



# NOTARÍA

## Álvaro Valdebenito



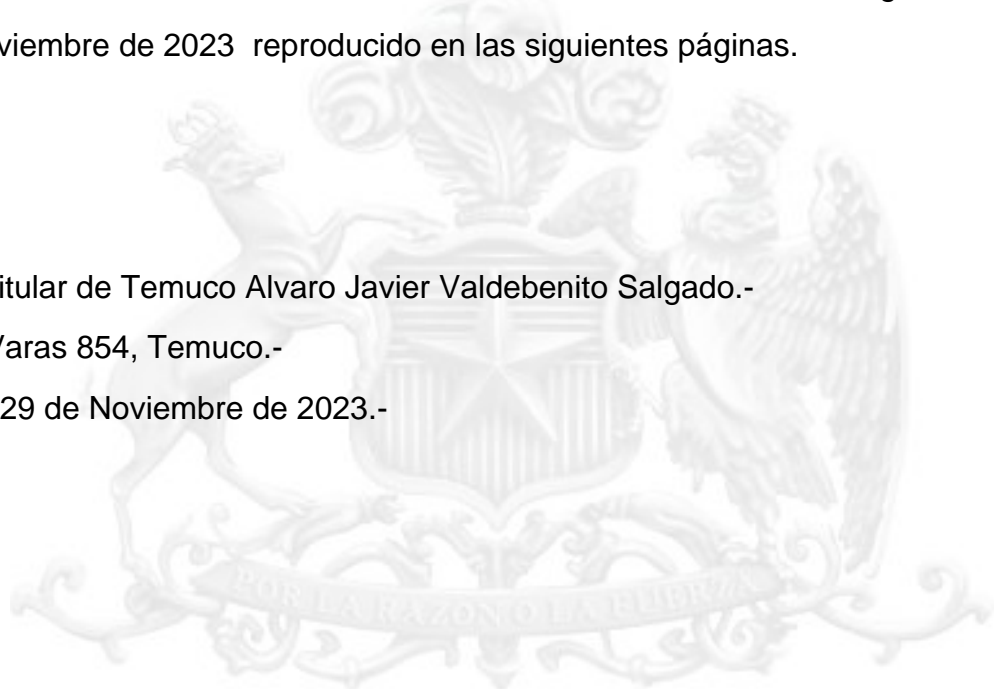
### Notario Titular de Temuco Alvaro Javier Valdebenito Salgado

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de  
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD REPERTORIO 5772 - 2023 otorgado el  
27 de Noviembre de 2023 reproducido en las siguientes páginas.

Notario Titular de Temuco Alvaro Javier Valdebenito Salgado.-

Antonio Varas 854, Temuco.-

Temuco, 29 de Noviembre de 2023.-



123456806192  
[www.fojas.cl](http://www.fojas.cl)

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123456806192.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

CUR N°: F4669-123456806192.-

REPERTORIO N° 5.772 - 2023

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EDIFICIO LIFE by K

sce

En la ciudad de Temuco, República de Chile, el día VEINTISIETE DE NOVIEMBRE del año dos mil veintitrés, ante mí, **ALVARO VALDEBENITO SALGADO**, Notario Público de la Primera Notaria de Temuco y de la agrupación de las comunas de Temuco, Melipeuco, Cunco, Vilcún, Freire y Padre Las Casas, con oficio en calle Hochstetter quinientos sesenta. Comparece: don **MAURICIO ANDRÉS MINCK TROMBERT**, chileno, divorciado, Constructor Civil, Cédula de Identidad número diez millones novecientos setenta y seis mil ochocientos cincuenta guion dos, en representación, según se acreditará, de **INMOBILIARIA E INVERSIONES K LIMITADA**, sociedad del mismo giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y siete millones treinta y un mil doscientos doce guion cuatro, en adelante, "La Inmobiliaria", ambos con domicilio en calle Las Camelias número mil trescientos cincuenta y tres de la ciudad y comuna de Temuco, el compareciente, mayor de edad, quién acreditó su identidad con su respectiva cédula, y expone lo siguiente:

**PRIMERO: ANTECEDENTES. UNO: INMOBILIARIA E INVERSIONES K LIMITADA** es dueña exclusiva de los siguientes inmuebles; **A) Propiedad** ubicada en calle Inglaterra número cero ochocientos noventa y cinco de la ciudad y comuna de Temuco, que corresponde al sitio número setenta y ocho de plano del Loteo Complejo Residencial Torremolinos, el que se archivó bajo el número cuatrocientos cuarenta y dos en el año mil novecientos ochenta y seis, sitio de una superficie de trescientos veinticinco metros cuadrados, cuyos deslindes especiales son; NORTE, en doce coma cincuenta metros con lote número noventa y cuatro del plano; SUR, en doce coma cincuenta metros con

60.000

Derechos \$ \_\_\_\_\_

76469

Boleta N° \_\_\_\_\_



1 Avenida Inglaterra; ORIENTE, en veintiséis metros con lote número setenta y  
2 nueve del plano; y PONIENTE, en veintiséis metros con calle Cuatro. Su título  
3 de dominio rola inscrito a fojas ocho mil ciento veinticinco vuelta Número cinco  
4 mil ciento veintiocho del Registro de Propiedad del Primer Conservador de  
5 Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año dos mil veintiuno. Para los  
6 efectos del impuesto territorial la propiedad se encuentra enrolada bajo el número  
7 mil trescientos cuarenta y ocho raya doscientos ochenta y siete de la comuna  
8 de Temuco. **B)** Inmueble construido en los sitios o lotes número setenta y nueve  
9 y ochenta de Avenida Inglaterra número cero ochocientos noventa y uno de la  
10 ciudad de Temuco, hoy calle Inglaterra número cero ochocientos ochenta y uno,  
11 de una superficie total de seiscientos sesenta y tres metros cuadrados, del Loteo  
12 Complejo Residencial Torremolinos, ubicado en Avenida Alemania sin número,  
13 los que deslindan en especial: SITIO O LOTE NUMERO SETENTA Y NUEVE:  
14 **NORTE**, en doce coma cincuenta metros con lote número noventa y cuatro del  
15 plano; **SUR**, en trece metros con Avenida Inglaterra; **ORIENTE**, en veintiséis  
16 metros con lote número ochenta del plano; y **PONIENTE**, en veintiséis metros  
17 con Lote número setenta y ocho del plano. Y SITIO O LOTE NUMERO  
18 OCHENTA: **NORTE**, en trece metros con lote número noventa y tres del plano;  
19 **SUR**, en doce coma cincuenta metros con Avenida Inglaterra; **ORIENTE**, en  
20 veintiséis metros con lote número ochenta y uno del plano; y **PONIENTE**, en  
21 veintiséis metros con Lote número setenta y nueve del plano. Su título de  
22 dominio rola inscrito a fojas ocho mil cuatrocientos treinta y cuatro vuelta número  
23 cinco mil doscientos cincuenta y cinco del Registro de Propiedad del Primer  
24 Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año dos mil  
25 veintiuno. Para los efectos del impuesto territorial la propiedad se encuentra  
26 enrolada bajo el número mil trescientos cuarenta y ocho raya doscientos ochenta  
27 y seis de la comuna de Temuco; **DOS:** En los referidos inmuebles, la Inmobiliaria  
28 encargó la construcción de un Proyecto Inmobiliario denominado  
29 **"EDIFICIO LIFE by K"**, en adelante, "El Condominio" consistente en un edificio de  
30 nueve pisos, con subterráneo, veintiún estacionamientos de automóviles

Pag: 3/37



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.cl>



1 enajenables y ocho estacionamientos de automóviles de uso y goce exclusivo,  
2 un estacionamiento para discapacitados, dos de visita, veintiún bodegas, cinco  
3 locales comerciales, ochenta y ocho departamentos, en adelante, "Las  
4 Unidades", y áreas comunes para todos las Unidades, todo ello de conformidad al  
5 plano y cuadro de superficies elaborados por el Arquitecto don Alfredo Enrique  
6 Massmann Muñoz, documentos debidamente aprobados por la Ilustre  
7 Municipalidad de Temuco a través del Permiso de Edificación número PE - mil  
8 novecientos sesenta y cinco / dos mil veintiuno de fecha veinticinco de  
9 noviembre del año dos mil veintiuno, que fue rectificado por Resolución número  
10 ciento cincuenta y seis /dos mil veintidós de fecha veintiséis de mayo del año  
11 dos mil veintidós, y modificado también por Resolución número mil ciento  
12 ochenta y siete /dos mil veintitrés de fecha seis de noviembre del año dos mil  
13 veintitrés, de conformidad a los planos y antecedentes, que se encuentran  
14 archivados en la carpeta número dos mil ciento veintiséis /dos mil veintiuno  
15 solicitud dos mil veintiuno/cuatro mil cuatrocientos cuarenta y uno y en el  
16 expediente SMP ON número dos mil veintitrés /tres mil ciento treinta y tres. Se  
17 deja expresa constancia que se deben; **TRES:** Por el presente acto, el  
18 compareciente, en representación de la INMOBILIARIA E INVERSIONES K  
19 LIMITADA y en cumplimiento de la obligación impuesta por el artículo ocho y  
20 nueve de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, sobre  
21 Copropiedad Inmobiliaria, viene en dictar el primer Reglamento que regirá la  
22 copropiedad y el uso y/o goce de las Unidades y áreas comunes que conforman  
23 el Proyecto Inmobiliario señalado en el número anterior, el cual será parte  
24 integrante de las escrituras de compraventa y demás títulos que se suscriban  
25 respecto de las distintas unidades en que se encuentra dividido el Condominio,  
26 que corresponde a un Condominio tipo A, consistente en un subterráneo, veintiún  
27 estacionamientos, veintiuna bodegas, cinco locales comerciales, ochenta y ocho  
28 departamentos, cuyo proyecto se acogerá a la Ley veintiún mil cuatrocientos  
29 cuarenta y dos, sobre Copropiedad Inmobiliaria y su respectivo Reglamento el  
30 cual se entenderá incorporado una vez que éste se publique y entre en vigencia;

Pag: 4/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 y **CUATRO:** Los planos del proyecto fueron confeccionados por el Arquitecto don  
2 ALFREDO ENRIQUE MASSMANN MUÑOZ, cédula de identidad número once  
3 millones novecientos siete mil ciento treinta y cuatro guion ocho, domiciliado en  
4 calle Hochstetter mil dos Oficina seiscientos uno raya seiscientos dos, de la  
5 ciudad y comuna de Temuco. Por su parte, los planos de cálculo fueron  
6 desarrollados por el Ingeniero Civil don MARCO FUENTES CANTERO, cédula de  
7 identidad número catorce millones doscientos veinte mil seiscientos setenta y tres  
8 guion cero, domiciliado para estos efectos en calle Volcán Tupungato número  
9 cuatrocientos ochenta y dos – DI de la ciudad y comuna de Temuco. El proyecto  
10 eléctrico fue desarrollado por don ESTEBAN GABRIEL VILLARROEL VERGARA,  
11 Ingeniero Electricista, cédula de identidad número trece millones ciento catorce  
12 mil quinientos treinta y uno guion cuatro, domiciliado en calle León Gallo cero  
13 ochocientos cuarenta y siete de la ciudad y comuna de Temuco. El proyecto  
14 sanitario correspondió a don RICARDO FRANCISCO CAMPOS HERNANDEZ,  
15 Ingeniero Constructor, cédula de identidad número catorce millones ciento  
16 veintiocho mil doscientos noventa y dos guion uno, domiciliado en San Martín  
17 número cero ochocientos veintiséis de la ciudad y comuna de Temuco. EL  
18 constructor civil que intervino en la obra fue don GONZALO ARRIGORRIAGA  
19 GONZÁLEZ, cédula de identidad número quince millones doscientos cuarenta y  
20 dos mil setecientos cuarenta y dos guion cinco, domiciliado para estos efectos en  
21 Las Camelias mil trescientos cincuenta y tres de la ciudad y comuna de  
22 Temuco. **SEGUNDO: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.** El texto  
23 del Reglamento de Copropiedad al que se hace referencia en el  
24 presente instrumento es del siguiente tenor: **“TITULO I:**  
25 **DISPOSICIONES GENERALES. Artículo Primero: Ámbito de aplicación.** El  
26 presente Reglamento de Copropiedad establece las normas, limitaciones,  
27 obligaciones y prohibiciones a que estarán sujetos los adquirentes, poseedores u  
28 ocupantes a cualquier título de las unidades señaladas precedentemente, y  
29 consecuentemente la proporción y forma en que cada uno de ellos deberá  
30 concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, así como para reglamentar

Pag: 5/37



1 las relaciones entre los distintos copropietarios, y en general para proveer al buen  
2 régimen interno del Condominio, en adelante El Reglamento de Copropiedad que  
3 da cuenta de las disposiciones siguientes: **Artículo Segundo:** El presente  
4 Reglamento será obligatorio para las personas naturales o jurídicas que  
5 adquieran, a cualquier título, derechos de dominio u otros, o una o más de las  
6 siguientes unidades enajenables del proyecto "EDIFICIO LIFE by K" y para sus  
7 sucesores, causahabientes, para toda persona que ocupe una de las unidades o,  
8 en general las superficies a cualquier título de las unidades del edificio, o, en  
9 general, cualquier superficie del edificio, incluso para cualquier persona que se  
10 encuentre dentro del recinto que conforma el Condominio. **Artículo Tercero:** En  
11 silencio de las disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad regirá la  
12 Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, actual Ley de Copropiedad  
13 Inmobiliaria, y su respectivo Reglamento una vez que este último entre en  
14 vigencia. Asimismo, los aspectos no resueltos en el presente reglamento o por  
15 las normas legales citadas, serán resueltos por el Comité de Administración,  
16 conforme a los principios generales que emanan del presente Reglamento de  
17 Copropiedad. **Artículo Cuarto:** Para todos los efectos del presente Reglamento  
18 se entenderá por: A) "Unidad", los inmuebles que forman parte del condominio y  
19 sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, tales como  
20 departamentos, estacionamientos, locales comerciales y bodegas. Estas  
21 unidades estarán identificadas individualmente en los planos de copropiedad  
22 inmobiliaria del Edificio; B) "Bienes comunes", los señalados en el artículo décimo  
23 segundo del presente Reglamento; C) "Propietario o copropietario", toda persona  
24 natural o jurídica a quién se le haya otorgado un título traslativo de dominio,  
25 independiente al hecho de que haya inscrito o no el inmueble a su nombre; D)  
26 "Cuota de gastos comunes", se tendrá por tales los siguientes: uno) de  
27 administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio,  
28 conserjes y administrador, y los de previsión que proceden; dos) de mantención:  
29 los necesarios para el mantenimiento de dominio común, tales como revisiones  
30 periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e

Pag: 6/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios equipos y útiles  
2 necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros  
3 análogos; tres) de reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o  
4 deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o  
5 parte de éstos; cuatro) de uso o consumo: los correspondientes a servicios de  
6 agua potable gas, energía eléctrica u otros de similares naturaleza. E)  
7 "Copropietario hábil", aquel copropietario que se encuentre al día en el pago de  
8 los gastos comunes; F) "Bienes asignables en uso y goce exclusivo", aquellos  
9 bienes indicados en el artículo decimo séptimo del presente Reglamento y  
10 asimismo, aquellos indicados en los planos de copropiedad inmobiliaria del  
11 Edificio; y G) "Planos de copropiedad inmobiliaria" aquellos planos donde se  
12 individualizarán, entre otros, las unidades, los bienes comunes, los bienes  
13 asignables en uso y goce exclusivo y las servidumbres del Edificio. Estos planos  
14 deberán contar con la aprobación de la Dirección de Obras de la Ilustre  
15 Municipalidad de Temuco y serán archivados en el Conservador de Bienes  
16 Raíces de Temuco, conjuntamente con el respectivo Certificado de Copropiedad  
17 Inmobiliaria del Edificio, conforme a lo dispuesto en el artículo treinta de la Ley  
18 número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, sobre Copropiedad  
19 Inmobiliaria.- **Artículo Quinto:** Cada copropietario será dueño exclusivo de su  
20 unidad y comunero en los bienes de dominio común. El Derecho que  
21 corresponda a cada unidad sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo  
22 fiscal de la respectiva unidad, el que constará en el cuadro de prorroto de bienes  
23 comunes que se encuentra inserto en el Plano de Copropiedad, el que será  
24 protocolizado en esta misma notaria y según lo señalado en la cláusula segunda,  
25 plano elaborado por el Arquitecto don Alfredo Enrique Massmann Muñoz para  
26 posteriormente ser debidamente archivado en el Registro Especial de  
27 Copropiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Temuco.- Los  
28 derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes comunes serán  
29 inseparables del dominio de su respectiva unidad y se entenderán comprendidos  
30 en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad. Las

Pag: 7/37



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.cl>



1 obligaciones por expensas y gastos comunes y, en particular, las concernientes a  
2 la administración, mantenimiento, reparación del condominio y al pago de  
3 servicios y primas de seguros, cuentas por suministros de servicios públicos de  
4 los bienes comunes, etcétera, se realizará en la misma proporción fijada en el  
5 cuadro de prorrateso a que se refiere este artículo.- **Artículo Sexto:** Son bienes de  
6 dominio común: a) Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser  
7 necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio, tales  
8 como terrenos de dominio común, fachadas, muros exteriores y soportantes,  
9 techumbres, ductos de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, agua potable,  
10 y de sistemas de comunicaciones, recintos de escaleras, calderas, etc. b)  
11 Aquellos que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce  
12 de la unidad de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común  
13 diferentes a los indicados en la letra a) precedente, como áreas verdes, accesos,  
14 pasillos, salones comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento  
15 de la administración; c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes  
16 con el edificio, diferente a los señalados en las letras a y b precedentes; d) Los  
17 bienes muebles e inmuebles destinados permanentemente al servicio, la  
18 recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios; y e) Aquellos que  
19 no siendo de los referidos en las letras a, b, c y d precedentes, los copropietarios  
20 determinen, asignándoles el carácter de bienes de dominio común mediante la  
21 modificación del reglamento de copropiedad y singularizándolos en un plano  
22 complementario del señalado en el artículo quinto de la presente escritura. No  
23 podrán dejar de ser de dominio común los bienes a que se refieren las letras a, b,  
24 y c precedentes, mientras mantengan las características que determinen su  
25 clasificación en esas categorías, en general todos aquellos según lo establecido  
26 en el artículo dos número tres de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y  
27 dos.- **Artículo Séptimo:** Cada copropietario deberá contribuir oportunamente  
28 tanto al pago de los gastos comunes ordinarios como los gastos comunes  
29 extraordinarios, en proporción al derecho que corresponda a cada unidad sobre  
30 los bienes comunes que será proporcional al avalúo fiscal de la respectiva

Pag: 8/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 unidad, determinado conforme a lo establecido en las cláusulas precedentes. Si  
2 el dominio de una unidad pertenece en común a dos o más personas, sean  
3 naturales o jurídicas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago  
4 de la totalidad de los gastos comunes, sin perjuicio de su derecho de repetir lo  
5 pagado contra sus comuneros en dicha unidad, en la proporción que les  
6 corresponda, la obligación de pagar los gastos comunes será indivisible para el  
7 copropietario y sus herederos. La obligación del propietario de una unidad por los  
8 gastos comunes seguirá siempre el dominio de su unidad, aun aquellos  
9 devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un  
10 privilegio de cuarta clase, que preferirá cualquiera que sea su fecha, a los  
11 enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil,  
12 sin perjuicio del derecho del propietario para repetir contra su antecesor en el  
13 dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso, si por no  
14 contribuirse oportunamente a los gastos que alude los incisos anteriores se viere  
15 disminuidos el valor del condominio, o sugiere una situación de riesgo o peligro  
16 no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.- Se  
17 consideran gastos comunes ordinarios los siguientes: a) De administración: los  
18 correspondientes a reproducción de documentos y despacho y los  
19 correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, e  
20 incluidas las cotizaciones previsionales que procedan; b) De mantención: los  
21 necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como  
22 revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios,  
23 maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios,  
24 equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del  
25 Condominio y otros análogos según el sentido del artículo dos número nueve  
26 letra b de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos; c) De reparación: los  
27 que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio  
28 común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos; y d) De uso o  
29 consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, central  
30 de alarmas, riego, energía eléctrica, iluminación, servicios de seguridad u otros



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



1 de similar naturaleza. Se considerarán gastos comunes extraordinarios, los  
2 gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas  
3 destinadas a nuevas obras comunes. Los propietarios de unidades colindantes  
4 deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación y reparación de los  
5 muros divisorios existentes entre sus respectivas unidades. La obligación del  
6 propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de  
7 su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición. Si por no  
8 contribuirse oportunamente a los gastos comunes se viere disminuido el valor del  
9 Condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el  
10 copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Los gastos comunes  
11 correspondientes a bienes o servicios destinados a servir únicamente a un sector  
12 del Condominio serán de cargo de los copropietarios de las unidades del  
13 respectivo sector que se hubieren visto beneficiados, sin perjuicio de la obligación  
14 de esos copropietarios de concurrir al pago de los gastos comunes generales de  
15 todo el Condominio. **Artículo Octavo:** Cada propietario deberá pagar las  
16 obligaciones económicas del condominio y/o sector en que se emplace su  
17 unidad, dentro de los cinco días corridos siguientes, a contar de la fecha de  
18 emisión del cobro mensual escrito que otorgue el administrador. Indicará si  
19 incurriere en mora o simple retardo, la deuda devengará el interés máximo  
20 convencional que rige para las operaciones de crédito de dinero no reajustables y  
21 además se le aplicará una multa de una Unidad de Fomento por cada mes de  
22 atraso. Asimismo, el hecho de que algún copropietario no haga uso efectivo de  
23 algún determinado servicio o bien común, o de que su unidad permanezca  
24 desocupada por cualquier motivo, no lo exime en caso alguno de la obligación de  
25 contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. Sin  
26 perjuicio de lo anterior y para efectos de medición del consumo de agua potable  
27 por parte de Aguas Araucanía S.A. y la determinación de la forma de pago, se  
28 establece que el Condominio cuenta con medidores individuales que mide la  
29 cantidad de agua que ingresa al Condominio por cada unidad que lo compone,  
30 será prorateado por la respectiva empresa sanitaria en cuatro medidores

Pag: 10/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



individuales, consumo que será cobrado por dicha empresa mediante respectiva boleta de consumo mensual de cada unidad.- **Artículo Noveno:** El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del Condominio, de conformidad a los acuerdos de la asamblea de copropietarios, la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre copropiedad inmobiliaria, el Reglamento de la Ley desde el momento de su entrada en vigencia, y/o el presente Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria. En el correspondiente aviso de cobro deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. Salvo que el Administrador la haya informado con anterioridad a los copropietarios mediante cuadro de resumen en que conste dicha proporción respecto de cada unidad. El administrador queda expresamente facultado para confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos mensuales anticipados para facilitar el cobro. Al término de cada período deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación con los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración. Asimismo, para asegurar y garantizar el cumplimiento del pago de los gastos o expensas comunes y de las multas en su caso, cada propietario deberá mantener en poder de la administración una garantía en dinero efectivo, cuyo monto será pagado al momento de la entrega del bien adquirido y que corresponderá a tres unidades de fomento por cada unidad.- El administrador podrá emplear este dinero para el pago de multas y gastos comunes impagos, y en tal evento el propietario deberá reponer o completar dentro del plazo de diez días corridos, contados desde que el Administrador lo requiera por escrito.-

**Artículo Décimo:** En la administración del Condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender las reparaciones de los bienes de uso o gastos comunes urgentes e imprevistos. Este fondo se formará con el porcentaje que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios, y se incrementará con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los eventuales aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común. Mientras no



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.gov.co>



1 sea fijado o confirmado este fondo común de reserva en asamblea extraordinaria  
2 de copropietarios, según se ha dicho precedentemente, este porcentaje queda  
3 fijado en este acto, y ascenderá a un cinco por ciento de los respectivos gastos  
4 comunes mensuales. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en  
5 una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro, o se invertirán en  
6 instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo  
7 del Comité de Administración. La cuenta en caso de no pago de fondo de reserva  
8 se aplicarán las mismas reglas y multas previstas para el cobro de los gastos  
9 comunes. Se señala expresamente que podrá pagarse con cargo al Fondo de  
10 Reserva las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación  
11 laboral del personal contratado.- Excepcionalmente, respecto de los gastos  
12 comunes ordinarios de mantención o reparación, la asamblea de copropietarios  
13 podrá autorizar, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los  
14 derechos en el condominio, que parte de los recursos del fondo de reserva sean  
15 destinados a cubrir dichos gastos. Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente,  
16 cada propietario al momento de la firma de escritura de compraventa, o bien, al  
17 momento de la entrega material del inmueble que haya adquirido, debiendo ser,  
18 en todo caso, en el primero de cualquiera de estos dos eventos que ocurra,  
19 deberá aportar al fondo de reserva la cantidad de unidades de fomento que  
20 corresponda a la proporción de copropiedad de cada unidad que  
21 adquiere, siendo el monto total de dicho fondo de trescientas Unidades de  
22 fomento.- **Artículo Undécimo:** Asimismo, la administración de condominio  
23 deberá formar un fondo de reserva que será pagado por los copropietarios al  
24 Administrador en proporción a sus derechos en los bienes comunes al momento  
25 de adquirir una unidad previo a su ocupación. El pago debe efectuarse a más  
26 tardar al momento de la entrega de la unidad, en el caso de no pago del aporte  
27 antes referido se aplicarán las mismas reglas y multas previstas para el cobro de  
28 los gastos comunes. Los excedentes de este fondo, en caso de existir,  
29 incrementarán el fondo común de reserva. - **Artículo Duodécimo:** La sociedad  
30 INMOBILIARIA E INVERSIONES K LIMITADA, quedará exenta del pago del

Pag: 12/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



fondo común de reserva y del pago del fondo de reserva, referidos en las cláusulas precedentes, hasta que se venda cada una de las unidades enajenables del edificio y el adquirente de cada uno de ellos, efectúe el pago señalado precedentemente.- **Artículo Décimo Tercero:** Cada propietario podrá servirse de los bienes de dominio común según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, sus formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo que determine la Asamblea de Copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas legales y reglamentarias vigentes en la materia. Sin perjuicio de lo anterior, se deja expresa constancia y se hace presente que los propietarios de los locales comerciales quedan desde ya, autorizados para solicitar a la Dirección de Obras Municipales y al Servicio de Impuestos Internos, la respectiva modificación de destino de sus inmuebles. Todo lo anterior, sin necesidad de tener que solicitar la respectiva aprobación en asamblea de copropietarios.- **Artículo Décimo Cuarto:** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir, ni perturbar a los demás ocupantes del condominio, ni se podrán establecer normas o disposiciones que sean discriminatorias o arbitrarias, como asimismo las unidades se usaran en forma ordenada y tranquila y deberá destinarlo única y exclusivamente a local comercial u oficina, según sea el caso. En consecuencia queda prohibido: A) Destinar las unidades a algún otro fin distinto al propio de ellos, ya sean ocupadas en calidad de propietarios, arrendatarios o subarrendatarios, y en general, destinarlos a fines que atenten contra la normal convivencia de los ocupantes del Condominio, la calidad y ubicación del mismo; B) Mantener, aunque sea transitoriamente materias infectas, malolientes, explosivas o inflamables; C) Causar ruidos molestos, algarabía o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del Condominio. No podrán hacer funcionar aparatos de radio, o reproducción de sonidos, pianos u otros instrumentos, en términos que molesten a los otros

Pag: 13/37



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



1 ocupantes; D) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, salubridad e  
2 higiene del Condominio; E) Además de los existentes, abrir o construir puertas,  
3 ventanas, forados, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o  
4 conductos para el humo o gases, y en general variar o modificar muros  
5 estructurales; F) Colocar en la fachada de las unidades del edificio, puertas o en  
6 áreas comunes cualquiera que ellos sean, todo tipo de publicidad, letreros, o  
7 propaganda que alteren el ornato o estética del edificio; G) Sacar cualquier tipo  
8 de elementos por las ventanas, ya sean estos aparatos de aire acondicionado o  
9 cualquier otro elemento ajeno al edificio; H) Estacionar autos, motos, bicicletas u  
10 otros vehículos, bultos o cajones, en los espacios comunes de circulación,  
11 quedando autorizado el administrador o quien haga las veces de tal, para su  
12 retiro inmediato, por cuenta y riesgo de los infractores, en ningún caso podrán  
13 estorbar el libre acceso de los demás copropietarios; I) Se prohíbe colgar ropa,  
14 instalar reposeras o cualquier otro elemento que altere lo actualmente existente;  
15 J) En el caso de la tenencia de animales domésticos todo animal deberá  
16 permanecer dentro de cada unidad, si su destino así lo permite; K) Se prohíbe  
17 instalar en los departamentos otro tipo de cortinas en las ventanas que no sean  
18 tipo roller y de color gris o similar. L) Se prohíbe intervenir de cualquier forma el  
19 edificio y toda modificación deberá hacerse previa consulta a la Administración o  
20 al Comité de Administración.- Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, se  
21 establece que "INMOBILIARIA E INVERSIONES K LIMITADA, podrá utilizar  
22 estacionamientos de su propiedad como acopio de materiales para eventuales  
23 servicios de post-venta por los periodos que sea necesario.- Asimismo,  
24 "INMOBILIARIA E INVERSIONES K LIMITADA, podrá disponer de los espacios  
25 del Condominio como cubiertas, fachadas y accesos del edificio, con el objeto de  
26 poder instalar las estructuras necesarias para publicidad o graficas propias para  
27 la compraventa de inmuebles, hasta que el Edificio se encuentre totalmente  
28 vendido. Además, "INMOBILIARIA E INVERSIONES K LIMITADA, podrá  
29 arrendar sus unidades por todo el período o plazo que estime conveniente,  
30 pudiendo hacerlo por año, por mes, por quincena o por día, inclusive. **Artículo**

Pag: 14/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 **Décimo Quinto:** Se deja expresa constancia que en el Condominio que  
2 comprende el "EDIFICIO LIFE by K", existirán medidores de consumo de agua  
3 potable, y medidores independientes de electricidad, de uso exclusivo de cada  
4 una de las unidades. De los consumos de servicios básicos de agua potable y  
5 disposición de aguas servidas, el EDIFICIO LIFE by K, cuenta con un medidor  
6 general de agua potable, el que mide la totalidad de agua que ingresa al edificio,  
7 contando además con medidores independientes por cada uno de los locales  
8 comerciales, departamentos y por los espacios comunes que lo componen. El  
9 diferencial de consumo que exista entre la suma de los consumos de cada uno  
10 de los medidores individuales y el consumo registrado en el medidor general será  
11 prorrateado por la respectiva empresa sanitaria de manera proporcional al  
12 consumo individual de los medidores individuales, consumo que será cobrado por  
13 esta empresa junto a la respectiva boleta de consumo mensual.-**Artículo Décimo**

14 **Sexto:** El dominio de las unidades del Condominio descritas en esta escritura,  
15 quedará afecto a las normas, limitaciones, prohibiciones, servidumbres y  
16 obligaciones detalladas en este instrumento, las que se entenderán incorporadas,  
17 sin necesidad de mención expresa, en todos los títulos que den testimonio de  
18 transferencias o mutaciones en el dominio de dichos inmuebles, y se inscribirán,  
19 en cuanto fuere pertinente, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por  
20 el sólo hecho de la adquisición de una unidad de las indicadas en el presente  
21 instrumento, se entenderá que su adquirente acepta y se obliga a cumplir,  
22 respetar y acatar en todas sus partes las normas señaladas, limitaciones,  
23 prohibiciones y obligaciones, y que renuncia a ejercer cualquier recurso  
24 encaminado a obtener la inaplicabilidad de ellas. Lo señalado respecto de los  
25 propietarios o adquirentes de unidades, se aplicará en los mismos términos a sus  
26 sucesores en el dominio y a quienes detenten, a cualquier título, la posesión, uso  
27 y goce de dichos inmuebles, deberán además observar, respetar y cumplir todas  
28 las disposiciones y normas que emanen de la autoridad competente y de la  
29 Asamblea de Copropietarios.- **Artículo Décimo Séptimo:** En caso de ser  
30 procedente, con acuerdo de la asamblea de copropietarios podrán asignarse a



1 uno o más copropietarios derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de  
2 dominio común a que se refieren las letras c, d y e, del artículo sexto del presente  
3 Reglamento. También podrán asignarse derechos de uso y goce exclusivo sobre  
4 los bienes mencionados en las letras a y b de ese mismo artículo cuando por  
5 circunstancias sobrevinientes, dejen de tener las características señaladas en  
6 esas letras a y b. La asamblea, al acordar la constitución de estos derechos,  
7 debe establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o fijar el pago  
8 de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos. Los aportes podrán  
9 consistir en una cantidad única o en pagos periódicos que incrementarán el fondo  
10 común de reserva. Los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en  
11 uso y goce exclusivo serán de cargo del copropietario titular de esos derechos,  
12 salvo acuerdo en contrario de la Asamblea de Copropietarios. El copropietario  
13 titular de derechos de uso y goce exclusivo no podrá efectuar construcciones o  
14 alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos, o cambiar su  
15 destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la  
16 Dirección de Obras Municipales.- **Artículo Décimo Octavo:** Los destinos de las  
17 unidades que conforman el condominio son habitacionales y comerciales,  
18 respectivamente; por lo que su uso estará ligado a estas actividades, no  
19 pudiendo tener otro destino distinto al señalado sin previo acuerdo de la  
20 asamblea de copropietarios con quorum requerido conforme al cuadro señalado  
21 en el artículo quince de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos.- **Artículo**  
22 **Décimo Noveno:** Todo lo concerniente a la administración del Condominio  
23 "EDIFICIO LIFE by K" será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.  
24 La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité  
25 de Administración compuesto por tres miembros, estableciendo en ella el período  
26 de duración de estos. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y  
27 extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al  
28 año, en el mes que determine la asamblea y a falta de tal determinación en el  
29 mes de marzo de cada año, oportunidad en que la administración debe dar  
30 cuenta documentada de su gestión debiendo entregar balance de su ingreso y

Pag: 16/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 egreso correspondiente a los últimos doce meses y pondrá a disposición de los  
2 copropietarios los verificadores de los gastos efectuados, además deberá hacer  
3 entrega de una copia informada por el banco de las cuentas bancarias. El comité  
4 de administración someterá a votación de la asamblea la aprobación del balance  
5 presentado. En caso de observaciones por parte de los copropietarios el  
6 administrador deberá responder en un plazo máximo de quince días corridos.  
7 Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo el comité de administración  
8 deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios y citar a una nueva  
9 sesión ordinaria para votar el balance o bien, realizar la respectiva consulta por  
10 escrito, conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo quince de la  
11 Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. En las sesiones ordinarias podrá  
12 tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y  
13 adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que, conforme a la Ley, sean  
14 materia de sesiones extraordinarias. Las sesiones ordinarias tendrán lugar cada  
15 vez que lo exijan las necesidades del Condominio, o a petición del Comité de  
16 Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el diez por  
17 ciento de los derechos en el Condominio y en ellas sólo podrán tratarse los temas  
18 incluidos en la citación. Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones  
19 extraordinarias: Uno) Modificación del reglamento de copropiedad; Dos) Cambio  
20 de destino de las unidades del Condominio, para lo cual se requerirá que el  
21 nuevo uso esté permitido por el respectivo instrumento de planificación territorial  
22 y que el propietario obtenga, luego del acuerdo de la asamblea, el permiso de la  
23 Dirección de Obras Municipales; Tres) Constitución de derechos de uso y goce  
24 exclusivo sobre bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u  
25 otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, señalando si  
26 se constituye a título gratuito u oneroso; Cuatro) Enajenación o arrendamiento de  
27 bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; Quinto)  
28 Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del Condominio; Sexto)  
29 Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto o se  
30 modifique la declaración que acogió o modificó el Condominio al régimen de

Pag: 17/37



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



1 copropiedad inmobiliaria; Séptimo) Construcciones en los bienes comunes,  
2 alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos  
3 asignados en uso y goce exclusivo; Octavo) Remoción parcial o total de los  
4 miembros del Comité de Administración; Noveno) Gastos o inversiones  
5 extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a  
6 seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Condominio; Diez)  
7 Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación  
8 de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o  
9 incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo; Once)  
10 Administración conjunta con otro u otros condominios y/o establecimientos,  
11 subadministraciones en un mismo condominio, y en general son materias de  
12 sesiones extraordinarias aquellas enumeradas en el artículo catorce de la Ley  
13 veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, de Copropiedad Inmobiliaria.- Todas las  
14 sesiones que según el inciso precedente debe tratarse en sesiones  
15 extraordinarias, con excepción de las señaladas el número uno cuando alteren  
16 los derechos del condominio y en los números dos, tres, cuatro, cinco y seis,  
17 podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada  
18 por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del  
19 condominio, la que se notificara a los copropietarios de la forma señalada en el  
20 artículo quince de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. La consulta  
21 deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto  
22 con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por  
23 los Copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la  
24 aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen el quórum  
25 exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita  
26 asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta,  
27 conforme a las normas que establecerá el Reglamento de la Ley veintiún mil  
28 cuatrocientos cuarenta y dos una vez que entre en vigencia, el acuerdo  
29 correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente  
30 del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo

Pag: 18/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia  
2 de dicha protocolización en la respectiva escritura, en caso de rechazo de dicha  
3 consulta no podrá renovarse antes de seis meses.- **Artículo Vigésimo:** El Comité  
4 de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el  
5 administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o  
6 representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio;  
7 o a través correo electrónico que, para estos efectos, estuvieren incorporados en  
8 la oficina de la administración o en el registro de copropietarios en cuanto este  
9 sea exigible, con anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince.  
10 Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su  
11 domicilio en la respectiva unidad del Condominio. El administrador deberá  
12 mantener en el Condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con  
13 sus respectivos domicilios registrados, será obligación de los copropietarios  
14 informar al Administrador toda transferencia del dominio u otro derecho real que  
15 signifique un cambio de copropietario; en tanto no se comuniqué al administrador  
16 dicha transferencia se entenderá para todos los efectos derivados del presente  
17 reglamento y especialmente para las notificaciones y asistencia a las asambleas,  
18 que goza de la calidad de copropietario las personas que figuren como tal en los  
19 Registros del Administrador.- Las sesiones de la asamblea podrán ser  
20 presenciales, virtuales, telemáticas o mixtas, de ser vía telemática deberá  
21 efectuarse mediante plataforma idónea que acredite y respalde la sesión, su  
22 votación, quorum respectivo y todo los requisitos acorde a la materia a sesionar,  
23 de ser presenciales deberán celebrarse en el Condominio "EDIFICIO LIFE by K",  
24 salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que  
25 deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el  
26 Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija  
27 la asamblea. Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el  
28 administrador, si los hubiere, o por el copropietario asistente que designe la  
29 asamblea mediante sorteo.- **Artículo Vigésimo Primero:** Las Asambleas  
30 ordinarias se constituirán con la asistencia de los copropietarios que representen



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



1 a lo menos el treinta y tres por ciento de los derechos en el Condominio;  
2 adoptándose los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.  
3 Las Asambleas Extraordinarias tratadas conforme se indica en el cuadro del  
4 artículo quince numeral tres de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos,  
5 se constituirán con la asistencia de los copropietarios que representen la mayoría  
6 absoluta de los derechos en el Condominio; y los acuerdos se adoptarán con el  
7 voto favorable de la mayoría absoluta de los derechos del condominio. Las  
8 Asambleas Extraordinarias tratadas conforme se indica en el cuadro del artículo  
9 quince numeral dos de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, se  
10 constituirán con la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos el  
11 sesenta y seis por ciento de los derechos del condominio; y los acuerdos se  
12 adoptarán con el voto favorable de la mayoría reforzada de los derechos equivale  
13 al sesenta y seis por ciento los derechos del condominio. Si no se reunieren los  
14 quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el Administrador o  
15 cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo  
16 cuarenta y cuatro de la Ley veintiún mil cuatrocientos dos. - **Artículo Vigésimo**  
17 **Segundo:** Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas  
18 respectivas sea personal o debidamente representado. Si el copropietario no  
19 hiciere uso del derecho de designar no hiciere uso del derecho de designar  
20 representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se  
21 entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su  
22 representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la  
23 tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique expresamente por  
24 carta o correo electrónico, al comité de administración y al administrador, que no  
25 otorga dicha facultad. En todo caso, las calificaciones de los poderes para asistir  
26 a la asamblea corresponderán al presidente del comité de administración o a falta  
27 de este al administrador, sin ulterior recurso. Para las materias de la asamblea  
28 señaladas en el artículo quince de la Ley de Copropiedad inmobiliaria, que  
29 requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la  
30 autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, de

Pag: 20/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 acuerdo con la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio.  
2 Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la  
3 Asamblea y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para  
4 aquellas materias respecto de las cuales la ley y el presente reglamento exijan  
5 unanimidad. Cada copropietario tendrá un sólo voto, que será proporcional a sus  
6 derechos en los bienes de dominio común, de conformidad a lo establecido por  
7 este reglamento. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en  
8 la Asamblea. De acuerdo con la ley, son copropietarios hábiles aquellos que se  
9 encuentran al día en el pago de los gastos comunes, lo que se acreditará  
10 mediante certificado expedido por el administrador o por quién haga sus veces.  
11 Los acuerdos adoptados con la mayoría exigidas en el presente Reglamento  
12 obligan a todos los copropietarios sea que hayan asistido o no a la sesión  
13 respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su  
14 adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está  
15 facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de  
16 Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para  
17 estos efectos. De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro  
18 de actas foliado, ya sea en papel o digital. Las actas deberán ser firmadas de  
19 forma presencial o electrónica, a mas tardar dentro de los treinta días siguientes  
20 a la adopción del acuerdo, por todos los miembros del Comité de Administración,  
21 o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del  
22 Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será  
23 sancionada con multa de acuerdo con el inciso quinto del artículo quince de la  
24 Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. Las actas que contengan  
25 modificaciones al Reglamento de Copropiedad deberán ser reducidas a escritura  
26 pública por el Presidente del Comité de Administración, quien deberá comunicar  
27 el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva, dejando copia  
28 autorizada de la misma en el archivo de documentos del Condominio. La  
29 infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de acuerdo con lo  
30 previsto en el artículo cuarenta y cuatro de la Ley diecinueve mil quinientos

Pag: 21/37



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.gov.co>



1 treinta y siete. A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos  
2 que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco,  
3 seis y siete del Artículo décimo novena de este Reglamento, deberá asistir un  
4 Notario, quien certificará el acta respectiva. Si la naturaleza del acuerdo adoptado  
5 lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por  
6 cualquiera de los miembros del Comité de Administración. - **Artículo Vigésimo**  
7 **Tercero:** Podrán ser designados miembros del Comité de Administración, las  
8 personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o  
9 convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un  
10 copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado  
11 ante notario, por ejemplo, en caso de arrendatario. A falta de acuerdo para la  
12 designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte  
13 de dicho órgano, el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Con todo,  
14 los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad  
15 podrán eximirse en caso de que fueren designados por sorteo. El Comité de  
16 Administración estará conformado por las personas y con las atribuciones que se  
17 indican: a) El Comité estará compuesto por a lo menos tres copropietarios, que  
18 representarán al Condominio, las que no percibirán remuneración alguna. Cada  
19 una de estas personas será nombrada por la Asamblea de Copropietarios,  
20 rigiendo para este nombramiento las mismas reglas dadas al presente  
21 Reglamento para el nombramiento del administrador del Condominio. De este  
22 Comité, sus miembros deberán nombrar en calidad de titulares a un presidente,  
23 un secretario, un tesorero, y dos directores, sin perjuicio de poder nombrar a sus  
24 respectivos suplentes; b) Las personas que integren este Comité durarán dos  
25 años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos hasta por una sola vez. Si al  
26 vencimiento de su período no se procediere a una nueva designación se  
27 entenderán automáticamente prorrogados en el cargo hasta que se adopte algún  
28 acuerdo en particular. Cada integrante del Comité podrá ser removido en  
29 cualquier momento, resolución que deberá tomarse en Asamblea de  
30 Copropietarios extraordinaria; c) El Comité funcionará con un mínimo de tres de



1 sus miembros y los acuerdos se tomarán con un mínimo de tres votos conforme.  
2 Los miembros del Comité acordarán particularmente entre ellos la forma y lugar  
3 de sus reuniones; d) El Comité tendrá todas y cada una de las atribuciones que el  
4 presente Reglamento y las leyes, decretos confieren al administrador; pero sus  
5 acuerdos deberán cumplirse por intermedio del administrador del Condominio o  
6 del representante legal; e) El administrador del Condominio estará sometido en  
7 todo lo que le ordene el Comité de Administración, que a su vez representa los  
8 intereses del Condominio. Si el administrador no cumpliere con este deber, el  
9 Comité podrá, en cualquier momento, revocar el nombramiento que hubiere  
10 recibido de la asamblea de copropietarios o del Comité y hacer un nuevo  
11 nombramiento de administrador, el cual tendrá los mismos derechos y  
12 obligaciones que correspondan al que se nombra en Asamblea de Copropietarios  
13 y sus funciones durarán hasta que la Asamblea le confirme en el cargo o nombre  
14 otro administrador; f) Cada uno de los miembros del Comité designará en la  
15 primera reunión que éste lleve a efecto, un reemplazante de su exclusiva  
16 confianza, el que tendrá las mismas facultades, derechos y obligaciones que el  
17 respectivo titular y su designación durará por todo el tiempo que el titular  
18 conserve su cargo; sin perjuicio que este último, cuando lo desee, pueda dejarlo  
19 sin efecto y designar otro reemplazante; g) Cada período del Comité y de cada  
20 uno de sus miembros titulares, comenzará el día treinta de Enero de un año, sin  
21 perjuicio de las prórrogas automáticas que puedan producirse; h) El Comité  
22 deberá presentar al final de su período, un balance y una memoria de gestión; i)  
23 Todos los acuerdos del Comité deberán consignarse en un libro de actas, en el  
24 cual se hará un resumen de la respectiva sesión, indicándose el día, hora y lugar  
25 de reunión, las personas que asistieron a ella, una breve exposición de lo tratado  
26 y el texto exacto de lo acordado, debiendo terminar con la firma de los miembros  
27 del Comité que asistieron. Cada sesión en forma total o parcial podrá ser  
28 reducida a escritura pública, y la copia autorizada por el Notario de esta escritura  
29 pública surtirá pleno efecto a los copropietarios y también ante terceros. - **Artículo**  
30 **Vigésimo Cuarto:** El Condominio será administrado por un administrador,

Pag: 23/37



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



1 designado por escritura pública por el propietario del Condominio como primer  
2 administrador, o por quienes designe posteriormente la Asamblea de  
3 Copropietarios, que podrá ser una persona natural o jurídica, copropietarios o no,  
4 y deberá cumplir con los requisitos y estándares de responsabilidad que  
5 establece el artículo noveno y artículo dieciocho y siguientes de la ley veintiún mil  
6 cuatrocientos cuarenta y dos. A falta de tal designación, actuará como  
7 administrador el Presidente del Comité de Administración. El nombramiento del  
8 administrador deberá constar en la respectiva Acta de Asamblea en que se  
9 adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona  
10 expresamente facultada para ello, en la misma acta, o si no se expresare, por  
11 cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de  
12 esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del Condominio.  
13 El administrador, si fuere una persona natural, deberá ser mayor de edad y capaz  
14 de administrar y disponer de sus bienes, no estar procesado, ni haber sido  
15 condenado por delito que merezca pena aflictiva, ni haber sido removido por  
16 negligencia o dolo de otra administración anterior. El administrador durará en sus  
17 funciones un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Sin embargo, el primer  
18 administrador, podrá ser designado por dos años. Si al vencimiento de un período  
19 no se procediere a la nueva designación, se entenderán automáticamente  
20 prorrogadas sus funciones, por períodos sucesivos de seis meses hasta que se le  
21 designe reemplazante. El administrador en las asambleas ordinarias y al término  
22 de su administración, deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de  
23 los ingresos y gastos, incluida las remuneraciones y pagos relativos a seguridad  
24 social del personal contratado, así como el saldo de caja, entregando una copia  
25 informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas  
26 y respaldo de pago de los seguros contratados. Para estos efectos, la  
27 documentación correspondiente deberá estar a disposición de los copropietarios  
28 y arrendatarios del condominio y ser proporcionada con, al menos, veinticuatro  
29 horas de antelación respecto de las sesiones ordinarias de la asamblea de  
30 copropietarios o de las reuniones del comité de administración en que deba

Pag: 24/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 rendirse la cuenta mensual. Las solicitudes efectuadas al administrador o al  
2 comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas  
3 dentro de un plazo máximo de veinte días corridos. El administrador podrá  
4 suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité  
5 de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción  
6 que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos  
7 en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos  
8 comunes. El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las  
9 obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un  
10 período de doce meses, considerando el promedio mensual de los gastos  
11 comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual  
12 período y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o  
13 reparación programados para los doce meses siguientes, así como cualquier otro  
14 gasto extraordinario que sea posible estimar con anticipación. En dicho  
15 presupuesto deberá informarse también el monto disponible en el fondo común  
16 de reserva y especificar si se proyecta hacer uso de éste para cubrir tales gastos.  
17 Finalmente, el presupuesto deberá especificar la proyección de los ingresos del  
18 condominio por recaudación de gastos comunes u otros conceptos y precisar si  
19 se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para  
20 solventar las obligaciones económicas proyectadas. El presupuesto será remitido  
21 por el administrador al comité de administración y al domicilio o correo electrónico  
22 que cada copropietario tenga registrado en la administración, con al menos  
23 treinta días de antelación al inicio del período de doce meses en el que éste  
24 regirá, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos  
25 están disponibles para su revisión en la oficina de la administración  
26 correspondiente. Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el comité  
27 de administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período.  
28 Corresponderá al comité de administración aprobar el presupuesto, sin perjuicio  
29 de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la asamblea de  
30 copropietarios, en caso de que el presupuesto contemple alguna materia que lo



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



requiera. Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un  
condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto  
de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o  
imprevistos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no  
encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el  
acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella,  
debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta  
detallada de la diligencia, conforme al reglamento de esta ley, y remitirla al  
Comité de Administración para su incorporación en el libro de actas del mismo,  
debiendo en todo caso dejar copia del acta en el interior de la unidad. Los gastos  
que se originen serán de cargo del o los responsables del daño producido. Debe  
existir un Registro de copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes del  
condominio, que deberá mantenerse actualizado por el administrador, en el que  
todo copropietario está obligado a registrarse incluyendo correo electrónico y  
domicilio. Los administradores deberán inscribirse en el Registro Nacional de  
Administradores de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por  
medio de una plataforma digital. Para ser administrador a título oneroso (pagado)  
el administrador deberá: i) Acreditar licencia de enseñanza media. ii) Haber  
aprobado un curso de capacitación en materias de administración de  
condominios, que haya sido impartido por una institución de educación superior  
del Estado o reconocida por éste, u organismo técnico de capacitación acreditado  
por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo, o bien, contar con  
certificación de competencia laboral otorgada por un centro acreditado por la  
Comisión del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales,  
Chile Valora, conforme a lo dispuesto en la ley veinte mil doscientos sesenta y  
siete. Los administradores tendrán un plazo de dieciocho meses a contar de la  
publicación la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, para acreditar la  
aprobación de un curso de capacitación u obtener la certificación de competencia  
laboral referidos, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos  
establecidos en la Ley. Si transcurrido ese plazo no se han inscrito en el Registro

Pag: 26/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 Nacional, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando el cargo de  
2 administrador. **Artículo Vigésimo Quinto:** Corresponderá al Administrador todas  
3 las funciones que le confiere este Reglamento, y la Ley veintiún mil cuatrocientos  
4 cuarenta y dos, funciones que desempeñará ajustándose a los acuerdos e  
5 instrucciones de la Asamblea de Copropietarios. En consecuencia, velará, en  
6 especial, por la conservación, reparación, aseo de los bienes comunes y los de  
7 carácter urgente; mantendrá en todo momento en perfecto estado y apariencia  
8 los pavimentos y revestimientos tanto interiores como exteriores, áreas verdes y  
9 demás bienes comunes, tales como, fachadas, pasillos, cajas de escaleras,  
10 baños interiores, estacionamientos y otros; velará por la buena conducta y  
11 correcta presentación del personal a cargo de la conservación y aseo de los  
12 bienes comunes; recaudará de los copropietarios las cuotas que le correspondan  
13 en los gastos comunes; velará por la estricta observancia del presente  
14 Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de  
15 Administración. Representará en juicio activa y pasivamente a los propietarios,  
16 con las facultades del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las  
17 causas concernientes a la administración y conservación del Condominio, sin  
18 perjuicio de no poder contestar nuevas demandas sin previo emplazamiento de  
19 sus mandantes. Pedirá al tribunal competente, que aplique los apremios o  
20 sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o  
21 restricciones que en el uso de su unidad le imponga el presente Reglamento y/o  
22 la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Rendirá cuenta mensual al Comité  
23 de Administración sobre los gastos y entradas efectuadas en el mes anterior, con  
24 la correspondiente documentación. Expondrá nómina de los copropietarios  
25 morosos en el pago de las expensas y servicios comunes. En este sentido podrá  
26 publicar en lugares visibles esta nómina. Deberá confeccionar un presupuesto de  
27 los ingresos y gastos para el año siguiente, que deberá entregar a la Asamblea  
28 de Copropietarios para su aprobación. Los propietarios u ocupantes permitirán al  
29 administrador el libre acceso a sus unidades, cuando así lo requiera el ejercicio  
30 de sus atribuciones. También estará facultado para regular el diseño de la

Pag: 27/37



1 señalética interior de manera que sea armónica con el diseño y materialidad del  
2 edificio y regida por el manual gráfico de señalética que al efecto confeccione el  
3 arquitecto del Condominio. El honorario del administrador será fijado por la  
4 Asamblea de Copropietarios. Tanto el administrador como el Comité de  
5 administración estarán exentos de toda responsabilidad en caso de ocurrir algún  
6 accidente dentro del Condominio.- Asimismo, se faculta al administrador para  
7 prohibir el ingreso de materiales y equipos, así como de personal de alguna  
8 empresa o compañía, si a su juicio permitan suponer que van a realizar trabajos  
9 dentro del edificio en contravención a las limitaciones o prohibiciones del  
10 presente Reglamento.- Finalmente, cabe hacer presente que de acuerdo al  
11 artículo veinte número nueve de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos,  
12 el administrador estará autorizado para que, con el acuerdo del Comité de  
13 Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico, de  
14 telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades  
15 cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas,  
16 continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el Condominio no dispusiere  
17 de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que  
18 lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del  
19 Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a  
20 aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación  
21 descrita anteriormente.- **Artículo Vigésimo Sexto:** El administrador deberá  
22 observar las siguientes exigencias mínimas: a) Llevar un libro de Actas de la  
23 Asamblea de Copropietarios; b) Llevar un cuaderno de entradas y gastos  
24 conjuntamente con un archivo de documentos, facturas y recibos; c) Mantener  
25 una cuenta corriente bancaria exclusiva para esta Administración, sobre la que  
26 girará, sin perjuicio de que los propietarios puedan acordar que un miembro del  
27 Comité de Administración firme conjuntamente con aquél los giros respectivos; d)  
28 Tener a disposición de los copropietarios un ejemplar en soporte físico y digital de  
29 este Reglamento y de la Ley Veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos que fuere  
30 publicada en el Diario Oficial.- **Artículo Vigésimo Séptimo:** Todo lo anterior, sin

Pag: 28/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



perjuicio de lo establecido en el artículo ciento dos de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, Ley de Copropiedad Inmobiliaria.- **Artículo Vigésimo Octavo:** Por el presente acto, se otorga mandato especial irrevocable al administrador para que actuando con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración, conjuntamente, abran y operen en cualquier banco o institución financiera de la plaza, una cuenta corriente de la comunidad y puedan girar en ella, reconocer e impugnar saldos, endosar, revalidar, cobrar, percibir, cancelar y protestar cheques, retirar talonarios y endosar toda clase de documentos para depósito en dicha cuenta, cobrar percibir cheques y demás documentos, incluso nominativos, y otorgar recibos, dar órdenes de no pago. Asimismo, se faculta expresamente al mandatario antes citado para que comparezca en nombre y representación de la Comunidad, con el objeto de obtener ante el Servicio de Impuesto Internos, el Rol Único Tributario de la Comunidad. En cumplimiento del presente mandato, el o los mandatarios podrán suscribir todos los instrumentos públicos y/o privados que sean necesarios, como asimismo ejecutar todos los actos y contratos conducentes al mejor desempeño del presente mandato. **Artículo Vigésimo Noveno:** La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración o en su defecto por el Administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de estos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devenguen durante la tramitación del juicio. En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación legal del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se efectuará personalmente o por cédula, dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del Condominio o a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.- **Artículo Trigésimo:** Una vez enajenado el sesenta y seis por ciento de las unidades que formen parte de un

Pag: 29/37



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>



1 condominio nuevo, el primer administrador deberá convocar a asamblea  
2 extraordinaria. En esta asamblea el primer administrador rendirá cuenta  
3 documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la  
4 persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer  
5 reglamento de copropiedad, presentará un informe a la asamblea, detallando y  
6 documentando: a) Las condiciones y estado de funcionamiento de todas las  
7 instalaciones de los bienes comunes a la fecha en la que se realiza la asamblea;  
8 b) Las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta la  
9 fecha; c) El pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal del  
10 condominio.- **Artículo Trigésimo Primero:** Las contiendas que se promuevan  
11 entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la  
12 administración del Condominio, serán resueltas por el Juez de Policía Local  
13 correspondiente, o por el Juez árbitro designado por la asamblea, o a falta de  
14 acuerdo, por el Juez letrado de turno, de conformidad a las normas contenidas en  
15 los artículos ocho y nueve de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. Se  
16 exceptúa de lo anterior, el cobro de gastos comunes que se substanciará ante el  
17 Juez de Letras respectivo conforme al Procedimiento del Juicio Ejecutivo del  
18 Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil. Se podrá requerir de  
19 la Municipalidad respectiva la atención extrajudicial de los conflictos que se  
20 promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, conforme a  
21 lo previsto en el artículo cuarenta y siete de la Ley veintiún mil cuatrocientos  
22 cuarenta y dos, dejándose constancia en acta que se levantará al efecto, de lo  
23 obrado y de los demás acuerdos adoptados. La copia del acta correspondiente,  
24 autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los  
25 acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de  
26 administración. La Municipalidad se abstendrá de actuar si alguna de las partes  
27 hubiere recurrido al Juez de Policía Local o a un árbitro, de acuerdo con lo  
28 señalado precedentemente. - **Artículo Trigésimo Segundo:** La asamblea podrá  
29 acordar que todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra  
30 riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro de los bienes de dominio común

Pag: 30/37



Certificado Nº  
123456806192  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



1 que le corresponda a cada unidad. En tal caso, cada copropietario deberá  
2 contratar este seguro y, en caso de no hacerlo lo contratará el administrador por  
3 cuenta y cargo de aquel, formulándole el cobro de la prima correspondiente  
4 juntamente con el de los gastos comunes, indicando el monto en forma  
5 desglosada de estos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las  
6 mismas normas que rigen para los gastos comunes, sea que se contrató o no el  
7 seguro de incendio, deberá mantenerse en el archivo de documentos del  
8 condominio un plano del mismo, con indicación de, grifos, sistemas de  
9 electricidad, agua potable, alcantarillado, calefacción, de seguridad contra  
10 incendio y cualquier otra información que sea necesaria conocer para casos de  
11 emergencia, el condominio deberá contar con plan de emergencia ante siniestros,  
12 como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar,  
13 antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación de  
14 incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de  
15 Administración. El plan de emergencia, junto con los planos de condominio  
16 detallados según la necesidad, será actualizado cuando sea necesario por el  
17 comité de Administración respectivo y copia de este, junto con los planos puede  
18 ser dejado en la unidad de carabineros y bomberos más cercana, para realizar  
19 las observaciones que estimen pertinentes. Si se viere comprometida la  
20 seguridad o conservación del condominio sea respecto de bienes comunes o  
21 unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otro  
22 desperfecto cuya reparación sea necesario ingresar a una unidad, no  
23 encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el  
24 acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella,  
25 debiendo hacerla acompañado de un miembro del comité de administración,  
26 quien levantara un acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro  
27 de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la  
28 unidad. Los gastos que originen serán de cargo del o los responsables del  
29 desperfecto. - **Artículo Trigésimo Tercero:** Los gastos originados por servicios  
30 de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, u otros servicios, deberán



1    cobrarse, juntamente con las cuentas particulares de cada unidad, en la  
2    proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por  
3    concepto del respectivo consumo o reparación de las instalaciones que  
4    constituyen bienes comunes. Para estos efectos la contribución que corresponde  
5    a cada una de las unidades del Condominio será la indicada para el cobro de  
6    gastos comunes: La Asamblea tendrá las siguientes atribuciones: a) Nombrar al  
7    Administrador y demás personal necesario para la administración, pudiendo  
8    delegar en el administrador la designación de estos últimos; b) Aprobar en el mes  
9    de Diciembre de cada año el presupuesto de entradas y gastos que demandará  
10   la administración, conservación y mantención del edificio y dependencias; c)  
11   Dictar los reglamentos internos necesarios para la adecuada aplicación de este  
12   Reglamento; d) Fijar contribuciones permanentes o extraordinarias para solventar  
13   gastos, reparaciones u otros cargos del Condominio. **Artículo Trigésimo Cuarto:**  
14   La asamblea se regirá por las siguientes normas: a) La convocatoria se hará con  
15   una semana de anticipación a lo menos, mediante un cartel firmado por las  
16   personas que citan y se colocará en un lugar visible para los copropietarios. Se  
17   enviará, además, por el administrador, una circular dirigida al domicilio que el  
18   propietario tenga registrado en la administración. La falta de recepción de esta  
19   citación no viciará de nulidad la celebración de la Asamblea. Si los copropietarios  
20   acordaran por unanimidad celebrar asambleas, no será necesaria citación  
21   alguna; b) La asamblea será presidida por el Presidente del Comité de  
22   Administración en ejercicio. Y se llevará a efecto en el recinto del Condominio o  
23   en el lugar señalado por el Comité. En caso de ausencia del Presidente, ésta  
24   será presidida por el copropietario asistente que posea la mayor proporción de  
25   dominio en los bienes comunes. Si hubiere empate se decidirá por sorteo; c) Los  
26   propietarios podrán hacerse representar por apoderados, cuyo mandato deberá  
27   constar en una carta poder que será archivada por el administrador. Los  
28   copropietarios que sean personas jurídicas podrán comparecer por sus  
29   representantes o por quienes sean autorizados por el respectivo representante  
30   legal; d) Cada propietario tendrá un voto por Unidad: el valor de este voto será



1 equivalente a la proporción que le corresponda en la copropiedad. Mientras un  
2 propietario se encontrare en mora en el pago de las expensas comunes, tendrá  
3 sólo derecho a voz, pero no a voto en las asambleas que se celebren, derecho  
4 que recuperará al purgarse aquella mora. **Artículo Trigésimo Quinto:** Los  
5 copropietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso y goce, a cualquier  
6 título, de sus respectivas unidades, en el plazo que estimen conveniente  
7 pudiendo hacerlo en forma anual, mensual, semanal o diario, inclusive. Será  
8 obligación de cada propietario informar al administrador o al Comité de  
9 Administración acerca de la persona o personas que detentan el inmueble, a  
10 cualquier título, los cuales estarán sometidos a las disposiciones del presente  
11 Reglamento. Asimismo, será obligación del Administrador llevar un registro al  
12 respecto.- **Artículo Trigésimo Sexto:** Los propietarios, arrendatarios,  
13 subarrendatarios u ocupantes de las unidades del Condominio, usarán los  
14 accesos, y espacios comunes bajo su exclusiva responsabilidad sin que a los  
15 copropietarios, ni a la Administración del Condominio se le impute  
16 responsabilidad alguna en caso de accidentes.- **Artículo : Trigésimo Séptimo**  
17 En caso de celebrarse contratos de promesa de compraventa, se considerarán  
18 como propietarios, desde la fecha de la firma de la respectiva compraventa, a los  
19 promitentes compradores, tanto para los efectos de usar y gozar de los  
20 respectivos bienes, cuanto para el cumplimiento de las obligaciones que impone  
21 este Reglamento.- **Artículo Trigésimo Octavo:** Las disposiciones del presente  
22 Reglamento prevalece sobre cualquier acto o convenio particular que puedan  
23 celebrar los copropietarios. En todo lo no previsto por el presente Reglamento, se  
24 estará a lo dispuesto en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, cuyo texto actual  
25 esta normado por la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos y su  
26 Reglamento y para los efectos de cómputo de las votaciones se estará a lo  
27 establecido en la respectiva Ley.- **Artículo Trigésimo Noveno:** Don **MAURICIO**  
28 **ANDRÉS MINCK TROMBERT**, en su calidad de representante legal del actual  
29 propietario de los inmuebles objeto del "EDIFICIO LIFE by K", estará facultado  
30 para administrar él mismo, a contar de la fecha de la presente escritura, o bien

Pag: 33/37



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.gov.co>




1 para designar a los miembros provisorios del Comité de Administración, conforme  
2 a lo establecido en el artículo ciento dos de la Ley veintiún mil cuatrocientos  
3 cuarenta y dos de Copropiedad Inmobiliaria.- **Artículo Cuadragésimo:** Respecto  
4 de las morosidades de obligaciones económicas (incluyendo gastos comunes y  
5 multas), el administrador podrá celebrar convenios de pago con aquellos  
6 copropietarios morosos de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, pudiendo  
7 concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para  
8 el pago de la deuda. Estos convenios de pago solo podrán realizarse con los  
9 propietarios de las unidades, debiendo acreditar debidamente esta calidad  
10 mediante la documentación que sea idónea para ello. El monto mínimo de la  
11 primera cuota no podrá ser inferior al treinta por ciento del total de la deuda,  
12 debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Para  
13 celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del  
14 comité de administración. El cobro de cualquier obligación económica podrá  
15 cobrarse en juicio ejecutivo en juzgado civil. Para efectos del cálculo de las  
16 obligaciones económicas morosas, la deuda devengará el interés que se  
17 disponga en dicho reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, el que no  
18 podrá ser superior al cincuenta por ciento del interés corriente bancario. Si el  
19 condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o los  
20 servicios de electricidad o de telecomunicaciones, las empresas que los  
21 suministren deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades  
22 cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más  
23 cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito  
24 del administrador y previa autorización del comité de administración. Con todo, no  
25 podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los  
26 servicios. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios  
27 morosos. **Artículo Cuadragésimo Primero:** Para todos los efectos derivados del  
28 presente Reglamento, se reputará que los copropietarios tienen domicilio en calle  
29 Inglaterra número 0895 de la ciudad de Temuco, que corresponde al "EDIFICIO  
30 LIFE by K", de la comuna y ciudad de Temuco, en cuyas unidades podrán



1 hacerse válidamente las notificaciones que procedan, aun cuando el interesado  
2 se encuentre ausente, o lo tenga arrendado o concedido en otra forma de goce a  
3 terceros, salvo que el propietario haya registrado otra dirección ante el Comité de  
4 Administración, en cuyo caso se reputará que allí tiene su domicilio.- **Artículo**  
5 **Cuadragésimo Segundo:** Por el presente acto, los comparecientes otorgan  
6 mandato especial al abogado don Mauricio Andrés Silva Kachele, para que en  
7 representación de las partes, proceda a rectificar, complementar y/o aclarar por  
8 escritura pública cualquier error de hecho no substancial que se hubiere  
9 efectuado en la presente escritura, con el sólo fin que el Conservador de Bienes  
10 de Raíces respectivo pueda practicar las inscripciones, subinscripciones,  
11 cancelaciones y anotaciones que fueran procedentes.- **Artículo Cuadragésimo**  
12 **Tercero:** La personería de don **MAURICIO ANDRÉS MINCK TROMBERT** para  
13 actuar en nombre y representación de la **INMOBILIARIA E INVERSIONES K**  
14 **LIMITADA**, consta de Estatuto de Constitución de fecha veintiuno de junio de  
15 dos mil diecinueve del Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de  
16 Economía, Fomento y Turismo, firmado electrónicamente de acuerdo con la ley  
17 diecinueve mil setecientos noventa y nueve documento que no se inserta por ser  
18 conocido del compareciente y a su expresa solicitud y por haberlo tenido a la  
19 vista la Notario que autoriza.- **Artículo Cuadragésimo cuarto:** El Condominio  
20 deberá contratar un seguro colectivo contra incendio, sin perjuicio de las  
21 coberturas adicionales que pueda contratar cada copropietario conforme a la Ley  
22 veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos ". **TERCERO:** Los comparecientes  
23 otorgan mandato especial al abogado don Mauricio Andrés Silva Kachele, para  
24 que en representación de las partes, proceda a rectificar, complementar y/o  
25 aclarar por escritura pública cualquier error de hecho no substancial que se  
26 hubiere efectuado en la presente escritura, con el sólo fin que el Conservador de  
27 Bienes de Raíces respectivo pueda practicar las inscripciones, subinscripciones,  
28 cancelaciones y anotaciones que fueran procedentes.- **CUARTO:** Se faculta al  
29 portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las  
30 inscripciones y subinscripciones que sean procedentes. Minuta redactada por el

Pag: 35/37



1 abogado don Mauricio Andrés Silva Kachele. En comprobante y previa lectura  
2 firma el compareciente conjuntamente con el Notario que autoriza. Así lo otorga y  
3 firma previa lectura ante mí. Se da copia. Doy Fe. 

4   
5 

6 Mauricio Andrés Minck Trombert

7 c.i. 

8 pp. Inmobiliaria e Inversiones K Limitada

9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

REVERSO UTILIZADO  
Art. 404 C.O.T.  
TEMUCO, 29 NOV 2023

ALVARO VALDEBENITO SALGADO  
NOTARIO PUBLICO  
1era NOTARIA DE TEMUCO  
CHILE



Certificado  
123456806192  
Verifique validez  
<http://www.fojas.>

