que tomes la mejor decisión, garantizando el cumplimiento de la Ley 21.442 y protegiendo de forma integral el patrimonio que tanto ha costado construir.