

Ley de Copropiedad 21.442 y su reglamento II



EDUARDO SALAS PINTO
ARQUITECTO

Magister en Gestión Pública, Desarrollo Regional y Local
Diplomado en Derecho Urbanístico y de la Construcción.

Diplomado en SIG

Diplomado en convivencia y negociación

ICA 10960

ASATCH 276

CONTENIDO

REGLAMENTO

FELIX JARA CADOT

NOTARIO PUBLICO
41 NOTARIA DE SANTIAGO
HUERFANOS 1160 - LOCALES 11 - 12
FONO: 2 2674 4600 - FAX: 2 2995 8445
SANTIAGO
www.notariafjc.cl



Rep. N° 39974-2014

GMZ/lro.

regcop-arboleda de quillota

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONJUNTO HABITACIONAL

"PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE QUILLOTA"

O*O*O*O*O*O

O*O*O*O*O*O

roles, la contribución de bienes raíces del terreno se incluirá en los gastos comunes, encontrándose cada propietario obligado a su pago en el porcentaje que le corresponda a su respectiva unidad, conforme a lo indicado en el artículo séptimo de este reglamento. **ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO:** Mientras la sociedad **INMOBILIARIA E INVERSIONES PUERTA DEL SOL SpA** no enajene la totalidad de las unidades que conforman el condominio que se regula por el presente instrumento, mantendrá la facultad de efectuar modificaciones y loteos, solicitar, obtener y/o modificar permisos de edificación, y la ley de copropiedad, y archivar los planos correspondientes, facultad que se mantendrá mientras no notifique su renuncia a la administración del condominio. Asimismo, La inmobiliaria podrá mantener en el conjunto habitacional una Sala de Ventas y una o más Viviendas Pilotos que le permitan vender todas y cada una de las unidades del Condominio y a ubicar, colgar y exhibir la publicidad que estime conveniente para el logro de este fin, en cualquier parte del Condominio, incluidos los accesos y las techumbres. **ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO:** Se faculta expresamente a la **INMOBILIARIA E INVERSIONES PUERTA DEL SOL SpA** o a quien ésta designe para que ofrezca, promocióne, exhiba, incluso en días domingos y feriados, las viviendas y derechos de uso y goce exclusivos que estuviesen disponibles, así como los espacios comunes del condominio, pudiendo al efecto colocar en el citado condominio, en sus entradas, en las viviendas disponibles y en las aceras que lo enfrentan, toda clase de letreros, lienzos y publicidad en general, hasta que se enajenen definitivamente la totalidad de ellas a terceros. En todo caso, se pondrá especial cuidado en ocasionar las menores molestias posibles a los habitantes del condominio. **ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en los Registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.- **Personería.** La personería de don Daniel Enrique Corvalán Rivera y de don Angelo Renato Borzone Mendoza para representar a la sociedad "Inmobiliaria e Inversiones Puerta del Sol SpA" consta en escritura pública de fecha catorce de Diciembre del dos mil doce, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, la que no se inserta por ser conocida del Notario que autoriza, de las partes y a expresa petición de éstas.- Minuta redactada por abogado Alejandro Marcelo Moreira



rebalses o desbordes que afecten a otras unidades o a bienes de dominio común. En estos casos, el costo de las reparaciones por estos perjuicios corresponderá en forma directa y exclusiva al responsable. Nueve) Hacer funcionar equipos de radio o televisión en forma estridente o con alto volumen, a cualquier hora. Diez) Estacionar vehículos frente a los accesos del Condominio, circulaciones peatonales o espacios comunes, impidiendo la libre circulación de los vehículos de los demás copropietarios u ocupantes. Once) Modificar el destino de las viviendas. Doce) Tocar bocinas de vehículos dentro del Condominio. Trece) Ejecutar en las viviendas y en los estacionamientos o en los bienes de dominio común, cualquier transformación que signifique modificaciones en la fachada o una alteración a la estética general del Condominio, como por ejemplo la modificación de los marcos de las ventanas, sin la debida autorización de la Asamblea de Copropietarios, debiendo, en todo caso obtener el permiso municipal correspondiente. Catorce) Exhibir o tender hacia el exterior de las ventanas, y puertas, toallas, paños, alfombras, sábanas, prendas de vestir, y en general, cualquier objeto que afecte la estética



Estacionar
vehículos



Modificar destino



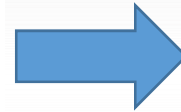
Alterar fachadas y
realizar
transformaciones



Tender Ropa y
sábanas



cumpliendo con las disposiciones legales y municipales vigentes que le sean aplicables, y con las normas que en el presente Reglamento se establecen. En los bienes asignados en uso y goce exclusivo los copropietarios podrán construir terrazas, jardines y piscinas debiendo cumplirse en todo caso, con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y respetando las restricciones y limitaciones que a cada terreno corresponde en conformidad a lo establecido en la cláusula décimo octava precedente. El propietario de una unidad no requerirá de la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, cuando la modificación o ampliación de su vivienda cumpla con lo señalado en el presente Reglamento, con lo establecido en el Plano Regulador Comunal y en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y otras leyes aplicables a este tipo de viviendas. En caso de que la autoridad correspondiente requiera de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, esta asamblea no podrá denegar dicha autorización cuando la ampliación o modificación cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias antes referidas. En el evento que la modificación de alguna vivienda implique aumentar la superficie construida de la misma, cada propietario sólo tendrá derecho a utilizar la parte del porcentaje total del uso de suelo del terreno común y la parte del porcentaje de total de la constructibilidad permitida para el terreno común, que proporcionalmente corresponde de acuerdo al porcentaje referido en el Artículo cuatro Número de este Reglamento. Deberán contar con el consentimiento expreso del Comité de Administración, los cambios que alteren o afecten la arquitectura o la estética



Limitaciones a la construcción
(Terrazas, jardines, piscinas)



Normas para construir
en terreno de BBCC

✕ Cerrar Navegar Norma

Portada / Decreto 7

< VOLVER

DECRETO 7

CONTRAER

- ENCABEZADO
- TÍTULO I DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA
 - ARTÍCULO 1
 - ARTÍCULO 2
 - ARTÍCULO 3
 - ARTÍCULO 4
- TÍTULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS
 - ARTÍCULO 5
 - ARTÍCULO 6
 - ARTÍCULO 7
 - ARTÍCULO 8
 - ARTÍCULO 9
 - ARTÍCULO 10

DECRETO 7 | APRUEBA REGLAMENTO DE LA LEY N° 21.442 QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



Generar URL corta



Promulgación: 04-ABR-2023

Publicación: 09-ENE-2025

Versión: Única - 09-ENE-2025

REGLAMENTO

CONCORDANCIA

Activar Windows
Ve a Configuración para activar

DE LOS BIENES DE DERECHO EXCLUSIVO

HIPOTECAS Y GRAVAMENES

¿Se requiere autorización de la comunidad para hipotecar una unidad?

- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.
- La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad se extenderán a los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción, aun cuando no se exprese.

Artículo 25.-

- Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el conservador de bienes raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la dirección de obras municipales.
- Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 48, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 49.

DE LOS BIENES DE DERECHO EXCLUSIVO

Del uso de los bienes de la copropiedad

- Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la dirección de obras municipales.
- Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes. Artículo 27.-

DE LOS BIENES DE DERECHO EXCLUSIVO

Del uso de los bienes de la copropiedad

- El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad solo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.
- La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres UTM, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia.
- Podrán denunciar estas infracciones, el comité de administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

De las obligaciones económicas



DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

- Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.
 - El deber al que se refiere el inciso precedente seguirá siempre al dueño de cada unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de su adquisición. El crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2.481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para repetir contra su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.
-
- El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato. Artículo 6°.-



DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Del cobro de los gastos comunes

¿Quién efectúa y determina el cobro de los gastos comunes?

- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea.

Artículo 31.-

En el aviso de cobro correspondiente deberá constar:

- La proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva,
- Intereses y multas que adeudare a la fecha.
- Detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio.

Artículo 31.-



DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Del cobro de los gastos comunes

¿Qué consecuencias conlleva el no pago de los gastos comunes?

En caso de que un copropietario no cumpla oportunamente con el pago de los gastos comunes, a causa de esto, se disminuya el valor del condominio o se origine un riesgo no cubierto por los seguros que regula esta ley, le corresponderá responder de todo daño o perjuicio que pudiere imputarse a su incumplimiento. Artículo 34.-

¿puede eximirse de pagar los GGCC por tener el bien en desuso?

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes respectivos. Artículo 35.-

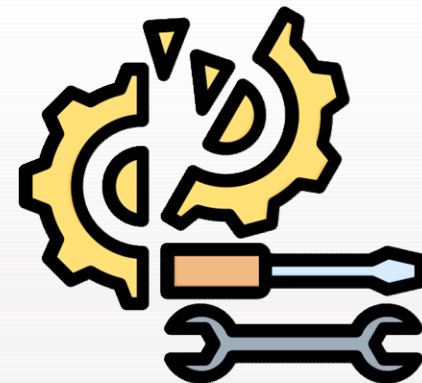


DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Del cobro de los gastos comunes

Suspension de servicios

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o los servicios de electricidad o de telecomunicaciones, las empresas que los suministren deberán **suspender** el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos. Artículo 36.-



DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

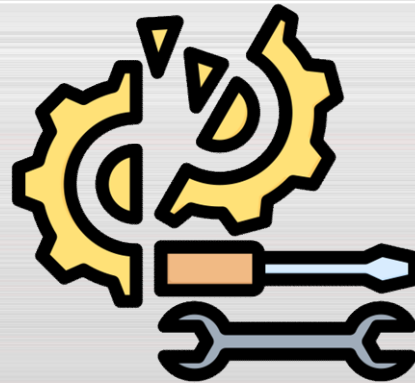
Del cobro de los gastos comunes

Suspension de servicios

¿ Existe algún tipo de exención para el corte de suministros a deudores de gastos comunes?

No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora del pago de los gastos comunes, respecto a deudas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y sólo mientras éste se encuentre vigente.

Respecto de aquellas unidades en que residan personas electro dependientes, en caso alguno podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de los gastos comunes.



DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Del cobro de los gastos comunes

Convenios de pago

Cada copropietario deberá pagar las obligaciones económicas del condominio dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se disponga en dicho reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, el que no podrá ser superior al 50% del interés corriente bancario.

Artículo 7°.-

El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas, pudiendo concederse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto de la primera cuota deberá pagarse al momento de la suscripción del convenio; desde ese momento y mientras cumpla con los términos convenidos y sus otras obligaciones económicas, dicho propietario será considerado como copropietario hábil para los efectos de esta ley. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.

Fondo común de
reserva

DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Fondo común de reserva

- Debe considerarse en todo condominio
- Destinado a solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.
- Deberá considerar un porcentaje proporcional de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal.

Artículo 39.-

Corresponderá al comité de administración autorizar la utilización de recursos de este fondo para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Excepcionalmente, respecto de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, la asamblea de copropietarios podrá autorizar, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, que parte de los recursos del fondo sean destinados a cubrir dichos gastos.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del comité de administración.

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

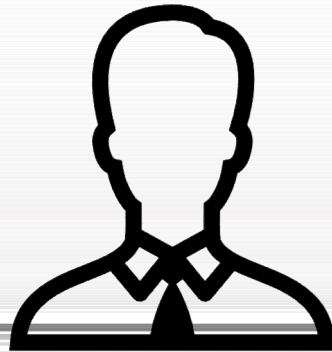
DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

Para efectos de la administración del condominio se considerarán los siguientes órganos:

- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS
- COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN
- ADMINISTRADOR Y SUBADMINISTRADOR

Artículo 12.-

El administrador



DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

Es un registro creado por la Ley 21.442 o Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de carácter obligatorio, único, público, y gratuito, que excluye la existencia de registros similares en cualquier otra institución pública o privada.

- Su funcionamiento estará regulado por el Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.
- Todas las personas que ejerzan el rol de administrador/a en un condominio, ya sea en forma gratuita o pagada, deberán inscribirse en el Registro Nacional para poder cumplir con esta labor.
- Los/las administradores podrán inscribirse a título gratuito (voluntarios) u oneroso (pagado) y como personas naturales o jurídicas.
- La inscripción tendrá validez en todo el país.
- La revisión de los antecedentes y la aprobación o rechazo de la solicitud de inscripción estará a cargo de las Secretarías Regionales Ministeriales (Seremi) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

- Identificación de la persona natural o jurídica (nombre, RUT)
- Estado de la inscripción en el Registro (vigente, no vigente, suspendido, eliminado)
- Mes, año y tipo de inscripción (gratuito, oneroso, persona natural, persona jurídica)
- Información de contacto (teléfono y/o correo electrónico)
- Registro de sanciones, firmes y ejecutoriadas
- Cursos y/o certificaciones declaradas

En el caso de las Personas Jurídicas: • Identificación del representante legal • Nómina de los administradores que prestan servicios

Requisitos para inscribirse como Administrador en el Registro Nacional

PERSONAS NATURALES

A. A título gratuito (no reciben ningún tipo de pago)

REQUISITO	DOCUMENTO A PRESENTAR
Tener mayoría de edad Ser chileno o extranjero con residencia vigente en el país	INGRESO CON CLAVE ÚNICA "Certificado de residencia y domicilio para extranjeros", emitido por el Departamento o Sección de Migraciones y Policía Internacional de la Policía de Investigaciones.
No tener condenas de Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal	"Certificado de Antecedentes Penales para fines especiales", emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, con una antigüedad máxima de 15 días previos a la solicitud de inscripción en el Registro.

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

B. A título oneroso (reciben un pago por sus servicios)

REQUISITO	DOCUMENTO A PRESENTAR
Tener mayoría de edad Ser chileno o extranjero con residencia vigente en el país	INGRESO CON CLAVE ÚNICA "Certificado de residencia y domicilio para extranjeros", emitido por el Departamento o Sección de Migraciones y Policía Internacional de la Policía de Investigaciones.
No tener condenas de Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Pena	"Certificado de Antecedentes Penales para fines especiales", emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, con una antigüedad máxima de 15 días previos a la solicitud de inscripción en el Registro.
Educación Media aprobada	Certificado de "Licencia de Educación Media", otorgado por el Ministerio de Educación o su respectiva homologación (cursado en el extranjero)
Curso de capacitación en materias de administración de condominios o, certificación de competencia laboral	Certificado de aprobación del curso (universidad o instituto acreditado, OTEC) Certificado ChileValora

Activar Win
ve a Configurac

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS



Ley de copropiedad inmobiliaria

Registro público de administradores de condominios

[Iniciar sesión](#)

Plataforma Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Activar Windows
Vea a Configuración para activar Windows

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

Registro público de administradores de condominios

Q Buscar

Filtrar por región

Seleccione una región

Filtrar por clasificación del registro

Todos

Nombre o Razón Social	↑↓	RUN/RUT	↑↓	Fecha de inscripción	↑↓	Tipo	↑↓	Estado de la inscripción	↑↓	Clasificación	↑↓	Regiones donde presta servicios	Acciones
ANTONIO ENRIQUE ENCALADA GARCÍA		8098576-2		Junio 2024		Persona Natural		Vigente		Oneroso		COQUIMBO	Ver detalle →
OSCAR IVÁN MENDOZA BUSTOS		15178535-2		Junio 2024		Persona Natural		Vigente		Gratuito		BIOBÍO	Ver detalle →
GINA PASTORA SALGADO NÚÑEZ		13354500-K		Julio 2024		Persona Natural		Vigente		Oneroso		MAULE	Ver detalle →
PAOLA ANDREA FERNÁNDEZ PAILLÁN		12826808-1		Mayo 2024		Persona Natural		Vigente		Gratuito		METROPOLITANA DE SANTIAGO	Ver detalle →

<https://condominios.minvu.cl/#registro-publico>

REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

ANTONIO ENRIQUE ENCALADA GARCÍA

Identificación

NOMBRE	ANTONIO ENRIQUE ENCALADA GARCÍA	RUT	8098576-2
FECHA INSCRIPCIÓN	Junio 2024	TIPO	Persona Natural
ESTADO DE LA INSCRIPCIÓN	Vigente	CLASIFICACIÓN	Oneroso
REGIONES DONDE PRESTA SERVICIOS	COQUIMBO	CORREO ELECTRÓNICO	anenenga@gmail.com

Cursos de capacitación o Certificaciones de competencia

Tipo	Nombre	Institución
Certificación	Antonio Enrique Encalada García	OTEC – Learnig group

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

NOMBRE

FELIPE ANDRÉS MUÑOZ SERRA

RUT

15829026-K

FECHA INSCRIPCIÓN

Octubre 2024

TIPO

Persona Natural

ESTADO DE LA INSCRIPCIÓN

Vigente

CLASIFICACIÓN

Oneroso

REGIONES DONDE PRESTA SERVICIOS

VALPARAÍSO

CORREO ELECTRÓNICO

fmunoz@adpec.cl

Cursos de capacitación o Certificaciones de competencia

Tipo	Nombre	Institución
Curso	Administración De Edificios Y Condominios	OTEC - Learning Group

Registro de sanciones

Fecha	Infracción	Sanción	Periodo de suspensión (años)	Monto multa (UTM)
No hay infracciones				

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

ADMINISTRADOR



Serán funciones del administrador:

- 1) Cuidar los bienes de dominio común.
- 2) Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores.
- 3) Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
- 4) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio conforme a las normas que establezca el reglamento de la ley e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.
- 5) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad.
- 6) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.
- 7) Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

ADMINISTRADOR

- 8) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.
- 9) Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.
- 10) Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios.
- 11) Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio, a la composición del comité de administración, resguardando los datos personales en virtud de la ley N° 19.628, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación.
- 12) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere.
- 13) Las que se establezcan en el reglamento de copropiedad.
- 14) Las que la asamblea de copropietarios le conceda.

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

ADMINISTRADOR

- Mantención de las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios.
- Cerciorarse que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones.
- El administrador o quien haga sus veces estará facultado para **denunciar** ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador o quien haga sus veces estará facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al comité de administración, conforme al procedimiento establecido en el inciso precedente.



DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

ADMINISTRADOR

- El administrador **estará obligado a rendir** cuenta documentada y pormenorizada de su gestión, ante el comité de administración en forma mensual y ante la asamblea de copropietarios en cada sesión ordinaria y al término de su administración.
- El administrador deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de los ingresos y gastos, incluida las remuneraciones y pagos relativos a seguridad social del personal contratado, así como el saldo de caja, entregando una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de los seguros contratados.
- Para estos efectos, la documentación correspondiente deberá estar a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio y ser proporcionada con, al menos, veinticuatro horas de antelación respecto de las sesiones ordinarias de la asamblea de copropietarios o de las reuniones del comité de administración en que deba rendirse la cuenta mensual.

Artículo 21.-



¿Quién designa al administrador?

Será designada por el propietario del condominio como primer administrador conforme al artículo 9° o por quienes designe posteriormente la asamblea de copropietarios como administrador o subadministrador.

¿Persona natural o jurídica?

persona natural o jurídica

¿Funciones del administrador?

cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio de acuerdo a las disposiciones de esta ley, de su reglamento y del respectivo reglamento de copropiedad sino también según las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración

¿Puede integrar el comité?

El administrador no podrá integrar el comité de administración y se mantendrá

¿Cuánto dura en su cargo el administrador?

Continuara en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

¿Puede desempeñarse gratuitamente?

El administrador o subadministrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, debiendo mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, a que se refiere el Título XIII de la presente ley.

¿Quién determina la remuneración del administrador?

La remuneración u honorarios de los administradores y subadministradores de condominios será fijada por el comité de administración.



Hola, Eduardo Salas Pinto

Tu administración ha publicado nueva información:

Resultados Encuesta Administración e información

Estimados vecinos y copropietarios

Esperamos que se encuentren bien al momento de leer el presente comunicado.

Como Comité queremos agradecer su participación en la última encuesta, que buscaba conocer su opinión sobre el desempeño de la empresa Administradora durante su primer semestre de trabajo.

De la encuesta se concluye que **"se aprueba la gestión con un 54,67% de los votos"**.

Adicionalmente, les recordamos que los resultados son públicos por lo que todos los copropietarios los puede revisar en la sección "Votaciones->Cerradas", dentro de la misma plataforma Comunidad Feliz.

Aprovechamos la oportunidad para mencionar que **próximamente será comunicada la Fecha para una nueva Asamblea de Copropietarios**, oportunidad en la que daremos cuenta de las gestiones realizadas y expondremos el plan de trabajo para la temporada primavera-verano 2025. Les recordamos que su participación es importante para cumplir con el quorum que nos exige la ley. Por lo mismo, es fundamental que la participación en esta nueva Asamblea sea mayor a la obtenida en el mes de mayo de este año.

Sin otro particular nos despedimos deseando a todos una excelente semana.

Comité de Administración BBI

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

Del administrador

Presupuesto

- El administrador deberá **confeccionar un presupuesto** estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un período de doce meses,
 - En dicho presupuesto deberá informarse también el monto disponible en el fondo común de reserva y especificar si se proyecta hacer uso de éste para cubrir tales gastos. 22.-
 - El presupuesto será remitido a cada copropietario tenga para su revisión en la oficina de la administración correspondiente. Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el comité de administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período.
-
- **Corresponderá al comité de administración aprobar el presupuesto**, sin perjuicio de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la asamblea de copropietarios, en caso de que el presupuesto contemple alguna materia que lo requiera.

• De las subadministraciones

- Deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 49 respecto a la porción del condominio correspondiente a cada subadministración
- El adecuado uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que le corresponden exclusivamente a dicho sector, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto.
- El reglamento de copropiedad o, en su defecto, el acta de constitución de la subadministración, deberá especificar las funciones y materias que podrán ser asumidas por cada sector, con el objeto de resguardar que las decisiones o medidas que éstos adopten no afecten a la copropiedad en su conjunto.
- Artículo 23.-

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

Del administrador

- Los copropietarios que formen parte de la subadministración adoptarán sus decisiones en asamblea.
- En cuanto al comité de administración, la asamblea de copropietarios del condominio podrá acordar que únicamente exista uno para toda la copropiedad, o bien, que cada sector tenga, adicionalmente, su propio subcomité. Tanto en uno como en otro caso, el comité de administración del condominio deberá estar conformado por, al menos, un representante de cada uno de los sectores en que se divide el condominio. Los subcomités de administración deberán respetar las instrucciones que les imparta el comité de administración del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto; así como las instrucciones que les imparta la asamblea de copropietarios del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes que estén bajo su competencia, conforme a lo señalado en el inciso segundo.

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

Del administrador

- En cuanto a las labores que esta ley asigna al administrador, éstas podrán ser ejercidas en cada sector por el administrador general del condominio o por una persona especialmente designada al efecto, denominada subadministrador, quien **deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador.**
- Los subadministradores deberán ejercer sus funciones respetando las instrucciones que les imparta el administrador general del condominio o el comité de administración, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto; así como las instrucciones que les imparta el subcomité de administración del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes que estén bajo su competencia, conforme a lo señalado en el inciso segundo.

DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

Del administrador

- Artículo 24.- En el caso de condominios que cuenten con más de **200 unidades con destino habitacional, deberán constituirse subadministraciones** que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que puede dividirse el condominio, conforme a lo establecido en la letra D del artículo 1º y en el artículo 38 de esta ley.
- Si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, no se requerirá la constitución de subadministraciones, pero deberá contemplarse la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías y/o ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades. El reglamento de la presente ley establecerá los estándares mínimos de estos bienes, elementos y servicios, en función del número de unidades con que cuente el condominio.



G R A C I A S
