



Notario de Puchuncaví Cristián Andrés García Mechsner

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD otorgado el 03 de Mayo de 2023
reproducido en las siguientes páginas.

Notario de Puchuncaví Cristián Andrés García Mechsner.-

Santiago Torres 171, Local 3, Puchuncaví.-

Repertorio Nro: 358 - 2023.-

Puchuncaví, 03 de Mayo de 2023.-



123456798156
www.fojas.cl

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

Certificado Nro 123456798156.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71crisangame&ndoc=123456798156>.- .-

CUR Nro: F5030-123456798156.-



REPERTORIO N° 358 – 2023.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO LAS AÑAÑUCAS

En PUCHUNCAVÍ, REPÚBLICA DE CHILE, a tres de mayo de dos mil veintitrés, ante mí, **CRISTIAN ANDRÉS GARCÍA MECHSNER**, abogado, Notario Público de la Segunda Notaría de Quintero-Puchuncaví, con asiento en la comuna de Puchuncaví, con oficio en Santiago Torres número ciento setenta y uno, local tres, comparece: **INMOBILIARIA MAITENCILLO SUR SPA**, del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones ochocientos treinta y dos mil ciento noventa y ocho guion uno, debidamente representado, según se acreditará, por don **OSVALDO PAZOLS JIRÓN**, chileno, divorciado, arquitecto, cédula nacional de identidad número cinco millones ochocientos noventa y dos mil doscientos ochenta y cuatro guion seis, ambos con domicilio en Avenida Las Condes número ocho mil cuatrocientos doce, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, y de paso en ésta; el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula respectiva y expone: **PRIMERO: Antecedentes del inmueble.** I.- Inmobiliaria Maitencillo Sur SpA era dueña del inmueble ubicado en El Paso, Camino Vecinal sin número, comuna de Puchuncaví, Provincia de Valparaíso, Quinta Región de Valparaíso, que según plano individual N° V-seis-seis mil quinientos

Pag: 2/51



Certificado N°
123456798156
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



dieciséis S.R., tiene una superficie aproximada de dos coma setenta y un hectáreas y deslinda: al NORTE, con propiedad de Abel Torres, separado por cerco; al ESTE, con Camino Vecinal que lo separa de parte de propiedad de Abel Torres; al SUR, con propiedad de Eufemio Vera, en línea quebrada de dos parcialidades, separado por cerco; y al OESTE, con propiedad de Abdón Benavides, separado por cerco. Rol de avalúo número sesenta y nueve guion nueve de la comuna de Puchuncaví. La adquirió por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa que celebrara con Asesorías e Inversiones Cachagua Limitada, otorgada con fecha veintinueve de septiembre del año dos mil veinte ante el Notario autorizante. El título de dominio a su nombre rola inscrito a Fojas dos mil ciento doce Número dos mil ciento cuarenta y uno del Registro de Propiedad del año dos mil veinte del Conservador de Bienes Raíces de Quintero. II.- Dicho inmueble fue objeto de una subdivisión predial aprobada por Resolución número cuatro de fecha catorce de enero de dos mil veintiuno de la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví, de la cual resultaron cuatro nuevos lotes, a saber, Lote uno de veintitrés mil novecientos treinta y seis coma cuarenta metros cuadrados, Lote dos de mil sesenta y uno coma cero cero metros cuadrados, Lote tres de mil cincuenta y nueve coma cero cero metros cuadrados y Lote cuatro de mil sesenta y dos coma cero cero metros cuadrados. Una Minuta, la resolución citada y el plano de subdivisión respectivo se agregaron con los números quinientos veintidós, quinientos veintitrés y quinientos veinticuatro al Registro de Documentos de Propiedad del año dos mil veintiuno del Conservador de Bienes Raíces de Quintero. III.- Luego, los Lotes uno (de veintitrés mil novecientos treinta y seis coma cuarenta metros cuadrados), dos (de mil





sesenta y uno coma cero cero metros cuadrados), tres (de mil cincuenta y nueve coma cero cero metros cuadrados) y cuatro (de mil sesenta y dos coma cero cero metros cuadrados) fueron fusionados y aprobada la misma por Resolución número ciento dieciséis de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno de la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví, de la cual resultó el Lote uno N de veintisiete mil ciento dieciocho coma cuarenta metros cuadrados. Una Minuta, la resolución citada y el plano de fusión respectivo se agregaron con los números cuatro mil treinta y dos, cuatro mil treinta y tres y cuatro mil treinta y cuatro al Registro de Documentos de Propiedad del año dos mil veintiuno del Conservador de Bienes Raíces de Quintero. IV.- **El Lote uno N** resultante de la fusión de los Lotes uno, dos, tres y cuatro de la subdivisión del inmueble ubicado en El Paso, Camino Vecinal sin número, comuna de Puchuncaví, según plano agregado con el número cuatro mil treinta y cuatro al Registro de Documentos de Propiedad del año dos mil veintiuno del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, tiene una superficie aproximada de veintisiete mil ciento dieciocho guion cuarenta metros cuadrados y encerrado en el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-A deslinda: al NORORIENTE, en tramo (A-B) de trescientos veinticuatro coma ochenta y un metros con propiedad de la Sucesión Abel Torres, rol de avalúo sesenta y nueve guion ocho; AL SURORIENTE, en tramos (B-C) de veintitrés coma sesenta y seis metros, (C-D) de treinta coma veintiocho metros, (D-E) de cuarenta y uno coma treinta y cuatro metros y (E-F) de siete coma setenta y nueve metros, todos con Prolongación Camino Público Lo Reimundo; AL SURPONIENTE, en tramos (H-G) de ciento setenta coma cuarenta y cuatro metros y (G-F) de ciento treinta y nueve coma setenta y dos metros, ambos con propiedad de Eufemio Vera, rol



de avalúo sesenta y nueve guion diez; y al NORPONIENTE, en tramo (A-H) de ochenta coma trece metros con propiedad de Abdon Benavides, rol de avalúo sesenta y nueve guion catorce. Rol de avalúo número sesenta y nueve guion nueve de la comuna de Puchuncaví. **SEGUNDO:** En el Lote uno N individualizado en la parte final de la cláusula primera precedente, Inmobiliaria Maitencillo Sur SpA desarrolló un Condominio Tipo B, denominado "CONDominio LAS AÑAÑUCAS", con acceso por calle Prolongación Camino Público Lo Reimundo sin número de la comuna de Puchuncaví, el cual está conformado por veintiún sitios o unidades de dominio exclusivo y bienes de dominio común, proyectado de conformidad a los planos y especificaciones técnicas del Arquitecto, Osvaldo Pazols Jirón y debidamente aprobado y acogido a la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos de Copropiedad Inmobiliaria por la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví. **TERCERO:** Por el presente instrumento, Inmobiliaria Maitencillo Sur SpA, debidamente representada por don Osvaldo Pazols Jirón, en su calidad de única y exclusiva propietaria del inmueble individualizado en la parte final de la cláusula primera, viene en otorgar el Reglamento de Copropiedad del CONDOMINIO LAS AÑAÑUCAS, de conformidad a la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, su reglamento y demás normativa aplicable, el cual regulará las relaciones de los copropietarios y ocupantes a cualquier título de las unidades lo componen, precisando derechos, obligaciones y régimen interno a que deben someterse, tanto los bienes de dominio exclusivo como los bienes comunes, de acuerdo a la siguiente normativa: **TÍTULO I: DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN Artículo Uno:** El presente Reglamento de Copropiedad, se dicta de conformidad a lo



Certificado
123456798156
Verifique validez
<http://www.fojas.>



preceptuado por la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, en adelante “la Ley”, su Reglamento y registrá el Condominio Tipo B denominado “Condominio Las Añañucas”, emplazado en el Lote 1 N, con acceso por calle Prolongación Camino Público Lo Reimundo sin número, comuna de Puchuncaví, Región de Valparaíso. **Artículo Dos:** Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por unidades los inmuebles que forman parte del condominio y sobre las cuales es posible constituir dominio exclusivo. El Condominio Añañucas está compuesto por veintiún sitios o unidades de dominio exclusivo y los bienes de dominio común señalados en el plano a que se refiere el artículo cuarenta y nueve de la Ley. **Artículo Tres:** El presente Reglamento de Copropiedad regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios del Condominio, sin perjuicio de las normas complementarias que al efecto se dispongan en cuanto al uso y administración del Condominio. En silencio del presente reglamento se aplicarán las disposiciones de la Ley y su reglamento, debiendo observarse las normas de la ley veinte mil seiscientos nueve que establece medidas contra la discriminación. **TÍTULO II: DE LOS BIENES DEL CONDOMINIO Artículo Cuatro: Bienes de dominio exclusivo.** Cada propietario será dueño exclusivo de la respectiva unidad o bien de dominio exclusivo y podrá disponer libremente de él, sin perjuicio de las restricciones que estipule el presente Reglamento y la normativa vigente. Cada unidad de dominio exclusivo podrá 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 constituido sobre una unidad, gravará automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio



común, quedando amparados por la misma inscripción. Toda unidad de dominio exclusivo del Condominio deberá ser asegurada contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro la proporción que le corresponda a la unidad en el dominio de los bienes comunes. Cada propietario deberá hacer entrega de una copia de la respectiva póliza al Administrador desde la fecha en que sea registrada en la comunidad su ingreso como copropietario a ella, lo que será informado por Inmobiliaria Maitencillo Sur SpA. En caso de que el propietario no contrate el seguro, procederá el Administrador a hacerlo con cargo al propietario, formulando el cobro de la prima correspondiente, junto con el pago de los gastos comunes, indicando su monto en forma separada de éstos. El no pago de lo adeudado por este concepto se le aplicará las mismas normas que rigen para el no pago de los gastos comunes. **Artículo Cinco. De la Construcción.** Para efectos de construcción en los sitios o unidades de dominio exclusivo, el propietario deberá solicitar los permisos correspondientes a la autoridad que corresponda conforme a derecho, sin perjuicio de que deberá respetar la armonía arquitectónica del Condominio. Para dar autorización al inicio de las obras en los sitios o unidades de dominio exclusivo, la Administración exigirá copia del permiso de edificación respectivo emitido por la Dirección de Obras Municipales de Puchucaví que autoriza la ejecución de las obras de construcción. Sin perjuicio de lo anterior, el propietario someterá a aprobación del Comité de Arquitectura regulado en el título octavo, artículo cuadragésimo cuarto del presente Reglamento, cualquier tipo de proyecto de edificación de una obra nueva, ampliación o demolición que quiera proyectar en el sitio o unidad de dominio exclusivo, para lo cual remitirá al referido Comité, copia de los planos y especificaciones técnicas en que conste el proyecto a



Certificado
123456798156
Verifique validez
<http://www.fojas.>



realizar y un documento explicativo de los plazos de construcción estimados y los procesos de construcción tendientes a la finalización de la construcción proyectada, los cuales deberán ser revisados, evaluados e informados al propietario por el Comité dentro de veinte días corridos. Para la aprobación, el Comité revisará, además del fiel cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y las Ordenanzas Municipales sobre la materia, el cumplimiento de las siguientes especificaciones técnicas de construcción: a) En cada sitio sólo se podrá edificar una casa habitación, entendiendo ésta como un volumen arquitectónico, se prohíbe la unión de dos o más volúmenes arquitectónicos por estructuras tipo parrón o similar ya que se considera que la unión de dos o más edificaciones mediante este tipo de estructuras suplementarias no constituye una unidad entre los volúmenes para los efectos de lo que aquí se reglamenta b) El tamaño mínimo de la edificación destinada a vivienda será de ciento diez metros cuadrados efectivo. Dicho metraje no considerará medias superficies, quinchos, piscinas, pérgolas, cobertizos, terrazas, etc., que no entrarán en el cuadro de superficies. c) Fundaciones. Independiente de la solución estructural escogida para la vivienda proyectada, no se permitirá pilotajes a la vista que superen cero coma setenta metros desde el nivel de terreno natural (NTN) al nivel de piso terminado (NPT) en el primer piso de la edificación. Si el diseño de la vivienda requiere una mayor altura entre NTN y NPT, deberá construirse un paramento que encierre perimetralmente el área piloteada, no superando los cero coma setenta metros arriba definidos. Lo anterior para evitar que se produzcan bajo las edificaciones, espacios de segunda categoría que en la práctica suelen usarse como informales y descuidadas bodegas. Sin perjuicio



de lo anterior, si el sistema de fundaciones propuesto respalda una propuesta de diseño acorde con la topografía particular del terreno y la solución se integra arquitectónicamente con los volúmenes de la edificación, el comité evaluará su autorización. El incumplimiento de estas normas de diseño impedirá la aprobación del proyecto presentado a revisión. d) En cuanto al emplazamiento de los proyectos dentro de las respectivos sitios o unidades de dominio exclusivo, se establece un distanciamiento mínimo de cinco metros medidos desde la Línea Oficial del inmueble como Línea de Edificación y consecuentemente, esa área deberá destinarse obligatoriamente a antejardín y de tres metros mínimo entre deslindes con los sitios o unidades, áreas verdes comunes, área de equipamiento comunitario y cualquier otro espacio común del Condominio que sea colindante. No está permitido acercamientos a menores distancias que las ya señaladas, ni adosamientos. Esta distancia podrá ser menor que la señalada en caso de vértices de casas ubicadas en diagonal las que deberán contar con las aprobaciones indicadas por el Comité de Arquitectura (además de la aprobación expresa de su vecino). Se prohíben los colores claros (blanco, beige, gris, celeste y similares), colores fuertes (rojo, verde, amarillo, naranja y similares) o fosforescentes en fachadas, cubiertas y cualquier superficie exterior de las viviendas; privilegiando los colores opacos y oscuros para todas las superficies. Lo anterior considera también la prohibición del uso de materiales en fachadas como maderas naturales sin tratar (o tratadas en tonos naturales); e) La altura de la vivienda tendrá como máximo siete metros; f) Las cubiertas deberán ser en membrana asfáltica oscura, teja asfáltica oscura, madera (tipo deck); en ningún caso permanit o similar, pizarreño estándar, zinc o similar. Quedan prohibidas las cubiertas metálicas





de cualquier tipo incluso pre pintadas, las tejas de arcilla o similar. h)

Materialidad de la construcción: Los proyectos arquitectónicos deberán contemplar materiales de construcción nobles y deberán ser utilizados en diseños arquitectónicos de manera coherente y armónica con el proyecto y el Condominio. Deberán estar especificados todos los materiales en las especificaciones técnicas de cada proyecto para ser aprobado por el Comité de Arquitectura. El Comité de Arquitectura aprobará propuestas de diseño arquitectónico armónicas, coherentes con el proyecto del condominio y contemporáneas; quedan fuera de ello viviendas de estilo (chilena, mediterránea, georgian, mexicana u otras) así como los falsos históricos. i)

Cercos y cierres. En el caso de un propietario que requiera construir cercos vivos y/o cualquier obra de paisajismo con anterioridad al inicio de las obras de construcción de su vivienda, deberá consultar la materialización de su sistema particular de abastecimiento de agua potable suministrada por la red central del Condominio. Deberá construir un estanque subterráneo de acumulación de agua potable de cinco mil litros mínimo, motobombas de impulsión particular y válvulas de corte automático. Empalme de suministro eléctrico y empalme de suministro de agua potable con su respectivo remarcador, ambos contratados a la Administración del Condominio. En ningún caso podrá utilizarse para jardines particulares agua proveniente de las redes que dispone el Condominio para las Áreas Verdes Comunes o instalaciones del Equipamiento Comunitario. Se autorizarán solo cercos vivos en un cien por ciento de la longitud de los terrenos, se podrán colocar mallas o alambres provisionales entre vecinos solamente para apoyar el desarrollo del cerco vivo, el cual tiene que ser ejecutado simultáneamente, no pudiendo quedar cercos de malla o alambre de



forma definitiva. Hacia las calles privadas se permite una altura máxima de dos coma cero metros. Para los deslindes entre vecinos se permite una altura máxima de dos coma cinco metros. No se permiten cercos de mallas y alambres, salvo en los cercos perimetrales del condominio los cuales deben quedar cubiertos con cerco vivo. No se permitirá bajo ninguna circunstancia alterar, modificar ni transformar los cercos, muros, veredas, jardines, áreas verdes, arborización, mobiliario, iluminación, señaléticas y cualquier otro elemento componente y estructurantes de los espacios comunes del condominio. Se prohíbe en las viviendas y sus terrenos cualquier tipo de cableado aéreo y antenas no aprobadas por el Comité de Arquitectura, considerando que todos los sistemas de energía, comunicaciones y corrientes débiles del condominio son subterráneos j) En caso de ampliación de la vivienda, este proyecto (planimetría completa y ee.tt.) deberá ser previamente presentado por escrito para su aprobación al Comité de Arquitectura, debiendo mantener las mismas características de diseño y materialidad de la casa original. A su vez el proyecto deberá cumplir con todos los requisitos municipales. Mismo requisito se exigirá para terrazas, quinchos, pérgolas, piscinas o cierros a las calles, etc. k) Se debe demarcar y cerrar el terreno dentro de sesenta días después de inscrita la propiedad. l) No podrá construirse los días sábados, domingos y festivos. Tampoco podrá hacerse durante los meses de enero y febrero, ni durante el periodo entre el veintitrés de diciembre al treinta y uno de diciembre. m) Toda obra de construcción en Sitios del Condominio debe considerar obligatoriamente un cuidador que pernocte en la obra y vigile durante las jornadas no laborales, fines de semana y festivos. Dicho trabajador deberá contar con las facilidades que su función exija de





acuerdo a las Leyes del Trabajo, respondiendo el propietario del cumplimiento de toda la normativa laboral. Previamente al comienzo de la construcción, cada propietario deberá entregar al Comité de Administración lo siguiente: Uno) Individualización de la empresa constructora que realizará las obras, (razón social, dirección, representante legal). Dos) Nómina del personal que trabajará en la obra, con nombre dirección y Rut y demás datos que permitan a individualización de su personal, pudiendo pedir su cambio por mal comportamiento. Tres) Cheque por tres millones de pesos a nombre de la Comunidad de Copropietarios a modo de garantizar cualquier rotura o desmedro de los bienes comunes del condominio por parte de las empresas en sus faenas de construcción. Cuatro) Permiso de Edificación entregado por la Dirección de Obras de Puchuncaví. La no entrega y/o el no cumplimiento de lo solicitado al Comité de Administración otorgarán la facultad de paralizar las obras si es que se iniciaran. N) Las construcciones provisorias que se emplacen para el bodegaje de los materiales relativos a la construcción, los baños químicos que se instalen durante la construcción y las instalaciones de faenas respectivas deberán ubicarse de tal forma que no entorpezcan o molesten a los vecinos, ser pintadas y retirarse definitivamente una vez terminada ésta; queda totalmente prohibido el uso de letrinas o similar para estos efectos. O) No se podrá alterar la topografía natural de los sitios mediante rellenos u otros. El Comité de Arquitectura velará por ello en la aprobación de los proyectos de construcción respectivos. En los proyectos presentados a revisión se deberá acompañar un plano topográfico con curvas de nivel (a un metro) y levantamiento de los árboles del sitio completo; p) Se deberá someter a revisión y aprobación del Comité de Arquitectura cualquier proyecto asociado al diseño



de: terrazas, piscinas, pérgolas, garajes, talleres, bodegas, y otros, previo a la presentación a la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví. Se prohíbe el inicio de los trabajos de construcción, montaje de instalación de faenas y otros previo a la obtención de los mencionados permisos y autorizaciones. q) La ocupación máxima del suelo permitida para construcción es de un veinticinco por ciento de la superficie del sitio o unidad de dominio exclusivo. r) El manejo de los árboles será incorporado al proyecto de arquitectura para su revisión y aprobación. No se podrá cortar árboles, salvo los que sean autorizados por el Comité de Arquitectura, para la correcta ejecución de la edificación de las viviendas y de su emplazamiento. s) Se prohíbe realizar faenas de construcción en espacios comunes. Se prohíbe además acopiar materiales de construcción, incluso de jardinería y preparar morteros y otros afines en estos espacios t) El propietario que construya será responsable por daños a terceros provocados a consecuencia de la construcción de cualquier especie dentro de su sitio o unidad. Para garantizar adecuadamente esta obligación se hará uso del cheque referido en la letra m) precedente, que cubrirá los daños ocasionados a terceros y especialmente a bienes comunes de Condominio derivados de los trabajos de construcción durante y hasta seis meses después de concluidos. Los daños ocasionados a los bienes comunes como consecuencia de los trabajos de construcción serán de cargo del respectivo propietario. Junto a lo anterior, el propietario deberá exigir a la empresa constructora que contrate un seguro de construcción de "Todo Riesgo". s) Es obligatorio incorporar en cada proyecto de construcción, si contará con estacionamientos y en el caso de ser afirmativo, el número de estacionamientos, de conformidad a la normativa vigente, siendo obligatorio disponer de dos estacionamientos para las visitas, ya que está





expresamente prohibido estacionar en el camino privado del condominio.

Artículo Sexto: Los sitios o unidades de dominio exclusivo no podrán ser subdivididos en caso alguno, cualquiera fuere su superficie. **Artículo Séptimo:**

Bienes Comunes. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes comunes que, de acuerdo con la Ley y al presente Reglamento de Copropiedad, son de dominio común. Son bienes de dominio común los señalados en el Artículo dos Número tres de la Ley y aquellos que tengan dicha condición de acuerdo con los planos de copropiedad inmobiliaria debidamente aprobados. Sin perjuicio de lo anterior, se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las viviendas y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de dichos bienes. Asimismo, sin que se trate de un listado taxativo, tendrán el carácter de tales los enunciados por cualquier cuerpo normativo complementario a las normas que rigen el régimen de Copropiedad Inmobiliaria y en particular, los muros exteriores, cañerías de gas, agua potable y alcantarillado, redes de teléfonos, citófonos, electricidad, los zaguanes de entrada, los patios y jardines de uso común, el pasaje de entrada y salida, los espacios de circulación, los bienes que en el futuro se constituyan, reemplacen o adiciones los anteriores, y cualquiera otros bienes que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio y que permita a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce normal de sus unidades y de los bienes comunes. **Artículo Octavo:** Para todos los efectos de lo dispuesto en la Ley y su Reglamento, se determina el derecho de cada Copropietario sobre los bienes de dominio común, en el equivalente a la proporción de un veintiunavo. Estos derechos en los bienes comunes se mantendrán inalterables mientras los



copropietarios no acuerden modificarlos en Asamblea Extraordinaria, de conformidad a la Ley. **Artículo Noveno:** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título podrán utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el presente Reglamento, el Comité de Administración, a través de las normas de uso y administración y aquellas que en el futuro impongan los copropietarios a través de Asamblea o a falta de disposición, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Sólo la Asamblea de Copropietarios tiene derecho a cambiar el uso o destino de los bienes de dominio común, de conformidad con las normas que señala la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento. Sin perjuicio de ello, bastará el acuerdo del Comité de Administración válidamente constituido, ratificado por una Asamblea Ordinaria de Copropietarios legalmente constituida, para proceder a determinar formas alternativas de uso y/o aprovechamiento de bienes comunes, realización de construcciones, alteraciones y cambios de destinos de éstos, con tal que no se altere el porcentaje en que el propietario de cada unidad es comunero en los bienes comunes. **Artículo Décimo:** Las construcciones, alteraciones o modificaciones que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evaluación de gases, en bienes de dominio común del Condominio, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la institución competente, con el acuerdo de la Asamblea de Copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales si procediere. En las áreas comunes de libre circulación, tales como calles, vías vehiculares y áreas verdes,





no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Sin perjuicio de lo expuesto, los muros que dividen cada vivienda se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a la conservación y reparación de dichos muros por partes iguales entre los vecinos, en la parte que sean respectivamente comunes. **Artículo Décimo Primero:** Igualmente, podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la Asamblea de Copropietarios adoptados en asamblea extraordinaria de mayoría reforzada los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número tres del artículo dos de la Ley, como, asimismo, los bienes mencionados en las letras a) y b) y c) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichos literales. No obstante, la Asamblea de Copropietarios podrá, aun cuando dichas características se mantengan, acordar en sesión extraordinaria de mayoría reforzada la enajenación de los bienes comunes a los que se refiere la letra d) del número tres del artículo dos de la Ley, sólo en favor de los copropietarios colindantes de dichos bienes. Los recursos provenientes de los actos y contratos a que se refiere este artículo incrementarán el fondo común de reserva. A estos actos o contratos comparecerá el Administrador, si lo hubiere, y el Presidente del Comité de Administración en representación de la Asamblea de Copropietarios. **Artículo Décimo Segundo: Bienes asignados en uso y goce exclusivo.** Con acuerdo de la Asamblea de Copropietarios adoptado en sesión extraordinaria de mayoría reforzada podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común a los que se



refieren las letras c), d) y e) del número tres del artículo dos de la Ley. También podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes mencionados en las letras a) y b) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichos literales. La Asamblea de Copropietarios, al acordar la constitución de estos derechos de uso y goce deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivo y en este último caso la Asamblea de Copropietarios determinará si tales aportes consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos, que en ambos casos incrementarán el fondo común de reserva. Los gastos de mantención que irroge el bien común dado en uso y goce exclusivo serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo acuerdo en contrario de la Asamblea de Copropietarios. El copropietario titular del derecho de uso y goce exclusivo sólo podrá efectuar construcciones y alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos o cambiar su destino con acuerdo previo de la Asamblea de Copropietarios adoptado en sesión extraordinaria reforzada y con el permiso respectivo de la Dirección de Obras Municipales. **Artículo Décimo Tercero**: Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que se constituyan en favor de uno o más copropietarios, se mantendrán mientras no exista un nuevo pronunciamiento de la Asamblea de Copropietarios. **Artículo Décimo Tercero Bis**: Por este acto e instrumento, se asigna el derecho de uso y goce exclusivo de los siguientes bienes de dominio común: Uno.- Área Verde Uno (av uno) de doscientos sesenta y cuatro coma cuarenta y ocho metros cuadrados, se asigna en uso y goce exclusivo del sitio





o unidad de dominio exclusivo número uno. Dos.- Respecto del Área Verde Tres (av tres), se hace presente que en la parte sur de ésta se encuentra instalado un estanque de reserva de agua de propiedad del Comité de Agua Potable Rural del Sector El Paso de Puchuncaví, el cual no podrá ser removido ni modificado hasta no contar con un acuerdo con el propietario del estanque que permita su remoción. Se deja constancia en este Reglamento que, una vez sea removido dicho estanque, al sitio o unidad de dominio exclusivo número veinte se le asignará el derecho de uso y goce exclusivo de esta área en la parte sur de la misma, sobre una superficie aproximada de cuarenta metros cuadrados. Ambas áreas deberán mantenerse siempre como áreas verdes como lo define el plano de copropiedad del Condominio y en ellos no podrá materializarse ningún tipo de construcción y los titulares de los derechos de asignación de uso y goce sobre estos bienes se registrarán, en cuanto a los distanciamientos, por las mismas normas establecidas en este Reglamento para las demás unidades.

TÍTULO III: DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES ENTRE LOS COPROPIETARIOS Artículo Décimo Cuarto: Las disposiciones de este Reglamento de Copropiedad serán obligatorias para todos los copropietarios del condominio, para sus sucesores en el dominio y en general, para todo ocupante a cualquier título de las unidades, incluyendo los visitantes del Condominio. Artículo Décimo Quinto: Las normas de uso y administración del Condominio serán dictadas por el Comité de Administración, las que no podrán implicar una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes sean estos permanentes o transitorios. Artículo Décimo Sexto: Serán de cargo de cada copropietario las reparaciones y la mantención de la unidad de su dominio exclusivo, de sus muros en la parte que dan al interior de su unidad,



pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como también de las instalaciones eléctricas, agua, gas, alcantarillado y ventilación que se ubiquen dentro de ella, desde los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el inciso primero del artículo setenta y dos de la Ley por parte de las empresas que proporcionan los referidos servicios en relación a la dotación de medidores individuales. No obstante, no serán de cargo exclusivo de cada copropietario, las reparaciones y mantenciones de las instalaciones antes referidas, que deriven de la sustitución de instalaciones generales del condominio o sean consecuencia de desperfecto de la red central de ellas. Los propietarios de las unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades. Si un propietario dejara de efectuar las reparaciones de desperfectos que le correspondan según este reglamento y que puedan producir daño en otras unidades o en bienes comunes del Condominio, el Comité de Administración fijará un plazo para la realización de las reparaciones omitidas y si no se ejecutaren dentro de dicho plazo, el Comité de Administración podrá aplicar las multas que se contemplan en el presente reglamento. **Artículo Décimo Séptimo.** Los propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades de dominio exclusivo deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos que a los demás ocupantes del condominio le corresponden. Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos distintos de aquellos dispuestos en los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales, de manera que, sólo podrán ser usados con fines habitacionales,



Certificado
123456798156
Verifique validez
<http://www.fojas.>



quedando expresamente prohibido cualquier uso comercial, industrial o productivo. Tampoco podrán ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes del condominio o que comprometan la seguridad, salubridad, habitabilidad y estética del Condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en horas ordinariamente destinadas a descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar a las otras unidades o bienes comunes del Condominio. Respecto de los bienes de dominio común, deberán usarlos en forma prudente, de acuerdo con su destino natural y sin perjuicio de los derechos de los demás copropietarios y ocupantes de servirse de los mismos.

Artículo Décimo Octavo: Prohibiciones, Restricciones y Obligaciones. Sin perjuicio de lo anterior y sin que la presente sea una enunciación taxativa, se prohíbe lo siguiente: a) Destinar las unidades al funcionamiento de talleres, fábricas, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes, establecimientos comerciales o centros de diversión. Asimismo, en ningún caso la destinación que se le dé podrá afectar o dañar la estética o comodidad del Condominio, ni podrá significar para los demás copropietarios molestias, ruidos, emanaciones de olores u otro tipo de incomodidades, ni en su uso, ni en cuanto a la seguridad de los mismos. b) Mantener en las unidades, aunque sea provisoria o transitoriamente, materias húmedas, infectas, malolientes o inflamables y ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez o salubridad del Condominio. c) Causar ruidos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del Condominio. Los ocupantes de las unidades no podrán hacer funcionar aparatos de radio, televisión o instrumentos musicales en forma tal que molesten a los demás copropietarios. d) Ocupar con muebles u otros objetos los espacios comunes, molestar el libre



paso o acceso a ellos, o usar de los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios. En caso de contravención de esta disposición, la Administración está facultada para proceder a su retiro inmediato por cuenta y riesgo de su dueño, estando facultada para cargar en el próximo gasto común el importe que haya debido pagar para el retiro. e) Poner en la fachada o en los accesos a las unidades del condominio, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo. Queda expresamente prohibido el uso de los balcones y sus barandas para el tendido de ropa de vestir o de cama, como también de alfombras, cualquiera sea su tamaño o la forma en que se cuelguen. f) Cerrar los estacionamientos con ningún tipo de elementos, ni podrán emplearse como bodegas. g) Será responsabilidad de la Administración la mantención técnica y estética de las fachadas del Condominio, por lo que se prohíbe a los propietarios realizar todo tipo de construcciones, alteraciones o modificaciones de cualquier tipo que afecten a la arquitectura, ornato, decoración del condominio y/o de su aspecto exterior que no sean aprobadas por el Comité de Arquitectura. h) La instalación de rejas de protección de ventanas por su exterior y tales protecciones deberán ser con elementos verticales simples, sin decoraciones, y pintadas de modo tal que no se afecte la fachada e imagen del condominio. i) Mantener animales sueltos y sin vigilancia directa de sus dueños en los bienes comunes. Los dueños de los animales deberán preocuparse de limpiar las necesidades fisiológicas de sus mascotas cuando las saquen a pasear por los bienes comunes y serán responsables de todo daño que ellos generen. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria del dueño de la unidad de la que provenga la mascota. j) Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las





unidades que componen el Condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el Administrador en la dirección que cada uno registre en la administración, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el artículo treinta y dos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y el presente Reglamento. k) Será de exclusiva responsabilidad de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que componen el condominio, los daños y perjuicios que se produzcan como consecuencia de la inadecuada ventilación o falta de la misma al interior de sus unidades. **Artículo Décimo Noveno: Sanciones.** La infracción a las obligaciones y prohibiciones establecidas en este título y en general a cualquier disposición de este Reglamento o a las normas de uso y administración del Condominio será sancionada con una multa que aplicará el Comité de Administración, a petición del Administrador y cuyo monto se definirá según se gravedad entre uno a seis Unidades Tributarias Mensuales e irá beneficio general del Condominio, incrementando Fondo Común de Reserva. La multa se cobrará conjuntamente con los gastos comunes y las otras obligaciones económicas, pudiendo elevarse al doble de su monto en caso de reincidencia. Habrá reincidencia cuando se comenta la misma infracción, aún si esta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la ocurrencia de la primera falta o infracción. La Administración del Condominio deberá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones que trata este título y el



reglamento en general, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio de derechos de este último de repetir contra el primero, todo esto de conformidad al artículo veintisiete de la Ley. **Artículo Vigésimo:** Cualquier propietario u ocupante a cualquier título podrá denunciar, por cualquier medio y con algún medio de prueba (foto, video, testigo, etc.) las faltas o incumplimientos a presente Reglamento de Copropiedad. Una vez recibida la denuncia de una infracción o incumplimiento a las disposiciones de este Reglamento, deberá ser verificada por el Administrador del Condominio, quien deberá proceder como sigue: a) En caso de primera infracción o incumplimiento, se enviará una notificación al copropietario o residente infractor vía correo electrónico registrado y por escrito al domicilio registrado, donde se señalará la falta o infracción denunciada, medio de prueba respectivo y se le apercibirá a su cumplimiento dentro de un plazo; b) En caso de que no sea subsanada la infracción o incumplimiento denunciado dentro del plazo señalado, el Comité de Administración aplicará una multa de conformidad a la gravedad que determine; y c) En caso de reincidencia, el Comité de Administración deberá decretar una multa equivalente al doble de la multa decretada en el caso de primera infracción o incumplimiento. La multa en cada caso será decretada por el Comité de Administración, de oficio o a petición del Administrador, quien determinará el monto específico de conformidad con la gravedad de la infracción o incumplimiento y su cobro seguirá el mismo procedimiento que el pago de los gastos comunes. **TÍTULO IV: DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS** **Artículo Vigésimo**
Primero: De las obligaciones económicas. Las obligaciones económicas corresponden a todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para





cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros según determine el presente Reglamento. Para estos efectos, se considerarán gastos comunes aquellos que lo son de acuerdo con la Ley y su Reglamento y en especial sin que ello signifique limitación, todos aquellos que se produzcan como consecuencia directa o indirecta de las necesidades de usar, mantener, reparar, conservar o mejorar los servicios y bienes de dominio común y la aptitud para el uso y goce de los mismos. Los gastos comunes se dividen en gastos ordinarios y gastos extraordinarios. Se entenderán por gastos comunes ordinarios los siguientes: a) **De Administración:** Los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje, y administrador, y los de previsión que procedan; honorarios por servicios profesionales y costas prejudiciales y judiciales provenientes del cobro de gastos comunes a los propietarios morosos, sin perjuicio de cobrarlos al deudor; contribuciones u otros gravámenes que afecten a los bienes comunes; b) **De Mantención:** Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del Condominio; mantención de jardines y áreas verdes, y agua para el riego; y otros análogos; c) **De Reparación:** Los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y; d) **De Uso o Consumo:** Los correspondientes a los servicios colectivos que existen de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. Sin



perjuicio de ello, siempre que una Asamblea Extraordinaria lo autorice, podrá requerirse a cualquiera de las empresas prestadoras de estos servicios de uso o consumo común, que la cantidad a pagar por estos servicios, sea prorrateada de conformidad al derecho de los copropietarios en los bienes comunes, cargándose el cobro correspondiente a las cuentas individuales de cada copropietario que integra el Condominio. Se entenderán por gastos comunes extraordinarios: Los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios, en general, no rutinarios o de inversión, y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. Los gastos comunes ordinarios podrán efectuarse por la Administración sin previo acuerdo del Comité de Administración ni de la Asamblea de Copropietarios. Para efectuar gastos extraordinarios, el Administrador necesitará de autorización escrita del Comité de Administración, sin perjuicio de lo previsto en la Ley, su reglamento y de lo señalado en el presente Reglamento. **Artículo Vigésimo Segundo:** Cada copropietario deberá contribuir oportunamente a todas las obligaciones económicas del Condominio en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común señalados en el artículo octavo de este Reglamento. El hecho de que algún copropietario no haga uso efectivo de algún determinado servicio o bien común, o que su unidad permanezca desocupada, no le exime en caso alguno de esta obligación. **Artículo Vigésimo Tercero:** Las obligaciones económicas deberán ser pagadas por mes vencido, dentro de los cinco primeros días de cada mes y previa emisión del comprobante respectivo que se enviará a cada copropietario dentro de los últimos cinco días de cada mes. Si incurriera en mora, la deuda devengará el cincuenta por ciento del interés corriente bancario. Si un sitio o unidad del Condominio perteneciere en común





a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las obligaciones económicas correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra el comunero que no ha pagado en la proporción que les corresponda. La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que se alude anteriormente, se viere disminuido el valor de la Comunidad, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Artículo Vigésimo Cuarto: Del cobro de los gastos comunes. La recaudación de las obligaciones económicas corresponderá al Administrador, salvo que el Comité de Administración la encomiende a otras entidades que estén facultadas para prestar este servicio en los términos señalados en el Reglamento de la Ley. El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos de las obligaciones económicas según las condiciones que establezca la Ley y su Reglamento. Artículo Vigésimo Quinto: En el aviso de cobro deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos y



el saldo de caja mensual del Condominio. Este aviso de cobro deberá ser remitido por el Administrador los últimos cinco días de cada mes. Artículo Vigésimo Sexto: Podrá el Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de gastos comunes ordinarios u extraordinarios. En el evento que, por cualquier motivo, no se pudiese realizar el corte de los servicios directamente por el Administrador, éste podrá, previa autorización del Comité de Administración, solicitar por escrito la suspensión del servicio a las empresas que los suministren. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los copropietarios morosos. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de un de los servicios antes referidos. Tampoco podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora en el pago de las obligaciones económicas respecto de deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al Condominio y sólo mientras este estado se encuentre vigente. Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electrodependientes, en caso alguno podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de las obligaciones económicas. **Artículo Vigésimo Séptimo:** Esta facultad de apremio se hace extensivo a los copropietarios atrasados respecto de intereses, multas y contribuciones al fondo común de reserva y a toda otra deuda que se devengue de conformidad a la Ley, su Reglamento o el presente Reglamento de Copropiedad, de conformidad a lo dispuesto en el artículo treinta y siete de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Vigésimo**





Octavo: Título Ejecutivo. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al Acta de Asamblea, siempre que se encuentren firmados por el presencial o electrónicamente por el Administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio, sin perjuicio de los intereses y costas. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se le notificarán personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la Administración de la Comunidad o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes. **Artículo Vigésimo Noveno: Fondo Común de Reserva.** Sin perjuicio de otros fondos que expresamente acuerde crear y mantener la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, la Administración del Condominio deberá considerar la creación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo equivalente a un veinte por ciento del gasto común mensual, salvo que la Asamblea de Copropietarios establezca otro porcentaje, con el producto de las multas e intereses que deban pagar los copropietarios y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo de los bienes de dominio común. Cuando el



monto acumulado en el fondo común de reserva exceda la cifra de Gasto General Mensual del Condominio, podrá usarse ese excedente para otros gastos relativos a mejoras, compras de bienestar general, lo que será resuelto por el Comité de Administración. Cuando este fondo baje del cincuenta por ciento de un Gasto General Mensual, el Comité de Administración dispondrá un aporte especial de los copropietarios a fin de reponer el fondo en un máximo de tres meses. 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. La cuenta bancaria podrá ser la misma a la que se refiere el artículo treinta y tres de la Ley. Con el objeto de proveer de recursos iniciales al Fondo Común de Reserva, cada copropietario deberá hacer un aporte inicial de cincuenta mil pesos. Una vez que se establezca de manera permanente la Administración del Condominio y el Comité de Administración, se efectuará una conciliación con las deudas pendientes entre la comunidad y la inmobiliaria propietaria, por gastos que haya pagado ésta para mantener en funcionamiento el Condominio. El saldo restante será entregado a la Comunidad para integrar en forma efectiva el Fondo Común de Reserva.

TÍTULO V: DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO Artículo
Trigésimo: Del Registro de Copropietarios. Los copropietarios tendrán la obligación de solicitar su incorporación al Registro de Copropietarios entregando al Administrador del Condominio la información señalada en el inciso segundo de este artículo dentro del plazo de sesenta días corridos desde la inscripción de la unidad a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Asimismo, dentro del plazo de





sesenta días corridos, los copropietarios deberán proporcionar información actualizada cada vez que varíen las circunstancias descritas en el presente artículo, en relación con arrendatarios u ocupantes a cualquier título de la unidad o sitio. Por su parte, será deber del Administrador requerir anualmente la información necesaria para la actualización del Registro de Copropietarios del Condominio. Aquellos copropietarios que no soliciten su incorporación al referido registro o que no entreguen oportunamente la información actualizada requerida por el Administrador, serán sancionados con una multa equivalente al monto de una Unidad Tributaria Mensual, en conformidad a lo señalado en este reglamento. El Registro de Copropietarios deberá individualizar al propietario de cada unidad del condominio y a los arrendatarios y demás ocupantes de este en virtud de otros títulos, distinguiendo su calidad de habitantes permanentes o transitorios e indicando, a lo menos, su nombre completo, cédula nacional de identidad, domicilio y correo electrónico. En caso de que el propietario de la unidad sea una persona jurídica, deberán entregarse estos mismos antecedentes respecto de su representante legal. Asimismo, respecto de cada unidad deberán informarse el número de residentes, la cantidad de ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, personas electrodependientes, infantes y personas no hispano parlantes. Para efectos de acreditar fehacientemente la calidad de propietario, arrendatario u ocupante a otros títulos, se entregará información en formato digital o material, en conformidad a las siguientes reglas: a) En el caso de los copropietarios, dicha calidad se acreditará mediante un certificado de dominio vigente de la unidad respectiva y copia de un documento de identidad. b) En el caso de los arrendatarios, dicha calidad se acreditará mediante copia simple del contrato



de arrendamiento vigente y en ambos casos, copia de un documento de identidad de las partes. c) En el caso de ocupantes en virtud de otros títulos, su calidad se acreditará con la exhibición de estos o mediante una declaración escrita por parte del copropietario de la unidad y en ambos casos, copia de un documento de identidad de las partes. Los copropietarios podrán acordar en Asamblea de Copropietarios entregar voluntariamente información adicional a la dispuesta, en cumplimiento de la obligación contenida en el inciso primero de este artículo, de conformidad a la Ley y su reglamento. El mencionado registro podrá contener otra información adicional que los copropietarios entreguen voluntariamente y que sea necesaria para la administración del condominio o de sus bienes comunes. Atendida la información contenida en el Registro de Copropietarios y las disposiciones de la Ley diecinueve mil seiscientos veintiocho sobre protección de la vida privada, el Administrador deberá velar por la protección y resguardo de los datos personales, asegurando que la mencionada información sea solo utilizada para las finalidades señaladas en la Ley, su reglamento o el presente reglamento de copropiedad. En cumplimiento de lo anterior, cuando la información contenida en el Registro de Copropietarios sea requerida por copropietarios u ocupantes del condominio ajenos a la administración, sólo podrá entregarse información referencial o estadística que no pueda asociarse a los datos específicos de cada unidad, salvo autorización expresa del copropietario afectado. Sin perjuicio del deber de reserva señalado en el inciso anterior la información contenida en el registro podrá ser utilizada por el Administrador y el Comité de Administración o requerida por cualquier copropietario, arrendatario u ocupante, para: a) La actualización del plan de evacuación en conformidad al artículo cuarenta inciso cuarto de la Ley; b) El



Certificado
123456798156
Verifique validez
<http://www.fojas.>



ingreso forzoso a alguna unidad, en conformidad al artículo cuarenta y dos de la Ley; c) Ante la ocurrencia de algún siniestro o emergencia en el condominio; y d) En los demás casos que determine la Ley. **Artículo Trigésimo Primero: Asambleas de Copropietarios.** Todo lo concerniente a la administración de la comunidad será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea. Las sesiones de la Asamblea de Copropietarios podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas. Las sesiones presenciales y mixtas se celebrarán en el condominio, salvo que las Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el condominio. Las sesiones telemáticas se desarrollarán conforme la ley y su reglamento, debiendo asegurar la participación y votación efectiva y simultánea. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas que dispone la Ley. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año en el mes de marzo o en la fecha que la propia Asamblea acuerde, oportunidad en que el Administrador deberá dar cuenta documentada de su gestión, acompañará un balance de ingresos y egresos y dará informe y copia de las cuentas bancarias de la Administración y respaldo de todo pago efectuado. El Comité de Administración someterá a votación de la Asamblea la aprobación de dicho balance y tendrá un plazo de quince días corridos para responder a las observaciones que se formulen. Vencido dicho plazo, deberá citar a una nueva asamblea ordinaria o bien. Someter la aprobación del balance general a consulta escrita de conformidad a la Ley. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos,



el diez por ciento de los derechos en la comunidad, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: Uno) Modificación del reglamento de copropiedad. Dos) Enajenación, arrendamiento o cesión de la tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos. Tres) Reconstrucción o demolición del condominio. Cuatro) Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación. Cinco) Delegación de facultades al comité de administración. Seis) Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración. Siete) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. Ocho) Administración conjunta de dos o más condominios y/o establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio. Nueve) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos. Diez) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes. Once) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para la formación del fondo de reserva y utilización de los recursos de dicho fondo para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación. Doce) Cambio de destino de las unidades del condominio. Trece) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de dichos bienes. Catorce) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades. Quince) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y



Certificado
123456798156
Verifique validez
<http://www.fojas.>



cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. Dieciséis) Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar. Todas las materias que de acuerdo a señalado precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número uno cuando alteren los derechos en el Condominio y en los números dos, tres, cuatro, diez, once, doce y trece, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Condominio, se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el setenta y seis por ciento de los derechos en el Condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que lo respalden, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. **Artículo Trigésimo Segundo: Reglas de Funcionamiento de Asambleas.** La Asamblea de Copropietarios se regirá por las siguientes reglas: Uno. La citación se hará con al menos siete días corridos de anticipación, mediante el envío de un correo electrónico a la



casilla registrada de cada copropietario, en el caso de aquellos copropietarios que no hubieren registrado correo electrónico, se entenderá que tienen su domicilio en la respectiva unidad o sitio del condominio y a ese domicilio se enviará la citación en formato papel. En ambos casos se informará el lugar o medio virtual donde se realizará la asamblea y toda la información necesaria para la debida asistencia y participación ésta. Además, se pondrá un cartel informativo en un lugar visible en la portería del acceso al Condominio. La falta de recepción de esta citación por algún propietario no afectará la validez de la Asamblea. Dos. Si un copropietario no asistiere personalmente y no hiciere uso del derecho a designar representante o habiéndolo designado, éste no asistiere, se entenderá que acepta, por el sólo ministerio de la ley, que asuma su representación para asistir y votar el arrendatario u ocupante de su unidad y que se encuentre registrado en tal calidad en el Registro de Copropietarios. Si los arrendatarios u ocupantes no se encontraren registrados en el referido registro, podrán acreditar su calidad ante el Administrador o Presidente del Comité de la forma ya establecida. Sin perjuicio de lo anterior, cada copropietario podrá comunicar al Comité de Administración y al Administrador su decisión de no otorgar esta facultad de representación a los arrendatarios u ocupantes de su unidad en las Asambleas de Copropietarios y para ello deberá enviar un correo electrónico en ese sentido a las casillas de la Administración o mediante comunicación escrita entregada personalmente a cualquiera de ellos. Esa decisión será siempre revocable. Para las materias de asambleas que requieran quórum de mayoría reforzada de conformidad al artículo quince de la Ley, el arrendatario u ocupante de la unidad necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para la representación de la forma establecida en





el reglamento para la representación general. Tres. La Asamblea será presidida por el presidente del Comité de Administración en ejercicio y si éste no pudiere asistir, por cualquiera de los miembros del Comité. Cuatro. Cada copropietario tendrá solo un voto que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al artículo tercero de la Ley. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. Cinco. Para la constitución de la Asamblea y la adopción válida de acuerdos se deberán cumplir con los requisitos y quórums exigidos en el artículo quince de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. 6. Las asambleas ordinarias se constituirán y tratarán las materias de conformidad a lo establecido en el artículo quince de la Ley, esto es, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el treinta y tres por ciento de los derechos del condominio, adoptándose los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Siete. Las asambleas extraordinarias generales se constituirán de conformidad a lo establecido en el artículo quince de la Ley, esto es, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, la mayoría absoluta de los derechos en la comunidad, adoptándose los acuerdos con el voto favorable de la mayoría absoluta de los derechos del condominio. Las asambleas extraordinarias de mayoría reforzada se constituirán de conformidad a lo establecido en el artículo quince de la Ley, esto es, requerirán para constituirse de la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta y seis por ciento de los derechos en el condominio y los acuerdos se adoptarán



con el voto favorable del sesenta y seis por ciento de los derechos en el condominio. Ocho. No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en los bienes comunes del condominio. Asimismo, no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de la constitución de derechos de uso y goce sobre estacionamientos para personas con discapacidad, cuando el reglamento de copropiedad contemple normas para su asignación a quienes acrediten la mencionada condición, conforme a lo establecido en el inciso quinto del artículo sesenta de esta ley. Nueve. El presidente del Comité de Administración o quien la asamblea designe, deberá levantar acta de las sesiones y de las consultas por escrito efectuadas. En ellas se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos. Las actas deberán constar en un libro de actas foliado, ya sea en formato papel o digital, que asegure su respaldo fehaciente y ser firmadas de forma presencial o electrónica, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo, por todos los miembros del Comité de Administración o por los copropietarios que la Asamblea designe, quedando el libro de actas y todos los antecedentes que respalden los acuerdos bajo custodia del presidente de dicho Comité o del Administrador según se acuerde. Diez. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. Once. Todo copropietario estará obligado a asistir





a las asambleas respectivas, sea personal o debidamente representado. Aquellos copropietarios que no asistan a las asambleas no sean representados y no justifiquen su inasistencia, serán multados con una Unidad Tributaria Mensual. Sólo se considerarán justificaciones válidas las situaciones de carácter médico debidamente acreditadas con certificado médico o circunstancias imprevistas que se acrediten debidamente ante el Comité de Administración. Doce. Si no se reunieren los quórums necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez competente de conformidad al artículo cuarenta y cuatro de la Ley. **Artículo Trigésimo Tercero: Comité de Administración.** En la primera Asamblea de Copropietarios se designará un Comité de Administración, el que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que sean de competencia de asamblea extraordinaria. A su vez, ejercerá la dirección de la Administración mediante la supervisión del trabajo y gestión del Administrador. El Comité de Administración estará compuesto por tres miembros que serán elegidos por la Asamblea de Copropietarios y durarán en sus cargos un año, pudiendo ser reelectos. Solo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio, sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario. b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. A falta de acuerdo para la designación de los miembros del Comité o no existiendo interesados para el cargo, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo ante la misma Asamblea o Comité,



respectivamente. Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función en el periodo anterior podrán eximirse si fueren designados por sorteo. Asimismo, los copropietarios podrán alegar alguna otra causal para eximirse del sorteo debidamente fundada, la cual será analizada por la Asamblea o Comité respectivamente. Si la solicitud es aceptada se realizará un nuevo sorteo que permita completar la cantidad de miembros faltantes. Los copropietarios que, habiendo sido electos mediante sorteo como integrantes del Comité de Administración no podrán renunciar a su cargo antes de haber transcurrido seis meses de su designación, sin perjuicio de que podrán alegar la ocurrencia de hechos sobrevivientes que le impidan continuar con el ejercicio de sus funciones para lo cual deberán acreditarlos de conformidad al punto anterior. En caso contrario serán multados con un monto equivalente a dos Unidades Tributarias Mensuales. **Artículo Trigésimo Cuarto:** En su primera sesión, el Comité de Administración procederá a elegir de entre sus miembros un presidente, quien ocupará su cargo por todo el periodo, con posibilidad de reelección. El presidente dirigirá las sesiones del Comité y las Asambleas de Copropietarios y tendrá bajo su custodia el Libro de Actas, las escrituras y documentos del Condominio y demás antecedentes de respaldo de la gestión, a su vez, tendrá a disposición de los copropietarios un Libro de Novedades donde podrá informar a la comunidad diversos aspectos de la misma y podrá recibir reclamos y solicitudes a las que deberá dar respuesta dentro del plazo de veinte días corridos bajo pena de multa de tres Unidades Tributarias Mensuales. El Comité de Administración deberá sesionar cuando lo estime conveniente según las necesidades del Condominio. La sesión podrá ser presencial o por medios tecnológicos, previamente acordados para el efecto.





Para sesionar válidamente, sea presencial o telemática, deberán asistir a lo menos dos de sus miembros, adoptándose los acuerdos con la mayoría de los votos favorables. Los acuerdos adoptados por el Comité deberán constar expresamente en las actas y adquirirán validez y podrán ser ejecutados una vez que estas hayan sido firmadas por, al menos, dos miembros del Comité que hayan asistido a la respectiva sesión. **Artículo Trigésimo Quinto:** El Condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por el primer propietario como Primer Administrador o por quienes designe posteriormente la Asamblea de Copropietarios. Quien desempeñe este cargo deberán cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio de acuerdo a las disposiciones de la Ley, su reglamento y el presente reglamento de copropiedad, además de las instrucciones que le imparta la Asamblea de Copropietarios y el Comité de Administración. En caso de ausencia de Administrador, actuará como tal el presidente del Comité de Administración. La designación del primer administrador por el propietario del condominio deberá constar en escritura pública y las designaciones posteriores efectuadas por la Asamblea de Copropietarios deberán constar en la respectiva acta de la sesión en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del comité de administración. El administrador no podrá integrar el comité de administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. **Artículo Trigésimo Sexto:** Serán funciones del Administrador las establecidas en el presente reglamento y las que específicamente le conceda la Asamblea de



Copropietarios y el Comité de Administración, en particular, le corresponden las siguientes: Uno. Cuidar y mantener los bienes de dominio común. Esta función incluye, entre otras, la mantención de las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, así como la obligación de 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. Del incumplimiento de la obligación referida a las redes de telecomunicaciones se derivará acción para el propietario o arrendatario que resulte afectado por el impedimento, quien podrá demandar la inmediata eliminación del mismo. Dos. Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y servicios que lo requieran. Tres. Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación. Cuatro. Cobrar y recaudar los montos correspondientes a obligaciones económicas, emitir certificados relativos a estados de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio e informar al Comité de Administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones a los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos. Cinco. Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad. Seis. Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios con las facultades del inciso primero del artículo séptimo 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. Lo anterior, sin perjuicio de





la posibilidad de otorgar las facultades contenidas en el inciso segundo de artículo siete del Código de Procedimiento Civil para los juicios de cobro de obligaciones económicas adeudadas. Ocho. 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 y de los bienes de uso común le impone la Ley, su reglamento y este reglamento de copropiedad. Nueve. 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. Diez. 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. Once. 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° diecinueve mil seiscientos veintiocho, 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. Doce. Contratar los seguros a que se refiere el artículo cuarenta y tres de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere. Trece. Las que se



establezcan en el reglamento de copropiedad. catorce. Las que la asamblea de copropietarios le conceda. **Artículo Trigésimo Séptimo:** Son funciones especiales del Administrador: Uno. En caso de verse comprometida la seguridad o conservación del Condominio, sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido. Dos. 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 podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada por la referida Superintendencia la verificación de las instalaciones de gas de la comunidad para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al Comité de Administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles desde la notificación para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si transcurrido este plazo no se pronunciare, el Administrador deberá contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al Comité de Administración. Asimismo, el Administrador podrá disponer, previo aviso a dicho Comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente. Tres.





Mantener un plano del Condominio con la información precisa relativa a grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, gas, como cualquier otra información necesaria en caso de emergencia. Cuatro. Mantener e informar a la Comunidad un plan de emergencias en caso de siniestros, siendo de responsabilidad del Comité de Administración su confección y aprobación. El Administrador deberá enviar una copia del Plan de Emergencia a Carabineros y Bomberos más cercanas e informar cualquier cambio que se implemente en el mismo. Cinco. Contratar y supervisar el mantenimiento, de acuerdo con los plazos establecidos por los diferentes fabricantes, de los sistemas comunes del condominio, tales como citofonía, alarma, etcétera, dejando constancia de tales mantenciones y el momento en que se han realizado. **Artículo Trigésimo Octavo:** El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión, en forma mensual ante el Comité de Administración y en forma anual en cada sesión ordinaria y al término de su administración ante la Asamblea de Copropietarios. 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, poniéndola a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio y con, al menos, veinticuatro horas de antelación cuando haya Asamblea Ordinaria de Copropietarios y en las reuniones del Comité de Administración. A su vez, El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un



período de doce meses, considerando el promedio mensual de los gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual período y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación programados para los doce meses siguientes, así como cualquier otro gasto extraordinario que sea posible estimar con anticipación. 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. Finalmente, el presupuesto deberá especificar la proyección de los ingresos del condominio por recaudación de gastos comunes u otros conceptos y precisar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar las obligaciones económicas proyectadas. El presupuesto será remitido por el Administrador al Comité de Administración y al domicilio o correo electrónico que cada copropietario tenga registrado con al menos treinta días de antelación al inicio del período en que va a regir, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración. 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 dicho 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.

TÍTULO VI: OTROS ASPECTOS Artículo Trigésimo Noveno: Cambio de Destino. Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras



Certificado
123456798156
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Municipales, el acuerdo previo de la Asamblea. Lo anterior, es sin perjuicio de los otros requisitos señalados en el presente reglamento. **Artículo Cuadragésimo: Normas de Orden Interno.** El Comité de Administración podrá dictar normas de orden interno y reglamentos especiales para el uso y goce de los bienes comunes. **Artículo Cuadragésimo Primero: Jerarquía de Normas.** Las disposiciones del presente reglamento prevalecen sobre cualesquier acto o convenio particular que puedan celebrar los copropietarios. **Artículo Cuadragésimo Segundo: Modificaciones al Reglamento.** La modificación del presente reglamento sólo podrá acordarse por los propietarios de conformidad a la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Cuadragésimo Tercero: Domicilios de Copropietarios.** Para todos los efectos derivados del presente reglamento, se reputará que el domicilio de cada copropietario es el de su respectiva unidad o sitio y será domicilio válido para los efectos de las notificaciones que procedan, aun cuando la unidad haya sido arrendada o cedido su uso a cualquier otro título, salvo que el propietario registre otro domicilio en la Administración.

TÍTULO VII: DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA. Artículo Cuadragésimo Cuarto: Existirá un Comité de Arquitectura permanente e independiente, estará conformado por tres miembros copropietarios y donde uno de ellos necesariamente debe tener el título de arquitecto. En caso de no existir un arquitecto dentro de los copropietarios, el Comité de Arquitectura estará integrado igualmente por tres copropietarios y se contará con los servicios externos de un arquitecto para los efectos pertinentes. El Comité de Arquitectura tendrá como función esencial aprobar y autorizar todo proyecto de construcción de cualquier tipo que se levante dentro del Condominio y velar por



el estricto cumplimiento a las normas de construcción que se establecen en el presente reglamento, de conformidad a las normas procedimentales y plazos establecidos precedentemente. **TÍTULO VIII: DEL LOS SERVICIOS BÁSICOS.**

Artículo Cuadragésimo Quinto: Uno. Servicio de energía eléctrica: Será proporcionado por la Compañía CGE, quien ejecutará las redes interiores del Condominio. Será de cargo de cada propietario la instalación del servicio de energía y el pago del empalme en su unidad de dominio exclusivo según los valores comerciales que establezca dicha empresa. Asimismo, será de cargo de cada propietario el pago mensual del respectivo consumo, no considerándose gasto común para efectos de su pago y mantención del mismo.

Dos. Servicio de alcantarillado: Se hace presente que el Condominio no cuenta con un servicio de tratamiento de aguas servidas, por lo tanto, cada propiedad deberá desarrollar un proyecto particular de alcantarillado, el que deberá ser autorizado por la secretaría regional Ministerial de Salud respectiva. A su vez, será de cargo de cada propietario la construcción, mantención, autorización y utilización del sistema de alcantarillado de su unidad. Para efectos de su construcción, deberá ajustarse a las normas que exija la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví y los órganos competentes. Para la limpieza y extracción de los sedimentos y líquidos almacenados deberá hacerse en un horario prudente, para que no afecte la tranquilidad de los propietarios, comunicándose dicho hecho al Administrador con cinco días de anticipación. No podrá hacerse dicho trabajo en fines de semana y festivos.

Tres. Servicio de agua potable: El Condominio cuenta con un Sistema Particular de Abastecimiento de Agua Potable para veintiún sitios con seis habitantes por cada uno, el cual fue aprobado por Resolución N° dos dos cero cinco seis seis dos dos de fecha siete





de febrero de dos mil veintitrés de la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región de Valparaíso y contará derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas, de uso consuntivo y de ejercicio permanente, ascendentes a con cero coma veintinueve litros por segundo los que serán transferidos por Inmobiliaria Maitencillo Sur SpA al Condominio Las Añañucas, persona jurídica de derecho privado, quien los administrará y suministrara a cada sitio o unidad en razón de un veintiunava parte para cada uno y ello constituirá el caudal máximo que contará cada sitio para su abastecimiento, de conformidad a las normas de este reglamento. La administración del Sistema Particular de Agua Potable compuesto por la construcción de pozos, instalación de motobombas eléctricas, tuberías y medidores para cada sitio o unidad, así como el cobro del consumo a cada unidad y cualquier actividad relacionada con la correcta mantención y funcionamiento de dicho sistema será de responsabilidad del Administrador y en su defecto del Comité de Administración. En caso de no pago del respectivo consumo de agua, la Administración estará facultada para proceder al corte del suministro. Cada Sitio deberá contar con un estanque de acumulación subterránea de cinco mil litros, como mínimo, para su almacenamiento, así como de una motobomba particular eléctrica de distribución de la misma y una válvula de corte automático, que será de costo de cada propietario. Está estrictamente prohibido hacer perforaciones particulares destinadas a extraer aguas desde las napas subterráneas. En caso de ser necesario la perforación de un nuevo pozo para el correcto funcionamiento del Sistema Central de Agua Potable, será la Asamblea de Copropietarios la encargada de determinar la necesidad, factibilidad y ejecución. El estanque de acumulación de agua potable respectivo deberá estar



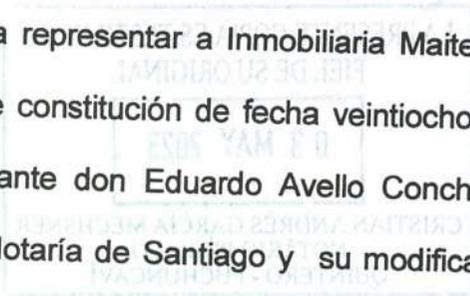
operativo para iniciar cualquier trabajo en el sitio o unidades, sean construcciones, cerco vivo e instalaciones de cualquier naturaleza. La Administración no dará autorización de inicio a una obra de construcción si no estuvieren materializados los empalmes de electricidad y agua potable ejecutados por la Administración con sus respectivos remarcadores. Tampoco podrá iniciarse las obras si no está construido o instalado el estanque de acumulación de agua potable, con sistema de corte y la correspondiente motobomba. El llenado de piscinas o piletas deberá hacerse siempre con agua externa al Condominio. La tarifa por consumo de agua comprenderá dos ítems: Uno por el consumo normal, entendiéndose por tal hasta treinta metros cúbicos mensuales por cada sitio o unidad y otro consumo extra, el cual va de treinta a cincuenta metros cúbicos mensuales, que se cobrará el doble de la tarifa del consumo normal. En caso de que el consumo mensual exceda los cincuenta metros cúbicos se cobrará el doble de la tarifa de consumo normal más una multa equivalente al máximo que contempla el presente reglamento. El valor de la tarifa normal por metro cúbico será estimado por el Administrador y propuesto a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación y deberá considerar para su cálculo el costo total por metro cúbico suministrado, el costo eléctrico de bombeo desde el pozo profundo y los demás costos asociados al correcto funcionamiento del sistema como son a modo de ejemplo, el costo de impulsión y el de mantención.

CUARTO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan. Asimismo, por este acto, el compareciente está de acuerdo de facultar a don Osvaldo Pazols Girón, cédula de identidad número cinco millones ochocientos noventa y dos mil doscientos ochenta y cuatro guion seis, a don Manuel





Villarroel Ereche, cédula nacional de identidad número dieciséis millones trescientos un mil ciento treinta y siete guion nueve y doña Karla Godoy Brito, cédula nacional de identidad número dieciséis millones ochocientos ochenta y ocho mil ciento cincuenta y uno guion siete, poder especial amplio, para que cualquiera de ellos indistintamente pueda concurrir a suscribir en sus nombres y representación, uno o más instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan, con el único fin y objeto de solucionar íntegramente cualquier eventual reparo u objeción que pueda formular el señor Conservador de Bienes Raíces competente, facultándola para otorgar minutas e instrumento público o privados, sean aclaratorios, rectificatorios y/o complementarios. Se deja constancia que este mandato no se extingue por la muerte de uno de los mandantes, pues está destinado a ejecutarse aún después de ella, de acuerdo con lo prevenido por el artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil. Finalmente, los comparecientes facultan indistintamente al mandatario y/o al portador de copia autorizada del presente instrumento, para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente, las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y aclaraciones que sean procedentes solicitar en mérito a lo señalado. **PERSONERIA:** La personería de don Osvaldo Pazols Jirón para representar a Inmobiliaria Maitencillo Sur SpA, consta de escritura pública de constitución de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diecisiete otorgada ante don Eduardo Avello Concha, Notario Público de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago y su modificación por escritura pública de fecha doce de marzo de dos mil dieciocho, otorgada ante don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, Notario Público Titular de la Trigésima Sexta Notaría de Santiago, documentos que no se insertan por ser ampliamente conocidos de las partes y



del Notario que autoriza, cuyo texto y vigencia ha tenido a la vista. Anotada en el Registro de Instrumentos Públicos bajo el Repertorio número trescientos cincuenta y ocho guión dos mil veintitrés. En comprobante y previa lectura, firma el compareciente y el Notario que autoriza. Se da copia. Doy fe.- B.H. N° 23354 .- Arancel \$200.000.-


OSVALDO PAZOLS JIRÓN

C.I. N° 5892284-6



En representación de INMOBILIARIA MAITENCILLO SUR SPA



LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO
FIEL DE SU ORIGINAL
03 MAY 2023
CRISTIAN ANDRÉS GARCÍA MECHSNER
NOTARIO PÚBLICO
QUINTERO - PUCHUNCAVÍ



Certificado
123456798156
Verifique validez
<http://www.fojas.gov.co>