



## Reglamento de Copropiedad del Condominio Portal De Machalí – Lote A-DOS

### PREÁMBULO

En Machalí, República de Chile, a 25 de noviembre del año 2025, ante mí, comparecen los copropietarios del Condominio Portal de Machalí – Lote A-DOS, ubicado en Avenida Sanchina N° 800, comuna de Machalí, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, debidamente individualizados conforme al registro de copropietarios vigente mantenido por la Administración.

Los comparecientes exponen:

### PRIMERO: ANTECEDENTES GENERALES

Que el Condominio Portal de Machalí – Lote A-DOS, correspondiente a los sectores Los Maitenes y Los Arrayanes, se encuentra acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido en la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo N° 7 de 2025 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Que el presente instrumento tiene por finalidad actualizar, complementar y reemplazar el Reglamento de Copropiedad protocolizado con fecha 15 de noviembre de 2012, adecuándolo íntegramente a la nueva legislación vigente y a las necesidades actuales de administración, seguridad, convivencia y organización comunitaria.

### SEGUNDO: APROBACIÓN Y ALCANCE

Se deja constancia que este Reglamento de Copropiedad ha sido aprobado por la Asamblea de Copropietarios celebrada el día 25 de noviembre de 2025, conforme a los quórums establecidos en el artículo 15 de la Ley N° 21.442, que regirá en adelante las relaciones jurídicas y de convivencia entre todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes, trabajadores, proveedores y visitantes del condominio.

### TERCERO: EFECTOS LEGALES Y VIGENCIA

Su cumplimiento será obligatorio para todas las personas que residan, trabajen o desarrollen actividades dentro del condominio, sin perjuicio de las acciones y responsabilidades que correspondan conforme a la ley.

El presente Reglamento de Copropiedad entra en vigor una vez protocolizado ante notario, reemplazando en todas sus partes al reglamento anterior de fecha 15 de noviembre de 2012.



## Tabla de contenido

Título I.	Disposiciones Generales.....	4
Párrafo 1º –	Del Objeto y Ámbito de Aplicación.....	4
Párrafo 2º –	De la Naturaleza y Clasificación del Condominio .....	4
Párrafo 3º –	De las Definiciones Generales.....	5
Párrafo 4º –	De la Vigencia y Obligatoriedad.....	6
Título II.	Derechos y Obligaciones de los Copropietarios y Ocupantes .....	7
Párrafo 1º –	De los Derechos de los Copropietarios .....	7
Párrafo 2º –	De las Obligaciones Generales .....	8
Párrafo 3º –	De la Convivencia y Buenas Prácticas Comunitarias .....	9
Párrafo 4º –	De las Prohibiciones Generales.....	10
Párrafo 5º –	De la Igualdad, Inclusión y Trato Digno .....	11
Título III.	Bienes Comunes y Uso de Instalaciones.....	12
Párrafo 1º –	De la Naturaleza y Uso de los Bienes Comunes .....	12
Párrafo 2º –	De las Ampliaciones, Modificaciones y Mantenimiento .....	13
Párrafo 3º –	De los Estacionamientos, Áreas Verdes y Espacios de Uso Común .....	15
Párrafo 4º –	De los Bienes de Uso y Goce Exclusivo.....	17
Párrafo 5º –	De las Servidumbres, Fondos de Reserva y Fondo Operacional.....	17
Título IV.	Comité de Administración y Asamblea de Copropietarios.....	18
Párrafo 1º –	Del Comité de Administración.....	18
Párrafo 2º –	De las Funciones y Deberes del Comité.....	20
Párrafo 3º –	De la Asamblea de Copropietarios .....	20
Párrafo 4º –	De las Actas, Representación y Validez de los Acuerdos.....	24
Título V.	Administración del Condominio.....	24
Párrafo 1º –	Del Administrador.....	24
Párrafo 2º –	De las Funciones y Obligaciones del Administrador.....	25
Párrafo 3º –	De la Responsabilidad y Supervisión .....	27
Título VI.	Seguridad, Emergencias y Seguros.....	28
Párrafo 1º –	De la Seguridad y Prevención .....	28
Párrafo 2º –	Del Plan de Emergencia y Evacuación.....	29



Párrafo 3° – De los Seguros y Cobertura de Riesgos.....	30
Título VII. Procedimiento Sancionatorio y Multas .....	31
Párrafo 1° – De las Faltas y su Clasificación .....	31
Párrafo 2° – Del Procedimiento Sancionatorio.....	34
Párrafo 3° – De las Multas, Reincidencia y Destino de los Fondos .....	35
Título VIII. Resolución de Conflictos .....	37
Párrafo 1° – De la Solución Interna y la Mediación Comunitaria .....	37
Párrafo 2° – De la Competencia del Juzgado de Policía Local.....	38
Párrafo 3° – De la Colaboración, Ejecución y Costas.....	38
Párrafo 4° – De la Prevención y Convivencia .....	39
Título IX. Convivencia y Buenas Prácticas Comunitarias .....	39
Párrafo 1° – De los Principios Generales de Convivencia .....	39
Párrafo 2° – De la Participación y la Comunidad .....	40
Párrafo 3° – De la Sustentabilidad y Cuidado Ambiental .....	40
Párrafo 4° – De la Comunicación y Convivencia Digital .....	41
Párrafo 5° – De la Cultura de Bienestar y Respeto Común .....	41
Título X. Anexos y Protocolos.....	42
Párrafo 1° – De la Naturaleza y Validez de los Protocolos .....	42
Párrafo 2° – De los Protocolos Vigentes .....	43
Párrafo 3° – De la Difusión y Cumplimiento .....	44
Título XI. Disposiciones Transitorias.....	44



## Título I. Disposiciones Generales

### Párrafo 1º – Del Objeto y Ámbito de Aplicación

#### Artículo 1º

El presente Reglamento de Copropiedad tiene por objeto establecer las normas que regulan la convivencia, el uso de los bienes comunes, los derechos y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios, ocupantes (residentes) y visitantes, así como los procedimientos de administración, seguridad y resolución de conflictos dentro del Condominio Portal de Machalí, ubicado en Avenida Sanchina N° 800, comuna de Machalí, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

El presente Reglamento se aplicará a las unidades y bienes comunes del Lote A-DOS, correspondiente a los sectores Los Maitenes y Los Arrayanes, compuesto por 244 unidades habitacionales.

Las disposiciones contenidas en este Reglamento se dictan conforme a la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento contenido en el Decreto Supremo N° 7 de 2025 del MINVU y demás normas complementarias, siendo de cumplimiento obligatorio para todas las personas que residan, trabajen o desarrollen actividades dentro del condominio.

#### Artículo 2º

Las disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad regirán las relaciones jurídicas, administrativas y de convivencia entre todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes (residentes) y visitantes del Condominio Portal de Machalí.

Este Reglamento reemplaza íntegramente al Reglamento de Copropiedad protocolizado con fecha 15 de noviembre de 2012, y sus disposiciones prevalecerán sobre cualquier norma anterior o acuerdo interno que se le oponga.

En todo lo no previsto expresamente en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente las disposiciones de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y su reglamento.

### Párrafo 2º – De la Naturaleza y Clasificación del Condominio

#### Artículo 3º

El Condominio Portal de Machalí se clasifica como Condominio Tipo A, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º, número 1, de la Ley N° 21.442.



Este régimen implica que las unidades habitacionales se encuentran emplazadas en un terreno de dominio común, con bienes y espacios compartidos destinados a la seguridad, circulación y recreación de todos los copropietarios.

Además, el condominio tendrá un destino exclusivamente habitacional.

#### Artículo 4°

Los bienes comunes comprenden, entre otros:

- Portería y accesos;
- Calles y vías de circulación interna;
- Estacionamientos de visitas;
- Áreas verdes y jardines;
- Sala de basura, instalaciones eléctricas, hidráulicas y de comunicación;
- Equipamientos y estructuras de uso general, sean físicos o tecnológicos.

La enumeración anterior no es taxativa, y todo bien, estructura o instalación que sirva al uso o beneficio de más de una unidad se entenderá común para los efectos de la Ley N° 21.442.

#### Párrafo 3° – De las Definiciones Generales

#### Artículo 5°

Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- a) Unidad: Espacio de dominio exclusivo de un copropietario dentro del condominio, con los derechos y limitaciones establecidos en la Ley N° 21.442 y en el presente Reglamento. Incluye la vivienda, patio o antejardín y estacionamiento asignadas en su respectiva escritura.
- b) Copropietario: Persona natural o jurídica que sea titular del dominio de una unidad dentro del condominio, cualquiera sea el título que lo origine.
- c) Copropietario hábil: Aquel que se encuentra al día en el pago de sus gastos comunes y demás obligaciones económicas con el condominio, y que no se encuentra suspendido por sanción vigente.
- d) Arrendatario o cesionario: Persona que, sin ser propietaria, ocupa o utiliza una unidad en virtud de contrato de arriendo, comodato u otro título legítimo otorgado por el propietario.
- e) Ocupante (residente): Toda persona que habite permanentemente o de forma temporal en una unidad, sea o no propietaria o arrendataria, y que haga uso de las dependencias del condominio. Se entenderá que una persona reside habitualmente o de manera permanente en la unidad cuando habita o utiliza



una unidad de forma continua por un período igual o superior a treinta (30) días corridos, o cuando se verifique su presencia cotidiana y uso regular de las instalaciones comunes.

- f) Visitante: Persona que ingresa al condominio de manera ocasional, invitada o autorizada por un ocupante (residente) o por la administración.
- g) Administrador: Persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios para ejercer las funciones de gestión, ejecución de acuerdos y administración general del condominio, conforme a la Ley N° 21.442.
- h) Comité de Administración: Órgano colegiado elegido por la asamblea de copropietarios, con las facultades y deberes establecidos en la Ley N° 21.442, el presente Reglamento de Copropiedad y sus modificaciones.
- i) Bienes comunes: Todos aquellos espacios, instalaciones o elementos que sirven al uso o beneficio de más de una unidad, según lo dispuesto en la Ley N° 21.442.
- j) Gastos comunes: Contribuciones obligatorias que deben efectuar los copropietarios para solventar los gastos ordinarios y extraordinarios del condominio, conforme a lo dispuesto en los artículos 37 y 38 de la Ley N° 21.442. Incluyen los gastos de administración, mantención, reparación, servicios, seguros y personal, entre otros.
- k) Fondo común de reserva: Fondo obligatorio destinado a financiar reparaciones, mantenciones o gastos imprevistos de los bienes comunes, conforme al artículo 39 de la Ley N° 21.442.
- l) Protocolo interno: Conjunto de normas complementarias aprobadas por la Asamblea de Copropietarios que desarrollan materias específicas del presente Reglamento, de cumplimiento obligatorio para todos los ocupantes (residentes).

#### Artículo 6°

El desconocimiento de las disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad no eximirá de su cumplimiento ni de las responsabilidades que de él emanen.

Todo copropietario tiene el deber de entregar copia del presente Reglamento de Copropiedad a sus arrendatarios u ocupantes (residentes), quienes deberán cumplirlo íntegramente desde el inicio de su ocupación.

#### Párrafo 4° – De la Vigencia y Obligatoriedad

#### Artículo 7°

El presente Reglamento de Copropiedad será obligatorio para todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes (residentes), trabajadores, proveedores y



visitantes, desde la fecha de su entrada en vigor, la cual se establecerá en las Disposiciones Transitorias.

#### Artículo 8º

Toda persona que ingrese o habite en el Condominio Portal de Machalí acepta expresamente las disposiciones contenidas en el presente Reglamento de Copropiedad, comprometiéndose a cumplirlas y respetar las instrucciones que imparta la Administración y el Comité de Administración para su correcta aplicación.

### Título II. Derechos y Obligaciones de los Copropietarios y Ocupantes

#### Párrafo 1º – De los Derechos de los Copropietarios

#### Artículo 9º

Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes comunes del condominio, conforme al porcentaje de derechos que se determine en el plano y escritura de copropiedad respectiva.

Dichos derechos son inseparables del dominio, uso y goce de la unidad, no pudiendo enajenarse, arrendarse ni gravarse separadamente.

#### Artículo 10º

Los copropietarios tienen derecho a:

- a) Usar y gozar de los bienes comunes de acuerdo con su destino y respetando los derechos de los demás copropietarios.
- b) Participar en las asambleas de copropietarios, ejercer su derecho a voz y voto, y ser elegidos como integrantes del Comité de Administración.
- c) Solicitar información a la administración respecto del estado financiero, presupuestos, gastos comunes y contratos vigentes del condominio.
- d) Ser tratados con respeto y equidad por parte del Comité de Administración, el Administrador y los demás ocupantes (residentes).
- e) Presentar consultas, reclamos o sugerencias a la Administración o al Comité de Administración, por los medios formales establecidos.
- f) Acceder a los servicios, instalaciones y beneficios comunes conforme a las normas establecidas en este Reglamento.



## Artículo 11°

Los derechos del copropietario se ejercerán siempre de forma compatible con el interés general del condominio, la seguridad, la tranquilidad y el bienestar colectivo.

El ejercicio abusivo de un derecho, o su uso en perjuicio de la comunidad o de otros copropietarios, dará lugar a la aplicación de las sanciones que establece el presente Reglamento y la Ley N° 21.442.

## Párrafo 2° – De las Obligaciones Generales

## Artículo 12°

Todo copropietario, arrendatario u ocupante (residente) deberá:

- a) Cumplir las disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad y los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración.
- b) Contribuir al pago de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios que le correspondan, dentro de los plazos fijados por la administración.
- c) Mantener su unidad y antejardín en condiciones de higiene, ornato y seguridad.
- d) Evitar cualquier acción u omisión que cause molestias, ruidos o perjuicios a los demás ocupantes (residentes).
- e) Permitir, cuando sea necesario y previa notificación, el ingreso de personal autorizado para efectuar reparaciones o mantenciones de bienes comunes.
- f) Comunicar oportunamente a la Administración cualquier situación que afecte la seguridad o integridad de las personas o bienes comunes.
- g) Entregar a la Administración la información actualizada de los ocupantes y contactos de emergencia de cada unidad.

## Artículo 13°

El propietario será solidariamente responsable de las infracciones o daños ocasionados por sus arrendatarios, ocupantes o visitantes, conforme al artículo 27 de la Ley N° 21.442.

Esta responsabilidad incluye el pago de multas, gastos comunes impagos, daños a bienes comunes y cualquier otra obligación emanada del presente Reglamento o de la ley.



#### Artículo 14°

Todo copropietario deberá incorporar en sus contratos de arriendo o cesión de uso una cláusula expresa que obligue al arrendatario o cesionario a respetar las normas de este Reglamento de Copropiedad y los acuerdos del condominio.

El incumplimiento de esta obligación no eximirá al propietario de su responsabilidad solidaria.

#### Párrafo 3° – De la Convivencia y Buenas Prácticas Comunitarias

#### Artículo 15°

Los copropietarios, arrendatarios y ocupantes deberán mantener una conducta respetuosa, colaborativa y pacífica, orientada al bienestar general y a la buena convivencia.

Se prohíben las conductas ofensivas, injuriosas o amenazantes hacia otros ocupantes (residentes), trabajadores o miembros de la administración, ya sea de manera presencial, escrita o a través de medios digitales o redes sociales.

Las disposiciones de este párrafo se complementan con las contenidas en el Título IX de este Reglamento.

#### Artículo 16°

Se deberán observar las siguientes normas básicas de convivencia:

- a) Mantener un trato cortés y respetuoso entre vecinos, personal del condominio y terceros.
- b) Abstenerse de realizar actos que alteren la tranquilidad, la limpieza o la seguridad del condominio.
- c) No utilizar los bienes comunes para fines particulares o contrarios a su destino.
- d) No realizar actividades comerciales, industriales o de otra índole que generen molestias o sean incompatibles con el uso habitacional de las unidades.
- e) Respetar los horarios de descanso establecidos por el Comité de Administración en el Protocolo de Convivencia, en especial en relación con ruidos, música, trabajos de reparación o celebraciones.

Los horarios y prohibiciones de ruidos y trabajos se especifican en el Protocolo de Convivencia, que forma parte integrante de este Reglamento.



## Artículo 17°

Todo ocupante (residente) deberá respetar las normas internas y protocolos específicos que regulen materias como:

- Ingreso de delivery y visitas.
- Mudanzas y servicios externos.
- Uso de estacionamientos, áreas verdes y bienes comunes.
- Tenencia responsable de mascotas.
- Acceso vehicular con sistema de Tag o control electrónico.

El detalle de estas normas se desarrolla en los Protocolos de Convivencia, Tránsito Vehicular, Mascotas y Seguridad, aprobados conforme al Título X.

El incumplimiento de cualquiera de estos protocolos será considerado infracción a este Reglamento y podrá ser sancionado conforme a los artículos del Título VII.

Las infracciones no tipificadas expresamente podrán ser sancionadas por el Comité de Administración conforme a su gravedad, determinada por simple votación, y al principio de proporcionalidad, aplicando las categorías de faltas establecidas en este Reglamento.

## Párrafo 4° – De las Prohibiciones Generales

## Artículo 18°

Se prohíbe a los copropietarios, arrendatarios, ocupantes (residentes) y visitantes:

- a) Depositar, aunque sea temporalmente, materiales, escombros, sustancias inflamables o elementos que afecten la limpieza o seguridad del condominio.
- b) Colgar ropa, toallas u objetos en ventanas, fachadas o áreas visibles desde el exterior.
- c) Alterar, pintar o modificar las fachadas, techumbres, cierres perimetrales o colores exteriores de las unidades sin autorización del Comité de Administración.
- d) Instalar letreros, pancartas, toldos o estructuras visibles desde los bienes comunes sin autorización previa.
- e) Producir ruidos molestos o realizar actividades que perturben el descanso de los vecinos.
- f) Utilizar los bienes comunes para guardar vehículos, trailers, embarcaciones o materiales de construcción.



- g) Mantener animales sueltos o de razas peligrosas sin las medidas de seguridad correspondientes.
- h) Ingresar o utilizar maquinaria pesada que pueda dañar pavimentos o estructuras del condominio.
- i) Se prohíbe el uso de chimeneas o sistemas de combustión a leña u otros que generen contaminación atmosférica.

#### Artículo 19º

Las normas contenidas en este Título se aplican a todos los ocupantes (residentes) y visitantes, y su incumplimiento podrá dar lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en los artículos del Título VII, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan.

#### Párrafo 5º – De la Igualdad, Inclusión y Trato Digno

#### Artículo 20º

En el Condominio Portal de Machalí se promoverá un ambiente de respeto, inclusión y trato digno hacia todas las personas.

Queda estrictamente prohibida toda forma de discriminación arbitraria basada en origen, nacionalidad, edad, género, orientación sexual, religión, ideología, discapacidad, condición socioeconómica o cualquier otra circunstancia personal o social.

Ningún copropietario, ocupante (residente) o trabajador podrá ser objeto de hostigamientos, burlas o exclusión, insulto, amenaza verbal o física, o discriminación, por motivos personales o de grupo.

Las infracciones serán de carácter muy grave, dando inicio al procedimiento sancionatorio del Título VII del presente reglamento, sin perjuicio de poder remitir los antecedentes a la Inspección del Trabajo, Carabineros, Juzgado de Policía Local u otros organismos competentes, en caso de conductas que constituyan hostigamiento laboral o agresión.

#### Artículo 21º

El Comité de Administración y la Administración deberán velar por la prevención y resolución temprana de conflictos interpersonales dentro de la comunidad, fomentando el diálogo y la mediación vecinal.



Asimismo, el Comité podrá promover actividades o campañas orientadas a fortalecer la convivencia, el respeto, la participación y la vida comunitaria entre los ocupantes (residentes).

### Título III. Bienes Comunes y Uso de Instalaciones

#### Párrafo 1º – De la Naturaleza y Uso de los Bienes Comunes

##### Artículo 22º

Son bienes comunes del condominio todos aquellos que, por su naturaleza o destino, sirvan al uso o beneficio de más de una unidad, incluyendo:

- El terreno en que se emplaza el condominio;
- Calles y vías de circulación interna;
- Portería y accesos;
- Estacionamientos de visitas;
- Áreas verdes, bandejones y jardines;
- Sala de basura, ductos, redes e instalaciones generales de electricidad, agua potable, gas, alcantarillado y comunicaciones;
- Equipos, mobiliario, maquinarias e infraestructura de seguridad;
- Cierros perimetrales, muros medianeros y estructuras que den soporte o unidad al conjunto habitacional.

Esta enumeración no es taxativa. Todo bien, instalación o estructura que preste utilidad común se entenderá bien común, aunque no figure expresamente en esta lista.

##### Artículo 23º

Los bienes comunes deberán ser usados conforme a su destino natural y sin causar daño, deterioro ni perturbación a otros ocupantes (residentes).

Se prohíbe a los copropietarios u ocupantes modificar, cerrar, bloquear o restringir el uso de los bienes comunes sin la autorización previa del Comité de Administración.

Cualquier intervención sobre los bienes comunes requerirá acuerdo de la asamblea, conforme a los quórums establecidos por la Ley N° 21.442.



#### Artículo 24°

Cada copropietario contribuirá al mantenimiento y conservación de los bienes comunes en proporción a su respectivo derecho en el condominio, conforme a lo establecido en el plano y escritura de copropiedad.

El deterioro o daño causado a un bien común por acción u omisión de un copropietario, arrendatario, ocupante o visitante será de su exclusiva responsabilidad, debiendo responder por los costos de reparación o reposición, sin perjuicio de la multa que pueda aplicarse.

#### Párrafo 2° – De las Ampliaciones, Modificaciones y Mantención

#### Artículo 25°

Ningún copropietario podrá ejecutar obras, ampliaciones, modificaciones o instalaciones en su unidad o antejardín que:

- a) Alteren la estructura, solidez, seguridad o estética del condominio;
- b) Cambien el color, material o diseño original de las fachadas;
- c) Interfieran con instalaciones o ductos comunes;
- d) Excedan los límites de su propiedad exclusiva o los cierros autorizados;
- e) Dañen o afecten el paisaje visual o la armonía del conjunto.

Toda intervención deberá contar con autorización previa de la Administración y del Comité de Administración, y cuando corresponda, de la Municipalidad respectiva.

#### Artículo 26°

Los cierros, rejas, portones o cualquier otro elemento que delimite los antejardines o patios de las unidades deberán mantener uniformidad de diseño, color, altura y materialidad, conforme al estándar arquitectónico aprobado por la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración.

Ningún copropietario podrá instalar o modificar un cierre perimetral, reja o portón que altere la imagen urbana, visibilidad o estética del conjunto habitacional, sin autorización escrita de la Administración y del Comité de Administración.

Se prohíbe expresamente el uso de cierros opacos o materiales que impidan la transparencia visual, tales como madera o planchas metálicas.

Cuando existan modelos de cierros o portones autorizados, sólo podrán ejecutarse conforme a dichos parámetros, sin perjuicio de futuras actualizaciones aprobadas por la Asamblea.



Los cierros o rejas que no cumplan con estas disposiciones deberán regularizarse, modificarse o retirarse a costo del propietario infractor, en el plazo que fije la Administración. En caso de incumplimiento, se aplicarán las sanciones establecidas en los artículos del Título VII.

#### Artículo 27°

Los copropietarios podrán instalar cámaras de seguridad o dispositivos de vigilancia en sus unidades, siempre que su uso y orientación no vulneren la privacidad de otros ocupantes (residentes) ni capten imágenes o sonidos de espacios comunes, salvo autorización expresa del Comité de Administración.

Asimismo, la instalación de cercos eléctricos, alarmas con sirena o sensores exteriores deberá contar con aprobación previa de la Administración, verificando que no representen riesgo para las personas, mascotas ni alteren la armonía visual del condominio.

Se prohíbe la instalación de cámaras que graben o transmitan hacia calles internas, accesos o jardines comunes, excepto aquellas que formen parte del sistema general de seguridad autorizado por la comunidad.

El tratamiento y almacenamiento de imágenes deberán ajustarse a la Ley N° 19.628 sobre Protección de la Vida Privada y sólo podrán usarse para fines de seguridad.

El incumplimiento de estas normas facultará a la Administración para requerir el retiro o reorientación del dispositivo, aplicando las sanciones correspondientes en caso de negativa.

#### Artículo 28°

Ningún copropietario podrá instalar letreros, avisos publicitarios, pancartas, banderas con fines publicitarios o de marketing, toldos o estructuras visibles desde el exterior sin autorización previa de la Administración y del Comité de Administración.

La instalación de antenas de telecomunicaciones, parabólicas o similares deberá cumplir las normas técnicas vigentes y contar con la aprobación de la Administración, verificando que no afecten la seguridad estructural ni la estética del condominio.

La instalación de paneles solares o equipos fotovoltaicos estará permitida únicamente cuando:

- a) No afecte la estabilidad o impermeabilidad del techo o estructura;
- b) No modifique la altura, color ni apariencia del inmueble;



- c) Se ejecute conforme a los estándares aprobados por el Comité de Administración y la autoridad competente.

Todo elemento instalado en contravención a estas disposiciones podrá ser ordenado a retirar por la Administración, sin perjuicio de la aplicación de multas conforme a los artículos del Título VII.

#### Artículo 29°

Las ampliaciones o cerramientos sólo podrán realizarse previa presentación de los planos o especificaciones técnicas respectivas, debidamente firmadas por un profesional competente y aprobadas por las autoridades correspondientes.

Cualquier obra ejecutada sin autorización podrá ser ordenada a demoler, restaurar o retirar por la Administración a costa del infractor, conforme a las facultades establecidas en este Reglamento y la Ley N° 21.442.

#### Artículo 30°

Cada copropietario es responsable de la mantención, reparación y limpieza de su unidad, incluyendo instalaciones interiores de agua, gas, electricidad y alcantarillado, hasta el punto de empalme con las redes comunes.

Los copropietarios deberán podar árboles, arbustos o enredaderas que sobrepasen los límites de su unidad, evitando daños o molestias a vecinos o bienes comunes. En caso de incumplimiento, la Administración podrá ejecutar la poda a costa del propietario infractor.

La Administración será responsable de la conservación y mantención de las redes, equipos e instalaciones comunes, cuyos gastos se financiarán con los fondos comunes del condominio.

El incumplimiento de las disposiciones de este Párrafo será sancionado conforme al Título VII.

#### Párrafo 3° – De los Estacionamientos, Áreas Verdes y Espacios de Uso Común

#### Artículo 31°

Los estacionamientos de visita, vías de circulación y demás espacios de uso común deberán destinarse exclusivamente a los fines establecidos en este Reglamento y no podrán ser ocupados de forma permanente por ocupantes (residentes) o terceros no autorizados.



Se prohíbe dejar vehículos abandonados, sin patente o sin movimiento prolongado en estacionamientos de visita o vías internas. La Administración podrá solicitar su retiro y aplicar las sanciones correspondientes.

#### Artículo 32°

El Comité de Administración podrá dictar normas complementarias para regular:

- a) El uso y tiempo máximo de permanencia en los estacionamientos de visita;
- b) La circulación vehicular interna y velocidad máxima;
- c) La reserva de estacionamientos para personas con movilidad reducida;
- d) El uso, riego y cuidado de las áreas verdes y jardines comunes;
- e) Las restricciones de acceso a zonas de mantenimiento, ductos, techumbres o instalaciones técnicas.

Estas normas deberán comunicarse a todos los ocupantes (residentes) y tendrán el mismo valor obligatorio que las disposiciones del presente Reglamento.

#### Artículo 33°

Queda prohibido el uso de las áreas verdes, bandejones o sectores de circulación para:

- a) Realizar picnic, fogatas o reuniones que perturben la tranquilidad o limpieza del condominio;
- b) Depositar basura, escombros o materiales de construcción;
- c) Dejar animales sueltos o sin supervisión;
- d) Estacionar cualquier tipo de vehículo o remolque;
- e) Instalar juegos, piscinas, carpas o estructuras temporales sin autorización.

El incumplimiento de estas normas será considerado infracción grave conforme a los artículos del Título VII.

#### Artículo 34°

La velocidad máxima permitida en las vías internas será de 20 km/h, salvo señalización distinta aprobada por el Comité.

En ningún caso podrá superar los límites de seguridad fijados por normativa de tránsito o municipalidad.



#### Párrafo 4º – De los Bienes de Uso y Goce Exclusivo

##### Artículo 35º

Los bienes comunes asignados en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios (por ejemplo, antejardines, patios o estacionamientos) deberán mantenerse en buen estado de limpieza, ornato y seguridad, sin alterar su destino ni afectar a otros ocupantes (residentes).

El uso exclusivo no otorga dominio sobre dichos bienes, los cuales seguirán siendo de propiedad común.

El copropietario beneficiado con el uso y goce exclusivo asumirá los costos de mantención, riego, reparación o reposición de dichos espacios.

##### Artículo 36º

El mal uso, abandono o deterioro de un bien asignado en uso y goce exclusivo facultará a la Administración o al Comité de Administración para requerir al copropietario su reparación o restitución.

Si este no lo hiciere dentro del plazo razonable fijado, podrá ser sancionado y la comunidad podrá ejecutar las reparaciones con cargo al propietario responsable.

#### Párrafo 5º – De las Servidumbres, Fondos de Reserva y Fondo Operacional

##### Artículo 37º

Si el condominio constare de diferentes sectores o agrupaciones de unidades, y existieren bienes o servicios destinados a servir exclusivamente a uno de ellos — tales como accesos, portones, jardines, sistemas eléctricos, hidráulicos o de seguridad independientes—, los gastos comunes correspondientes a dichos bienes o servicios serán de cargo exclusivo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de cada unidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley N° 21.442.

En el caso del Conjunto Portal de Machalí, las servidumbres y servicios comunes compartidos entre los Lotes A-UNO y A-DOS mantendrán su vigencia y serán administrados proporcionalmente entre ambos condominios, según el uso o beneficio que cada uno reciba de ellos, pudiendo el Comité de Administración establecer los mecanismos de cálculo y cobro respectivos.

Los costos derivados de tales servidumbres o servicios comunes se incluirán en los gastos comunes del sector correspondiente.



#### Artículo 38°

El condominio mantendrá un Fondo Común de Reserva, constituido por las aportaciones obligatorias mensuales de los copropietarios, no inferiores al cinco por ciento (5%) del total de los gastos comunes ordinarios, conforme al artículo 39 de la Ley N° 21.442.

Dicho fondo sólo podrá destinarse al pago de reparaciones, mantenciones y gastos imprevistos de los bienes comunes, así como a los gastos que demande la constitución, inscripción o protocolización del reglamento de copropiedad y sus modificaciones.

Su utilización deberá ser aprobada por la Asamblea de Copropietarios, o excepcionalmente por el Comité de Administración en casos urgentes y debidamente calificados, dando cuenta de ello en la siguiente asamblea.

#### Artículo 39°

El condominio mantendrá un Fondo Operacional, de carácter interno y complementario, pero distinto, al Fondo Común de Reserva, financiado por un aporte de \$55.000, por parte de los copropietarios al incorporarse al condominio, destinado a cubrir gastos de liquidez inmediata.

Este aporte se exigirá una sola vez por unidad, al momento de su incorporación, y su monto podrá ser reajustado por la Asamblea conforme a la variación de la Unidad de Fomento.

Este aporte no será reembolsable al propietario saliente, cualquiera sea la causa de su retiro.

#### Artículo 40°

Las cuotas de gastos comunes pagadas fuera de plazo devengarán el interés máximo convencional permitido por la ley.

### Título IV. Comité de Administración y Asamblea de Copropietarios

#### Párrafo 1° – Del Comité de Administración

#### Artículo 41°

El Comité de Administración es el órgano colegiado encargado de la dirección y supervigilancia general del condominio, conforme a lo dispuesto en la Ley N°



21.442, el presente Reglamento de Copropiedad y los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios.

Su función es representar a la comunidad ante terceros, velar por el cumplimiento de la ley y de este reglamento, y supervisar la gestión del Administrador.

#### Artículo 42°

El Comité de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) miembros titulares y un (1) suplente opcional, todos copropietarios hábiles elegidos por la Asamblea de Copropietarios.

Podrá aumentarse el número de integrantes hasta un máximo de cinco (5) si así lo acuerda la Asamblea por mayoría simple.

Los miembros del Comité durarán dos (2) años en sus funciones y podrán ser reelegidos. En caso de vacancia, en caso de haber sido designado, el suplente asumirá automáticamente el cargo hasta la próxima asamblea.

#### Artículo 43°

Para ser integrante del Comité de Administración se requiere:

- a) Ser copropietario hábil;
- b) Ser cónyuge, conviviente civil, o representante de un copropietario hábil con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario;
- c) Ser mayor de edad;
- d) Estar en pleno goce de sus derechos civiles;
- e) No haber sido sancionado con multa grave o expulsión de la comunidad;
- f) No tener conflicto de interés con la Administración del condominio.

El incumplimiento de estos requisitos podrá ser causal de destitución por acuerdo de la Asamblea.

#### Artículo 44°

El Comité de Administración se reunirá al menos una vez al mes y cada vez que lo convoque su presidente o dos de sus miembros.

De cada sesión deberá levantarse acta firmada por todos los asistentes, la cual será incorporada en el Libro de Actas del Comité de Administración.

Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de sus miembros presentes. En caso de empate, decidirá el voto del presidente.



## Párrafo 2º – De las Funciones y Deberes del Comité

### Artículo 45º

Son funciones principales del Comité de Administración:

- a) Velar por la correcta aplicación de la Ley N° 21.442, del Reglamento de Copropiedad y de los acuerdos de la Asamblea;
- b) Fiscalizar la gestión del Administrador y exigir rendición de cuentas periódicas;
- c) Aprobar el presupuesto anual y la distribución de gastos comunes;
- d) Determinar los montos y destinos del fondo común de reserva;
- e) Proponer y aprobar, según corresponda, proyectos de mejora o inversión en bienes comunes;
- f) Dictar normas internas complementarias sobre el uso de bienes comunes y convivencia;
- g) Citar a asambleas ordinarias y extraordinarias cuando corresponda;
- h) Resolver en primera instancia las controversias menores entre ocupantes (residentes);
- i) Aplicar o proponer sanciones conforme a los artículos del Título VII.

### Artículo 46º

El Comité elegirá de entre sus miembros un Presidente, quien asumirá las funciones que se le asigne en este Reglamento y las que determine el propio Comité.

El Presidente será el representante del condominio ante terceros y firmará, junto con el Administrador, los contratos, documentos o actos que comprometan a la comunidad.

### Artículo 47º

Los miembros del Comité de Administración ejercerán sus funciones ad honorem, salvo que la Asamblea acuerde una dieta o asignación específica.

## Párrafo 3º – De la Asamblea de Copropietarios

### Artículo 48º

La Asamblea de Copropietarios es la instancia máxima de decisión del condominio y estará integrada por todos los copropietarios hábiles, quienes ejercerán su derecho a voz y voto en las materias que determine la ley y este Reglamento.



Los acuerdos adoptados válidamente en Asamblea serán obligatorios para todos los copropietarios, incluso para quienes no hayan asistido o hayan votado en contra.

#### Artículo 49°

De conformidad con los artículos 13 a 15 de la Ley N° 21.442, las asambleas podrán ser:

a) Asamblea Ordinaria:

- Se celebra al menos una vez al año.
- Trata materias como: rendición de cuentas del administrador, aprobación del balance anual, designación o remoción del administrador o del comité, revisión de seguros, actualización del plan de emergencia y cualquier otro asunto de interés general del condominio que no requiera quórum especial.

b) Asamblea Extraordinaria de Mayoría Absoluta:

- Trata materias como: modificaciones del reglamento de copropiedad (que no impliquen cambio de destino o enajenación), remoción del comité, gastos o inversiones extraordinarias que superen seis cuotas de gastos comunes, uso del fondo común de reserva o alteraciones menores de bienes comunes.

c) Asamblea Extraordinaria de Mayoría Reforzada:

- Trata materias de mayor trascendencia, tales como: reconstrucción o demolición del condominio, enajenación o gravamen de bienes comunes, cambios de destino de unidades o bienes comunes, ampliaciones o modificaciones sustantivas del condominio, y cualquier otra materia que la ley requiera expresamente este quórum.

Cada tipo de asamblea sólo podrá tratar las materias que le son propias. Los acuerdos adoptados sobre materias ajenas a su competencia serán nulos.

#### Artículo 50°

Para los efectos de la Ley N° 21.442 y este Reglamento, los quórum aplicables son los siguientes:

Tipo de Asamblea	Quórum para Constituirse	Quórum para Adoptar Acuerdos	Requiere Notario	Requiere Escritura Pública
Ordinaria	33% de los derechos del condominio	Mayoría absoluta de los derechos asistentes	No obligatorio	Solo en casos específicos (p. ej. poderes bancarios)



Extraordinaria de Mayoría Absoluta	50% + 1 de los derechos del condominio	50% + 1 de los derechos del condominio	Obligatorio si se modifica el reglamento de copropiedad	Sí, cuando se modifica el reglamento o se otorgan poderes bancarios
Extraordinaria de Mayoría Reforzada	66% de los derechos del condominio	66% de los derechos del condominio	Siempre obligatorio	Siempre requiere escritura pública y, cuando proceda, inscripción en el Conservador de Bienes Raíces

Los quórum se calcularán conforme al porcentaje de derechos asignados a cada unidad en el plano de copropiedad.

Las unidades morosas en gastos comunes o con deudas no regularizadas no se considerarán hábiles para votar. La condición de moroso deberá constar en la nómina de estados de cuenta emitida por la Administración con al menos 5 días hábiles de anticipación a la asamblea. La Administración notificará individualmente al copropietario incluido en la nómina de morosos, dentro del mismo plazo, por correo electrónico registrado y/o medio digital oficial. El copropietario podrá acreditar pago hasta antes del inicio de la asamblea, quedando habilitado de inmediato.

#### Artículo 51°

Cada unidad tendrá derecho a un voto, que se ejercerá por el copropietario hábil o su representante legal.

#### Artículo 52°

Excepcionalmente, y siempre que la Ley N° 21.442 y su reglamento lo permitan, el Comité podrá realizar consultas por escrito o por medios electrónicos a los copropietarios, con los mismos efectos que una asamblea válidamente celebrada, siempre que se acredite la identidad, participación y voto de los participantes.

#### Artículo 53°

La citación deberá efectuarse con una anticipación mínima de cinco (5) días hábiles, mediante comunicación escrita, correo electrónico o medio digital oficial del condominio.



Las comunicaciones electrónicas enviadas desde la cuenta institucional del condominio o la plataforma digital oficial se considerarán notificación válida para todos los efectos legales.

La convocatoria deberá indicar: fecha, hora, lugar, carácter (ordinaria o extraordinaria), modalidad (telemática o mixta) y tabla de materias.

Las asambleas podrán sesionar válidamente en forma telemática o mixta, siempre que se garantice la verificación de identidad, el registro de asistencia y la participación efectiva de los copropietarios.

Si no se logra el quórum requerido en primera citación, podrá efectuarse una segunda citación dentro de los treinta (30) días siguientes, sesionando con los copropietarios presentes, salvo para materias que exijan quórum reforzado, las que deberán celebrarse nuevamente con los porcentajes exigidos por ley.

La falta de convocatoria válida podrá anular los acuerdos adoptados, salvo que asistan la totalidad de los copropietarios.

#### Artículo 54º

Los copropietarios pueden solicitar que se convoque a una asamblea de copropietarios.

La solicitud deberá presentarse mediante carta o correo electrónico dirigido a la Administración, firmada por un grupo de copropietarios que represente al menos el diez por ciento (10%) de los derechos del condominio, indicando:

- a) Las materias a tratar;
- b) El tipo de asamblea que se requiere (ordinaria o extraordinaria); y
- c) Los antecedentes que fundamentan la solicitud.

Si en 30 días no se realiza la citación, ese mismo grupo de copropietarios puede convocar directamente.

La asamblea convocada por los copropietarios deberá respetar las mismas formalidades, plazos y quóruns exigidos en este Reglamento y en la Ley N° 21.442.

La Administración estará obligada a facilitar los medios de citación y difusión a todos los copropietarios, bajo responsabilidad administrativa si omite o entorpece dicha convocatoria.



#### Párrafo 4° – De las Actas, Representación y Validez de los Acuerdos

##### Artículo 55°

De cada Asamblea se levantará un Acta, firmada por el Presidente y el Administrador, la cual deberá contener:

- a) Día, hora y lugar de la reunión;
- b) Modo de participación (telemática o mixta);
- c) Nómina de asistentes y porcentaje de derechos representados;
- d) Resumen de las deliberaciones y acuerdos adoptados;
- e) Resultado de las votaciones.

El acta será incorporada al Libro de Actas de la Asamblea de Copropietarios dentro de los diez (10) días siguientes a su celebración.

##### Artículo 56°

Todo copropietario podrá hacerse representar en asamblea por medio de poder simple escrito, otorgado a otro copropietario o a un tercero, siempre que el mandatario no represente a más del 5% del total de las unidades.

El poder deberá presentarse antes de iniciarse la asamblea y quedará archivado junto al acta respectiva.

##### Artículo 57°

Los acuerdos adoptados válidamente en asamblea sólo podrán impugnarse ante el Juzgado de Policía Local competente, dentro del plazo de 30 días contados desde la fecha de comunicación del acuerdo, conforme al artículo 44 de la Ley N° 21.442.

#### Título V. Administración del Condominio

##### Párrafo 1° – Del Administrador

##### Artículo 58°

El Administrador es la persona natural o jurídica designada por la Asamblea de Copropietarios para ejercer la gestión y dirección operativa del condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 21.442, este Reglamento de Copropiedad y los acuerdos de la Asamblea y del Comité de Administración.



Podrá actuar directamente o mediante personal a su cargo, siendo responsable de las actuaciones y omisiones de quienes dependan de él en el ejercicio de sus funciones.

#### Artículo 59°

El Administrador será designado por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, en sesión ordinaria o extraordinaria, y durará dos (2) años en sus funciones, pudiendo ser reelegido.

Podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea, sin expresión de causa, por mayoría absoluta de los derechos del condominio.

En caso de vacancia temporal, el Comité de Administración podrá designar un Administrador Provisorio hasta la próxima asamblea.

#### Artículo 60°

Toda designación de Administrador deberá constar por escrito, mediante contrato de prestación de servicios, firmado por el Presidente del Comité de Administración y el Administrador designado, indicando:

- a) Plazo de duración del mandato;
- b) Honorarios y forma de pago;
- c) Facultades y obligaciones específicas;
- d) Procedimiento de rendición de cuentas y sanciones por incumplimiento.

El Administrador deberá acreditar ante el Comité su registro en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley N° 21.442.

#### Párrafo 2° – De las Funciones y Obligaciones del Administrador

#### Artículo 61°

Son funciones y obligaciones principales del Administrador:

- a) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Ley N° 21.442, el presente Reglamento de Copropiedad y los acuerdos adoptados por la Asamblea y el Comité de Administración.
- b) Ejecutar y supervisar los contratos de mantención, limpieza, seguridad y servicios generales.
- c) Recaudar, contabilizar y administrar los gastos comunes, emitiendo los comprobantes respectivos y manteniendo la documentación disponible para revisión.



- d) Velar por el mantenimiento, reparación y conservación de los bienes comunes, adoptando medidas inmediatas en caso de emergencia.
- e) Mantener al día la nómina de copropietarios y ocupantes (residentes), y conservar la documentación legal, contable y técnica del condominio.
- f) Contratar y supervisar al personal del condominio, velando por el cumplimiento de las normas laborales, previsionales y de seguridad.
- g) Contratar los seguros obligatorios del condominio y administrar las pólizas vigentes.
- h) Informar oportunamente al Comité sobre todo hecho que afecte la seguridad, funcionamiento o patrimonio del condominio.
- i) Llevar los libros de actas, libro de ingresos y egresos y registro contable conforme a las normas contables básicas y a las instrucciones de la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento.
- j) El Administrador estará facultado para abrir y operar cuentas bancarias o financieras a nombre de la comunidad, con autorización del Comité de Administración.

#### Artículo 62°

El Administrador deberá rendir cuenta mensualmente al Comité de Administración, y anualmente a la Asamblea de Copropietarios, acompañando:

- a) Balance general y estado de resultados;
- b) Informe de ingresos, egresos y morosidades;
- c) Detalle del uso del Fondo Común de Reserva;
- d) Copias de los comprobantes de pago y contratos vigentes.

El Comité podrá solicitar revisiones adicionales, auditorías externas o inspecciones financieras, cuando lo estime necesario.

Este balance anual y rendición, y sus modificaciones en caso de existir, deberán publicarse digitalmente en un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde la realización de la Asamblea de Copropietarios.

El incumplimiento grave o reiterado de esta obligación constituirá causal suficiente para la remoción inmediata del Administrador.

#### Artículo 63°

Al término de su gestión, el Administrador deberá entregar al Comité de Administración, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, toda la documentación administrativa, contable, técnica y legal del condominio, incluyendo:

- Libros y actas;



- Estados financieros;
- Contratos y registros laborales;
- Inventario actualizado de bienes comunes;
- Claves de acceso a sistemas o plataformas digitales.

La omisión o retención injustificada de documentación será considerada falta grave y podrá ser denunciada ante el Juzgado de Policía Local, sin perjuicio de acciones civiles o penales que correspondan.

### Párrafo 3º – De la Responsabilidad y Supervisión

#### Artículo 64º

El Administrador responderá civil y administrativamente por los daños que cause por dolo o culpa grave en el ejercicio de sus funciones, conforme a las reglas generales y a los deberes que la Ley N° 21.442 impone al cargo. Cualquier reclamación relacionada con su gestión podrá someterse al Juzgado de Policía Local competente, de acuerdo con el artículo 45 de dicha ley.

La Asamblea o el Comité de Administración, según corresponda y mediante acuerdo fundado, podrán exigir al Administrador una garantía de fiel cumplimiento (por ejemplo, boleta bancaria o póliza) proporcional al monto de los gastos que administra, la cual se establecerá en el contrato de administración.

#### Artículo 65º

La Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración podrán solicitar al Administrador, en cualquier momento, los antecedentes o comprobantes que estimen pertinentes para fiscalizar su gestión.

La Administración deberá responder solicitudes formales, realizadas a través del canal oficial dispuesto para ello, en un plazo máximo de 10 días hábiles.

El incumplimiento injustificado de dichas solicitudes será causal de remoción inmediata, previa notificación formal.

#### Artículo 66º

En caso de renuncia, remoción o fallecimiento del Administrador, el Comité de Administración designará un Administrador Provisorio, quien ejercerá las funciones hasta la siguiente asamblea ordinaria o extraordinaria que ratifique o nombre un nuevo Administrador titular.



Durante este período, el Administrador Provisorio saliente deberá colaborar en la entrega ordenada de la documentación y bienes bajo su custodia.

## Título VI. Seguridad, Emergencias y Seguros

### Párrafo 1º – De la Seguridad y Prevención

#### Artículo 67º

El condominio deberá contar con un sistema de seguridad integral, orientado a resguardar la vida, la integridad física y el patrimonio de los ocupantes (residentes), trabajadores y visitantes.

La seguridad comprenderá medidas de prevención, vigilancia y control de acceso, bajo la supervisión del Administrador y el Comité de Administración.

El personal de conserjería y guardias deberá actuar conforme a los protocolos aprobados por el Comité, y portar identificación visible durante el desempeño de sus funciones.

#### Artículo 68º

Todo incidente o infracción será registrado por el personal de conserjería en la bitácora física o digital, lo que constituirá constancia válida para efectos de procedimiento sancionatorio.

#### Artículo 69º

El ingreso de personas ajenas al condominio deberá realizarse previa autorización de un ocupante (residente) o del Administrador, y en cumplimiento de los protocolos internos de seguridad.

La Administración deberá mantener registro de tales ingresos, sea en formato físico o digital, con una duración mínima de 30 días corridos.

El control de accesos podrá realizarse mediante registro digital, cámaras, Tag vehicular o libro de visitas, según las políticas aprobadas por el Comité de Administración.

La Administración podrá negar o restringir el acceso a quienes:

- a) No estén debidamente identificados;
- b) Representen un riesgo para la seguridad o tranquilidad de los ocupantes (residentes);



- c) Hayan sido objeto de denuncia o sanción por conductas violentas o daños a bienes comunes.

#### Artículo 70°

El Comité de Administración, con apoyo de la Administración, deberá implementar sistemas de vigilancia y monitoreo, tales como cámaras de seguridad, alumbrado de emergencia y rondas de supervisión, respetando en todo momento las normas sobre protección de la vida privada (Ley N° 19.628).

El acceso a los registros o grabaciones estará restringido exclusivamente al Administrador, al Comité y a la autoridad competente en caso de requerimiento judicial o policial.

#### Párrafo 2° – Del Plan de Emergencia y Evacuación

#### Artículo 71°

El condominio deberá contar con un Plan de Emergencia y Evacuación, actualizado al menos una vez al año, que contenga las medidas y procedimientos para enfrentar situaciones de incendio, sismo, fuga de gas, cortes eléctricos, inundaciones u otros eventos que comprometan la seguridad del conjunto.

El Plan deberá:

- a) Ser aprobado por el Comité de Administración y elaborado bajo la coordinación del Administrador;
- b) Indicar las zonas de seguridad, puntos de reunión y rutas de evacuación;
- c) Designar responsables de emergencia y suplentes por turno;
- d) Incluir protocolos de comunicación y coordinación con Bomberos, Carabineros y servicios de salud.

#### Artículo 72°

El Plan de Emergencia deberá ser difundido a todos los ocupantes (residentes) y trabajadores, y mantenerse visible en la portería, sala de conserjería y tabloneros de anuncios.

La Administración deberá realizar al menos un (1) simulacro anual de evacuación general o parcial, en coordinación con los organismos competentes.

El incumplimiento injustificado de estas obligaciones por parte del Administrador o del Comité constituirá falta grave, conforme a la Ley N° 21.442.



### Artículo 73°

Los ocupantes (residentes) deberán colaborar activamente con las medidas de seguridad y evacuación, siguiendo las instrucciones del personal autorizado durante una emergencia.

El desconocimiento o incumplimiento de las directrices del Plan de Emergencia será considerado infracción leve o grave, según la conducta, conforme a los artículos del Título VII Procedimiento Sancionatorio.

### Párrafo 3° – De los Seguros y Cobertura de Riesgos

### Artículo 74°

El condominio deberá contratar y mantener vigentes los siguientes seguros obligatorios:

- a) Seguro contra incendio que cubra los bienes comunes;
- b) Seguro de responsabilidad civil, que cubra los daños ocasionados a terceros por desperfectos o accidentes en bienes comunes;
- c) Otros seguros que la Asamblea de Copropietarios determine convenientes, tales como robo, sismo o daños por agua.

El costo de las primas de seguros será de cargo común y se incorporará a los gastos comunes ordinarios.

### Artículo 75°

El Administrador deberá velar por la renovación oportuna de las pólizas y por la comunicación de sus condiciones a los copropietarios, manteniendo copia física o digital de los contratos disponibles para revisión.

En caso de siniestro, el Administrador deberá:

- a) Dar aviso inmediato al Comité y a la compañía de seguros;
- b) Adoptar las medidas de emergencia necesarias para evitar daños mayores;
- c) Coordinar la recopilación de antecedentes para el cobro del seguro;
- d) Presentar a la Asamblea un informe detallado del siniestro y su liquidación.

### Artículo 76°

Cada copropietario podrá contratar seguros adicionales para su unidad o bienes propios, sin perjuicio de la cobertura colectiva del condominio.



En caso de siniestro que afecte simultáneamente bienes comunes y particulares, el Administrador deberá coordinar las reclamaciones y liquidaciones con los aseguradores respectivos, procurando una solución equitativa y oportuna.

#### Artículo 77°

El Comité de Administración podrá acordar la creación de un Fondo de Emergencias, independiente del Fondo Común de Reserva, destinado exclusivamente a cubrir gastos inmediatos por situaciones imprevistas o siniestros menores no cubiertos por seguros.

El Fondo de Emergencias será de carácter facultativo y su utilización deberá ser informada en la rendición trimestral del Administrador, con respaldo de comprobantes.

### Título VII. Procedimiento Sancionatorio y Multas

#### Párrafo 1° – De las Faltas y su Clasificación

#### Artículo 78°

Toda infracción a las disposiciones de este Reglamento de Copropiedad, a los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea o el Comité de Administración, o a las normas internas aprobadas por la comunidad, podrá ser sancionada conforme a lo dispuesto en el presente Título y en los artículos 17° y 27° de la Ley N° 21.442.

El procedimiento detallado de notificación, descargos y registro documental se encuentra regulado en el Protocolo Administrativo.

#### Artículo 79°

Las normas internas, manuales, reglamentos específicos o protocolos aprobados por la Asamblea de Copropietarios tendrán pleno valor y obligatoriedad, siempre que sean aprobados por mayoría simple de los copropietarios hábiles presentes, sin necesidad de elevarlos a escritura pública ni protocolizarlos ante notario, siempre que no impliquen limitaciones o restricciones a derechos esenciales del copropietario sobre su unidad, casos en los cuales se requerirá el mismo quórum de modificación reglamentaria.

Dichas normas podrán regular materias específicas o complementarias al presente Reglamento, tales como:

- Mudanzas y transporte de bienes;



- Ingreso y control de delivery o visitas;
- Uso de estacionamientos, Tag y accesos vehiculares;
- Tenencia responsable de mascotas;
- Normas de reciclaje y gestión de residuos;
- Uso de áreas verdes, juegos y espacios comunes;
- Seguridad, convivencia y mantenimiento.

Esta enumeración no es taxativa. Se entenderá como norma interna y protocolo todo aquel aprobado en asamblea, incluso aunque no se encuentre en esta lista.

El incumplimiento de estas normas internas o protocolos será considerado infracción reglamentaria, y podrá sancionarse conforme a los artículos del presente Título VII.

Las infracciones no tipificadas expresamente podrán ser sancionadas por el Comité de Administración conforme a su gravedad y al principio de proporcionalidad, aplicando por analogía las categorías de faltas establecidas en este Reglamento.

#### Artículo 80°

Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves, de acuerdo con su naturaleza y los efectos que produzcan en la convivencia, seguridad o bienes del condominio.

##### 1. Faltas leves:

- a) No respetar horarios de recolección de basura o mudanzas.
- b) Incumplir normas menores de convivencia, tránsito interno o uso de áreas comunes.
- c) Desatender instrucciones del personal de seguridad o conserjería.
- d) Inasistencia a asamblea citada conforme a ley.
- e) No participación de las consultas por escrito o por medios electrónicos.
- f) No registrar datos de contacto o nuevos ocupantes (residentes).
- g) Paseo de mascota sin correa.
- h) Falta reiterada de supervisión a menores de 14 años.

Sanción: multa de 1 UF.

##### 2. Faltas graves:

- a) Reiteración de faltas leves.



- b) Generar ruidos molestos o realizar actividades que perturben la tranquilidad del condominio.
- c) Trabajos ruidosos en fin de semana o feriado.
- d) Depositar escombros, ramas, muebles en desuso, materiales de construcción o cajas no desarmadas en la sala de basura.
- e) Dañar bienes comunes o alterar la estética exterior de las unidades sin autorización.
- f) Mantener animales sueltos, sin control o de razas potencialmente peligrosas.
- g) Incumplir normas de acceso vehicular, estacionamientos o seguridad.

Sanción: multa de 2 UF.

3. Faltas muy graves:

- a) Reiteración de faltas graves o desacato a sanciones aplicadas.
- b) Causar daños intencionales a bienes comunes o a terceros dentro del condominio.
- c) Realizar actos de discriminación, violencia, amenazas o acoso hacia vecinos, personal o directivos.
- d) Instalar elementos estructurales sin autorización que afecten la seguridad o solidez del conjunto.
- e) Obstaculizar o impedir deliberadamente el funcionamiento de la Administración o el Comité.
- f) Todo acto de hostigamiento, insulto, amenaza verbal o física, o discriminación contra un copropietario, ocupante (residente), visitas autorizadas, trabajadores, miembros del Comité de Administración o de la Administración.

Sanción: multa de 3 UF, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes.

Este listado no es taxativo. Las faltas no mencionadas expresamente en este documento serán clasificadas por votación de los miembros del Comité de Administración conforme a analogía estricta con las categorías ya definidas, y solo cuando tales conductas estén primero reguladas en un Protocolo aprobado por Asamblea de Copropietarios.

#### Artículo 81°

El copropietario será solidariamente responsable de las infracciones cometidas por sus arrendatarios, ocupantes o visitantes, conforme al artículo 27 de la Ley N° 21.442.

Las multas o sanciones aplicadas por estas conductas serán cargadas a su cuenta de gastos comunes.



## Párrafo 2º – Del Procedimiento Sancionatorio

### Artículo 82º

El procedimiento sancionatorio se iniciará:

- a) Por denuncia del Administrador, de un miembro del Comité o de cualquier copropietario u ocupante; o
- b) Por constatación directa del Administrador o del Comité de Administración.

Toda denuncia deberá ser formulada por escrito, a través de los canales dispuestos para ello, indicando los hechos, la fecha, los testigos o medios de prueba disponibles.

En el caso de imágenes o grabaciones, éstas deberán ser claras, legibles y no alteradas, permitiendo razonablemente identificar la fecha y hora del registro, y eventualmente el lugar de ocurrencia de los hechos.

Toda denuncia deberá ser tratada en la sesión más próxima del Comité, y su notificación deberá emitirse dentro de un plazo no superior a diez (10) días hábiles desde su presentación.

### Artículo 83º

El Comité de Administración será el órgano competente para resolver la denuncia y determinar la sanción aplicable, previo análisis de los antecedentes.

La notificación al infractor deberá realizarse dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su adopción.

Ante la presentación de descargos por parte del infractor, la resolución deberá ser notificada dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su presentación.

Toda multa será cargada al estado de cuenta del copropietario, debiendo ser pagada junto con los gastos comunes del mes siguiente.

### Artículo 84º

El Administrador notificará por escrito al presunto infractor, mediante la aplicación digital destinada para ello, otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles para apelar, presentar descargos o explicaciones.

La falta de respuesta dentro del plazo se entenderá como aceptación de los hechos denunciados.

La notificación deberá constar con, al menos:



- a) Fecha de notificación;
- b) Fecha de infracción;
- c) Hechos que sustentan la infracción;
- d) Norma infringida; y,
- e) Monto propuesto de la multa.

El medio de notificación empleado deberá permitir constancia de envío o entrega efectiva. Es responsabilidad del copropietario mantener actualizada su información de contacto.

La notificación se considerará válida si existe comprobante electrónico de envío o acuse de recibo.

#### Artículo 85°

El infractor podrá emitir descargos sobre la sanción, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la resolución.

La emisión de descargos deberá presentarse por escrito ante el Administrador y Comité de Administración, por medio del formulario digital.

En caso de ser solicitado, el infractor podrá apelar en segunda instancia ante la Asamblea de Copropietarios. Para ello, deberá informar por escrito, a través del formulario digital, a la Administración y Comité de Administración esta decisión, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la resolución de descargos, y deberá incluirse en la tabla de la siguiente Asamblea Ordinaria o Extraordinaria.

Mientras los descargos o la apelación estén pendientes de resolución, la multa quedará suspendida en su cobro, sin perjuicio de su devengo contable.

#### Artículo 86°

La Administración deberá mantener un Registro de Sanciones, en el que se anoten las faltas, monto de la multas aplicadas, fecha y reincidencias.

Este registro deberá ser de acceso reservado para el Comité y el Administrador, pudiendo los copropietarios consultar información que les concierna.

#### Párrafo 3° – De las Multas, Reincidencia y Destino de los Fondos

#### Artículo 87°

Las multas se fijarán en Unidades de Fomento (UF), considerando la gravedad de la infracción, el daño causado y la conducta previa del infractor.



Su monto será determinado por el Comité de Administración dentro de los rangos establecidos en este Reglamento.

El valor de las multas se convertirá a pesos chilenos según la Unidad de Fomento vigente al día en que se emita la notificación.

#### Artículo 88°

La reincidencia en faltas leves dentro de un período de doce meses las convertirá en faltas graves, y la reincidencia en faltas graves será considerada muy grave.

Sin perjuicio de lo anterior, la reincidencia implicará una multa cuyo valor será el doble de la multa anterior.

Adicionalmente, en caso de circunstancias agravantes, se aplicará un recargo de 0,5 UF por cada agravante registrado.

Constituirán circunstancias agravantes:

- a) La resistencia a la autoridad administrativa o al Comité;
- b) El desacato a sanciones previas;
- c) La afectación a bienes comunes o a la seguridad colectiva;
- d) La violencia o falta de respeto hacia el personal o los vecinos.

Así también, se considerará circunstancia atenuante la reparación voluntaria del daño o la colaboración activa para evitar perjuicios mayores. Este atenuante se verá reflejado en una disminución de hasta 25% en la multa cursada.

El Comité deberá dejar constancia escrita de los elementos considerados para determinar la existencia de agravantes o atenuantes en el acta de la sesión en que se adopte.

#### Artículo 89°

El producto de las multas ingresará al Fondo Común de Reserva del condominio, debiendo destinarse exclusivamente a la mantención o reparación de bienes comunes o al financiamiento de mejoras de seguridad.

#### Artículo 90°

El Comité podrá condonar total o parcialmente una multa cuando el infractor demuestre arrepentimiento, reparación del daño o colaboración activa en beneficio de la comunidad.

Toda condonación deberá acordarse por unanimidad de los miembros presentes del Comité y dejarse constancia en el acta respectiva.



## Artículo 91°

En los casos no expresamente previstos, el Comité de Administración podrá aplicar sanciones fundadas en la analogía con las faltas definidas, atendiendo la gravedad, reiteración y perjuicio causado, garantizando siempre el derecho a defensa del infractor.

## Título VIII. Resolución de Conflictos

### Párrafo 1° – De la Solución Interna y la Mediación Comunitaria

## Artículo 92°

Los conflictos o diferencias que surjan entre copropietarios, arrendatarios, ocupantes, el Comité de Administración o la Administración deberán resolverse preferentemente por vías de diálogo, mediación y conciliación vecinal, antes de acudir a instancias judiciales.

La comunidad fomentará la resolución pacífica de los conflictos, priorizando la comunicación directa y el respeto mutuo como medios esenciales de convivencia.

Esta mediación no exime al infractor de la multa correspondiente, sino que busca evitar llegar a instancias judiciales entre las partes involucradas.

## Artículo 93°

El Comité de Administración, actuando como órgano imparcial, podrá ofrecer instancias de mediación interna, convocando a las partes involucradas a una reunión de conciliación en la que participe, si se estima necesario, el Administrador o un copropietario designado como mediador.

El procedimiento de mediación deberá constar en acta y podrá culminar con un acuerdo escrito, que tendrá valor obligatorio para las partes y deberá cumplirse en los términos convenidos.

## Artículo 94°

Si una de las partes se rehúsa injustificadamente a participar en la mediación o incumple el acuerdo alcanzado, el Comité de Administración podrá:

- a) Aplicar las sanciones que correspondan conforme a los artículos del Título VII; o
- b) Remitir los antecedentes al Juzgado de Policía Local para su conocimiento, si se trata de materias de orden público, daños o infracciones legales.



## Párrafo 2º – De la Competencia del Juzgado de Policía Local

### Artículo 95º

El Juzgado de Policía Local de Machalí será competente para conocer y resolver las controversias que se susciten entre copropietarios, ocupantes (residentes) , el Comité o el Administrador, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley N° 21.442.

Dicho tribunal conocerá:

- a) De las reclamaciones o impugnaciones de acuerdos de asamblea o del Comité;
- b) De las denuncias por infracciones a este Reglamento de Copropiedad o a la Ley N° 21.442;
- c) De los reclamos por incumplimiento de obligaciones del Administrador o del Comité;
- d) De las acciones civiles por daños o perjuicios causados en bienes comunes o particulares del condominio.

### Artículo 96º

Las causas que se tramiten ante el Juzgado de Policía Local seguirán el procedimiento establecido para las infracciones a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, con derecho a presentar pruebas, testigos y documentos.

Las partes podrán comparecer personalmente o representadas por abogado.

El tribunal podrá solicitar informes al Administrador o al Comité de Administración, quienes estarán obligados a colaborar y remitir los antecedentes requeridos.

## Párrafo 3º – De la Colaboración, Ejecución y Costas

### Artículo 97º

Las resoluciones del Juzgado de Policía Local que impongan sanciones o determinen responsabilidades serán de cumplimiento obligatorio para todos los copropietarios y órganos del condominio.

El Administrador deberá ejecutar las medidas ordenadas por el tribunal y rendir cuenta de su cumplimiento al Comité de Administración.



#### Artículo 98°

Las costas o gastos judiciales derivados de un juicio entre copropietarios o entre éstos y la Administración serán de cargo de la parte vencida, salvo que el tribunal determine otra cosa por razones fundadas.

Cuando se trate de una acción iniciada en defensa del interés común, los gastos podrán solventarse con cargo al Fondo Común, previa aprobación del Comité.

#### Párrafo 4° – De la Prevención y Convivencia

#### Artículo 99°

El Comité de Administración podrá organizar actividades de formación vecinal, talleres o charlas orientadas a la resolución pacífica de conflictos, mediación y fomento de la convivencia comunitaria.

Asimismo, podrá implementar mecanismos internos de alerta temprana de conflictos, coordinados con la Administración y el personal de conserjería, para prevenir escaladas o situaciones de riesgo.

### Título IX. Convivencia y Buenas Prácticas Comunitarias

#### Párrafo 1° – De los Principios Generales de Convivencia

#### Artículo 100°

La vida en comunidad dentro del Condominio Portal de Machalí se regirá por los principios de respeto mutuo, colaboración, responsabilidad compartida, inclusión, sostenibilidad y solidaridad vecinal, buscando el bienestar colectivo sobre los intereses individuales.

Todos los copropietarios, ocupantes (residentes) y trabajadores deberán contribuir activamente al mantenimiento de un ambiente de cordialidad, seguridad y buena vecindad, promoviendo la sana convivencia y el cuidado de los bienes comunes.

#### Artículo 101°

El Comité de Administración, la Administración y los ocupantes (residentes) deberán actuar con empatía y trato digno, fomentando la cooperación, el diálogo y la resolución pacífica de las diferencias.

Se promoverán actitudes orientadas a la convivencia positiva, tales como:

- a) Saludar y respetar a los demás vecinos y trabajadores;



- b) Evitar conductas o comentarios ofensivos en espacios comunes o medios digitales;
- c) Respetar las decisiones de la Asamblea y las instrucciones del personal de seguridad o administración;
- d) Mantener el entorno limpio y ordenado, tanto en las unidades como en los espacios comunes.

#### Párrafo 2º – De la Participación y la Comunidad

##### Artículo 102º

El condominio fomentará la participación vecinal en temas de interés común, incentivando la creación de comisiones o grupos de trabajo orientados a seguridad, medio ambiente, bienestar, reciclaje o actividades sociales.

Estas instancias no tendrán carácter resolutivo, pero podrán proponer medidas o proyectos al Comité de Administración, quien evaluará su incorporación en la gestión anual.

##### Artículo 103º

El Comité de Administración podrá promover actividades de integración comunitaria, tales como celebraciones, campañas solidarias, ferias de reciclaje o jornadas de limpieza.

Estas actividades deberán realizarse en los espacios y horarios autorizados, sin afectar la tranquilidad del condominio ni generar gastos no aprobados por la Asamblea.

#### Párrafo 3º – De la Sustentabilidad y Cuidado Ambiental

##### Artículo 104º

El condominio fomentará el uso racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, mediante acciones como:

- a) Promover la separación y reciclaje de residuos sólidos domiciliarios;
- b) Incentivar el ahorro de agua y energía;
- c) Evitar el uso de productos contaminantes o de alto impacto ambiental;
- d) Mantener las áreas verdes y jardines con especies nativas o de bajo consumo hídrico.

El Comité de Administración podrá establecer programas o convenios de reciclaje y campañas educativas orientadas a los ocupantes (residentes) .



#### Artículo 105°

Los copropietarios y ocupantes (residentes) deberán cumplir las normas de manejo de residuos establecidas por la Administración o el municipio, utilizando los contenedores dispuestos y respetando los días y horarios de retiro de basura.

Queda prohibido:

- a) Depositar basura fuera de los contenedores o en áreas verdes;
- b) Acumular objetos en antejardines visibles;
- c) Dejar muebles, electrodomésticos o materiales voluminosos sin coordinación previa con la Administración.

#### Párrafo 4° – De la Comunicación y Convivencia Digital

#### Artículo 106°

El uso de medios digitales, grupos de mensajería o redes sociales del condominio deberá regirse por los mismos principios de respeto y convivencia aplicables a la vida presencial.

Se prohíbe el uso de canales digitales para:

- a) Realizar acusaciones o descalificaciones personales;
- b) Divulgar información privada de ocupantes (residentes) o trabajadores;
- c) Promover actividades políticas, religiosas o comerciales que tengan carácter de campaña activa, ajenas al condominio, o que se realicen con fines de presión, propaganda, captación o reclutamiento;
- d) Difundir mensajes falsos, alarmistas o que afecten la armonía del condominio.

El Comité podrá dictar un Protocolo de Comunicación Digital que complemente estas disposiciones, con la aprobación de la Asamblea por mayoría simple.

#### Párrafo 5° – De la Cultura de Bienestar y Respeto Común

#### Artículo 107°

La comunidad del Condominio Portal de Machalí promoverá el bienestar colectivo mediante una convivencia basada en la colaboración, el respeto a la diversidad y la corresponsabilidad.

Toda persona que habite o visite el condominio deberá observar comportamientos que contribuyan a la tranquilidad y buena imagen del conjunto habitacional.



El Comité de Administración podrá reconocer públicamente, en asamblea o comunicaciones internas, a ocupantes (residentes) o trabajadores que destaquen por su aporte al bienestar comunitario.

#### Artículo 108°

El tratamiento de datos personales de copropietarios y ocupantes (residentes) deberá ajustarse a la Ley N° 19.628 sobre Protección de la Vida Privada y a las normas vigentes en materia de seguridad de la información.

### Título X. Anexos y Protocolos

#### Párrafo 1° – De la Naturaleza y Validez de los Protocolos

#### Artículo 109°

Los protocolos internos, manuales o normas complementarias aprobados por la Asamblea de Copropietarios formarán parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad, siempre que sean aprobados por mayoría simple de los copropietarios hábiles presentes, sin necesidad de escritura pública ni protocolización notarial.

Estos protocolos son de cumplimiento obligatorio para todos los copropietarios, ocupantes (residentes), arrendatarios, trabajadores y visitantes, al ser complementarios del presente Reglamento, siempre y cuando no modifiquen ni sustituyan disposiciones que por ley exigen escritura pública o quorum reforzado.

Cuando un protocolo pretenda crear nuevas infracciones sancionables con multa, deberá ser aprobado con el mismo quórum exigido para modificación reglamentaria.

Las infracciones a los protocolos se sancionarán conforme al procedimiento establecido en el Título VII.

#### Artículo 110°

Los protocolos tendrán por finalidad precisar o complementar las disposiciones generales del Reglamento de Copropiedad, regulando materias específicas relacionadas con:

- a) Procedimientos administrativos;
- b) Procedimientos de sanciones y multas;
- c) Seguridad, ingreso y control de accesos;
- d) Uso, mantención y cuidado de bienes comunes;
- e) Tenencia responsable de mascotas;



- f) Medio ambiente, reciclaje y sustentabilidad;
- g) Procedimientos de emergencia, mudanzas y actividades especiales.

#### Artículo 111°

Los protocolos podrán ser:

- a) Propuestos por el Comité de Administración o por un grupo de copropietarios que represente al menos el 10% de los derechos del condominio;
- b) Aprobados por mayoría simple de los copropietarios hábiles presentes en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria;
- c) Modificados o derogados por el mismo quórum y procedimiento.

Una vez aprobados, entrarán en vigencia desde su comunicación oficial a los copropietarios, mediante correo electrónico o los canales oficiales establecidos.

#### Párrafo 2° – De los Protocolos Vigentes

#### Artículo 112°

A la fecha de entrada en vigencia del presente Reglamento de Copropiedad, el condominio no cuenta con protocolos formalmente aprobados conforme a este texto.

No obstante, y con el objeto de mantener la continuidad normativa respecto de las prácticas operativas existentes, la Asamblea de Copropietarios podrá aprobar en la misma sesión de adopción del presente Reglamento los siguientes protocolos iniciales, que se considerarán parte integrante del mismo desde su aprobación:

- a) Protocolo de Convivencia: regula las normas de respeto, buena vecindad y comportamiento dentro del condominio, incluyendo los horarios de descanso, ruidos molestos, uso adecuado de bienes comunes, actividades sociales y convivencia digital.
- b) Protocolo de Tránsito Vehicular: establece las normas de circulación interna, uso de estacionamientos de visitas, velocidad máxima, ingreso y salida de vehículos, acceso vehicular mediante sistema de Tag, y disposiciones especiales sobre delivery y transporte de servicios externos.
- c) Protocolo de Mascotas: define las reglas de tenencia responsable, registro obligatorio, control sanitario, convivencia y uso de áreas comunes conforme a la Ley N° 21.020 y las normas del condominio.
- d) Protocolo de Seguridad y Emergencias: complementa el plan general de seguridad y emergencia del condominio, regulando los procedimientos ante incidentes, siniestros o situaciones de riesgo, la actuación del personal y los mecanismos de coordinación con servicios externos.



- e) Protocolo Administrativo: destinado a regular las comunicaciones oficiales, procedimientos internos y demás materias de gestión administrativa.

Estos protocolos tendrán plena validez una vez aprobados por la Asamblea de Copropietarios, y podrán ser modificados o complementados posteriormente por mayoría simple, sin necesidad de protocolización ni modificación del presente texto.

La creación de nuevos protocolos o la actualización de los existentes no requerirá escritura pública ni inscripción adicional.

### Párrafo 3º – De la Difusión y Cumplimiento

#### Artículo 113º

La Administración deberá mantener en forma digital y disponible en todo momento una copia actualizada de todos los protocolos aprobados, a disposición de los copropietarios y ocupantes.

Asimismo, será responsabilidad del copropietario la comunicación de este reglamento y los protocolos a todo nuevo ocupante (residente) , arrendatario o visita de su unidad, al momento de su ingreso al condominio.

El desconocimiento de los protocolos por parte de un copropietario u ocupante no eximirá de su cumplimiento ni de las sanciones aplicables.

#### Artículo 114º

En caso de duda o contradicción entre un protocolo y el presente Reglamento de Copropiedad, prevalecerá este último.

No obstante, las disposiciones de los protocolos se interpretarán de manera complementaria, en armonía con la Ley N° 21.442 y con los principios de convivencia y seguridad comunitaria.

### Título XI. Disposiciones Transitorias

#### Artículo 115º

El presente Reglamento de Copropiedad del Condominio Portal de Machalí – Lote A-DOS entrará en vigencia a contar de la fecha de su protocolización ante Notario Público y una vez inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley N° 21.442.



La protocolización se entenderá cumplida una vez que el Notario certifique la existencia del acta de aprobación y su depósito ante el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, quedando copia archivada en la Administración y certificada por el Notario que protocoliza.

Desde esa fecha, sus disposiciones serán obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes y visitantes, y reemplazarán en todas sus partes al Reglamento de Copropiedad protocolizado con fecha 15 de noviembre de 2012.

#### Artículo 116°

Quedan derogados todos los reglamentos, anexos, acuerdos o disposiciones internas anteriores que se opongan al presente Reglamento.

Sin embargo, los actos válidamente ejecutados bajo el reglamento anterior conservarán su eficacia, así como los contratos, seguros, poderes, registros y designaciones de Administrador o Comité que se encuentren vigentes al momento de la protocolización, hasta su expiración natural o renovación conforme a este nuevo texto.

#### Artículo 117°

Este Reglamento se aplicará íntegramente al Lote A-DOS del Condominio Portal de Machalí, correspondiente a los sectores Los Maitenes y Los Arrayanes, que comprende 244 unidades habitacionales.

Para el Lote A-UNO, correspondiente a los sectores Los Cipreses y Los Lingues, se elaborará y protocolizará un Reglamento de Copropiedad idéntico en su contenido, cambiando únicamente las referencias de denominación, número de lote y cantidad de unidades.

Ambos reglamentos mantendrán igual estructura normativa, obligaciones y procedimientos, asegurando coherencia jurídica entre los dos lotes del conjunto Portal de Machalí.

#### Artículo 118°

Los copropietarios que, al momento de la entrada en vigencia de este Reglamento, mantengan instalaciones, cierros, cámaras u otras obras no ajustadas a las nuevas disposiciones (especialmente las contenidas en los Artículos 25° al 30° del presente Reglamento), dispondrán de un plazo de seis (6) meses para regularizarlas, modificarlas o retirarlas según las instrucciones del Comité de Administración.



Vencido dicho plazo sin cumplimiento, el Comité podrá aplicar las sanciones establecidas en los artículos del Título VII.

#### Artículo 119°

Los protocolos internos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de este Reglamento conservarán su validez mientras no sean modificados o sustituidos por la Asamblea.

El Comité de Administración deberá revisar y, si corresponde, actualizar dichos protocolos dentro de los tres (3) meses siguientes a la protocolización, para asegurar su concordancia con las nuevas normas.

#### Artículo 120°

Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la protocolización, la Administración deberá:

- a) Entregar copia digital del presente Reglamento a todos los copropietarios y arrendatarios registrados;
- b) Publicar un extracto en los tableros informativos y medios digitales oficiales del condominio;
- c) Depositar una copia en la portería y en el archivo administrativo para consulta permanente.

El desconocimiento del Reglamento no eximirá a ninguna persona de su cumplimiento.

#### Artículo 121°

Toda duda en la interpretación de este Reglamento se resolverá conforme a la buena fe, la costumbre del condominio y las disposiciones supletorias del Código Civil chileno y la Ley N° 21.442.

En todas las materias no previstas expresamente en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente las disposiciones de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, su reglamento y demás normas legales complementarias.

#### Artículo 122°

Para todos los efectos legales derivados de este Reglamento, el domicilio especial del condominio y de la comunidad será la comuna de Machalí, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.