Notario Santiago Valeria Ronchera Flores
Notario Público Décima Notaría de Santiago
Agustinas Nº1235, piso 2, SANTIAGO

NOTARÍA RONCHERA
DÉCIMA NOTARÍA DE SANTIAGO

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA ALTO HIPODROMO S.A. - Edificio Activa Walker Martínez ochocientos quince** otorgado el **05 de abril de 2023** reproducido en las siguientes páginas.

Notario Santiago Valeria Ronchera Flores.-
REPERTORIO Nº 4062-2023
Santiago, 06 de abril de 2023

NOTARÍA RONCHERA
DÉCIMA NOTARÍA DE SANTIAGO
VALERIA RONCHERA FLORES
Notario Público Décima Notaría de Santiago
Agustinas N°1235, Segundo Piso
Teléfonos: (56-2) 8650420-421-422-423
SANTIAGO

VALERIA RONCHERA FLORES * 10ª NOTARÍA * SANTIAGO CHILE *

REPERTORIO N°4062-2023
OT. N°408.179
Pmm

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.

"Edificio Activa Walker Martínez ochocientos quince"

En Santiago, República de Chile, a cinco de abril del año dos mil veintitrés, ante mí, **VALERIA RONCHERA FLORES,** Abogado, Notario Público Titular de la Décima Notaría de Santiago, con oficio en Agustinas número mil doscientos treinta y cinco, segundo piso, comparece: doña **María Luisa De la Maza Michelson-Boschaner**, quien declara ser chilena, casada, ingeniero civil industrial, cédula de identidad número ocho millones cuatrocientos cincuenta y ocho mil setecientos noventa y cinco guion ocho, en representación de **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, perteneciente a "**Activa Inmobiliaria**", Rol Único Tributario número setenta y seis millones ochocientos cuarenta y ocho mil ochocientos guion cuatro, ambas domiciliadas en calle Cerro El Plomo número cinco mil ochocientos cincuenta y cinco, oficina cuatrocientos cinco, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Santiago, en adelante también denominada "**la *inmobiliaria***"; *la compareciente mayor de edad, quien acredita su*

identidad con la cédula citada y expone: **PRIMERO**: **UNO)** INMUEBLE: **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.** es dueña del inmueble ubicado en calle Walker Martínez número ochocientos quince, de la comuna de La Florida, Región Metropolitana de Santiago, que corresponde al denominado "Lote Resultante" de la fusión de siete inmuebles, enmarcado en el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-A, que tiene una superficie aproximada de cuatro mil seiscientos veinticinco coma setenta metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: **AL NORTE**, en línea recta I-J de diecisiete coma veinticinco metros con otro propietario; en línea recta A-B de cuarenta y seis coma cuarenta y cinco metros con calle Walker Martínez, y en línea recta C-D de treinta y nueve coma sesenta y cinco metros con otro propietario; **AL SUR**, en línea recta G-H de cuarenta y seis metros con otro propietario y en línea E-F de cincuenta y tres coma veinte metros con otro propietario; **AL ORIENTE**, en línea recta B-C de treinta metros con otro propietario y en línea recta D-E de treinta metros con calle Juan De Pineda; y **AL PONIENTE**, en línea recta F-G de tres metros con otro propietario; en línea recta H-I de treinta y nueve coma setenta y cinco metros con calle Inés De Suárez y en línea recta A-J de treinta y dos coma ochenta metros con otro propietario. **DOS)** FUSIÓN: Esta propiedad resultó de la fusión de siete inmuebles, de conformidad con la Resolución número ciento cincuenta y nueve de fecha dieciséis de marzo del año dos mil veintidós, otorgada por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Florida, y el **plano** archivado con el número **cincuenta y cuatro mil trescientos seis** en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil veintidós. Los inmuebles fusionados fueron los siguientes: **a)** Propiedad ubicada en Avenida Walker Martínez número ochocientos nueve, que corresponde al lote B del plano de subdivisión del sitio uno de la división de la parte poniente de la chacra Las Mercedes,

VALERIA RONCHERA FLORES
10° NOTARIA
SANTIAGO CHILE

comuna de La Florida, Región Metropolitana de Santiago, que deslinda: **AL NORTE**, a quince metros de Avenida Walker Martínez; **AL SUR**, quince metros con parte del sitio tres; **AL ORIENTE**, cuarenta y tres metros con propiedad de don Arnoldo René Moreno Poblete; y, **AL PONIENTE**, a cuarenta y seis metros ochenta centímetros con Lote A que el vendedor se reserva para sí. Adquirió el dominio de este inmueble por tradición, según consta en la inscripción de fojas **sesenta y dos mil doscientos treinta y cinco** número **noventa mil ochocientos sesenta y tres** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil veintiuno**, a la cual sirvió de título traslaticio de dominio la escritura pública de compraventa celebrada con don **Juan Pablo Gallardo Adriazola**, otorgada con fecha treinta de julio del año dos mil veintiuno en la notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello; **b)** Propiedad ubicada en Avenida Walker Martínez número ochocientos quince, que corresponde al sitio uno del plano respectivo, comuna de La Florida, Región Metropolitana de Santiago, que deslinda: **AL NORTE**, en quince metros sesenta centímetros con Avenida Walker Martínez; **AL SUR**, quince metros con sitio número tres; **AL ORIENTE**, en treinta y ocho metros noventa centímetros con sitio setenta y tres de la Comunidad Valdés Freire; y, **AL PONIENTE**, en cuarenta y tres metros con resto de la propiedad de don Enrique De la Torre Durán. Adquirió el dominio de este inmueble por tradición, según consta en la inscripción de fojas **sesenta y tres mil cuatrocientos ochenta y tres** número **noventa y dos mil seiscientos sesenta y nueve** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil veintiuno**, a la cual sirvió de título traslaticio de dominio la escritura pública de compraventa celebrada con doña **Sylvia Elízabeth Adriasola Castro**, otorgada con

fecha treinta de julio del año dos mil veintiuno en la notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello; **c)** Propiedad ubicada en Avenida Walker Martínez número ochocientos setenta y cinco, que corresponde al lote cuatro del plano de subdivisión del lote número setenta y tres, ubicado dentro de la porción "C" de la Chacra Las Mercedes, comuna de La Florida, Región Metropolitana de Santiago, que deslinda: **AL NORTE**, en quince metros ochenta y cinco centímetros con Avenida Walker Martínez; **AL SUR**, en catorce metros cincuenta centímetros con deslinde sur señalado en el título anterior; **AL ORIENTE**, en treinta metros con sitio número tres de la subdivisión; y, **AL PONIENTE**, en treinta dos metros con deslinde poniente indicado en la cláusula primera del título anterior. Adquirió el dominio de este inmueble por tradición, según consta en la inscripción de fojas **sesenta y nueve mil ochocientos cincuenta y nueve** número **ciento un mil seiscientos setenta y dos** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil veintiuno**, a la cual sirvió de título traslaticio de dominio la escritura pública de compraventa celebrada con don **Luis Antonio Silva Zúñiga**, otorgada con fecha treinta de julio del año dos mil veintiuno en la notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello; **d)** Propiedad ubicada en calle Inés De Suárez número siete mil quinientos cuarenta y seis, que corresponde al lote dos del plano respectivo, comuna de La Florida, Región Metropolitana de Santiago, que deslinda: **AL NORTE**, en diecisiete coma veinticinco metros aproximadamente con lote uno de la presente subdivisión; **AL SUR**, en diecisiete coma quince metros aproximadamente, con parte del sitio tres; **AL ORIENTE**, en catorce metros aproximadamente, con parte del lote B de la subdivisión anterior, vendido a don Carlos Alfredo Gallardo Solís De Ovando; y, **AL PONIENTE**, en catorce metros aproximadamente, con calle Nueva, actual Inés De Suárez. Adquirió el dominio de este

VALERIA RONCHERA FLORES * 10ª NOTARIA * SANTIAGO CHILE *

inmueble por tradición, según consta en la inscripción de fojas **sesenta y dos mil quinientos ochenta** número **noventa y un mil trescientos cincuenta y ocho** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil veintiuno**, a la cual sirvió de título traslaticio de dominio la escritura pública de compraventa celebrada con doña **María De los Ángeles Gallardo López**, otorgada con fecha treinta de julio del año dos mil veintiuno en la notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello; **e)** Propiedad ubicada en calle Inés De Suárez número siete mil seiscientos veinticuatro, que corresponde a parte del sitio número tres del plano respectivo, comuna de La Florida, Región Metropolitana de Santiago, que deslinda: **AL NORTE**, en cuarenta y siete metros más o menos con sitio número uno; **AL SUR**, en cuarenta y seis metros en resto del sitio tres; **AL ORIENTE**, en veinticinco metros setenta y dos centímetros con sitios setenta y cinco y setenta y cuatro; y, **AL PONIENTE**, en veinticinco metros setenta y cinco centímetros con calle que lo separa del sitio cuatro. Adquirió el dominio de este inmueble por tradición, según consta en la inscripción de fojas **sesenta y un mil ochocientos treinta y cinco** número **noventa mil doscientos ochenta y seis** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil veintiuno**, a la cual sirvió de título traslaticio de dominio la escritura pública de compraventa celebrada con doña **Marcia Cristina Ramos Polanco** y con don **Roberto Antonio Ramos Polanco**, otorgada con fecha treinta de julio del año dos mil veintiuno en la notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello; **f)** Propiedad ubicada en calle Juan De Pineda número siete mil quinientos veintiuno, que corresponde al lote número setenta y cuatro A, del plano de subdivisión del sitio setenta y cuatro de la Población Walker Martínez, comuna de La

Florida, Región Metropolitana de Santiago, que deslinda: **AL NORTE**, en cincuenta y tres metros sesenta centímetros aproximadamente, con lote número setenta y tres del plano de subdivisión; **AL SUR**, en cincuenta y tres metros sesenta centímetros aproximadamente con lote setenta y cuatro B del mismo plano; **AL ORIENTE**, en quince metros aproximadamente con calle Tres Oriente, hoy calle Juan De Pineda; y, **AL PONIENTE**, en quince metros aproximadamente con parte del lote Tres B. Adquirió el dominio de este inmueble por tradición, según consta en la inscripción de fojas **sesenta y tres mil cuatrocientos ochenta y tres** número **noventa y dos mil seiscientos setenta** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil veintiuno**, a la cual sirvió de título traslaticio de dominio la escritura pública de compraventa celebrada con don **Cristián Eduardo Gaete Moreno**, con doña **Fidelisa Clara Nury Moreno Ramírez**, con don **José Osvaldo Mauricio Gaete Moreno**, y con don **Mauricio Eugenio Gaete Moreno**, otorgada con fecha treinta de julio del año dos mil veintiuno en la notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello; **g)** Propiedad ubicada en calle Juan De Pineda número siete mil quinientos setenta y cinco, que corresponde al sitio setenta y cuatro B de la división del sitio setenta y cuatro, dentro de la porción C de la Chacra Las Mercedes, comuna de La Florida, Región Metropolitana, que deslinda: **AL NORTE**, en cincuenta y tres metros sesenta centímetros, con porción setenta y cuatro A del vendedor, adquirida por don Ernesto Día Arcos; **AL SUR**, en cincuenta y tres metros veinte centímetros, con lote setenta y cinco; **AL ORIENTE**, en quince metros con calle que lo separa del lote número cincuenta; y, **AL PONIENTE**, en quince metros con sitio Tres A en tres metros y con sitio tres B en doce metros, teniendo una superficie aproximada de setecientos noventa y siete metros cuadrados y veinticinco

VALERIA RONCHERA FLORES * 10ª NOTARIA * SANTIAGO CHILE *

decímetros cuadrados, más o menos. Adquirió el dominio de este inmueble por tradición, según consta en la inscripción de fojas **sesenta y seis mil ciento treinta** número **noventa y seis mil doscientos setenta y uno** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil veintiuno**, a la cual sirvió de título traslaticio de dominio la escritura pública de compraventa celebrada con don **Marco Antonio Alonso Carmona**, con don **Marco Antonio Florentino Alonso Alonso** y con doña **María Francisca Alonso Carmona**, otorgada con fecha treinta de julio del año dos mil veintiuno en la notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello. **SEGUNDO**: PROYECTO INMOBILIARIO**:** Sobre el inmueble singularizado precedentemente **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.**, proyectó la construcción del denominado "**Edificio Activa Walker Martínez ochocientos quince**", el cual se acogerá, entre otras normas, al Decreto con Fuerza de Ley número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y a la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. La construcción se encargó a GALCO INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN SpA, según consta en **contrato de construcción** a suma alzada de fecha veintiséis de diciembre del año dos mil veintidós, el cual se ejecuta conforme a las especificaciones señaladas en el **Permiso de Edificación** número setecientos noventa y tres de fecha treinta de diciembre del año dos mil veintidós otorgado por la Dirección de Obras Municipales de La Florida. **TERCERO**: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: **UNO)** Por el presente instrumento, **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.**, establece e instituye el reglamento de copropiedad que regirá las relaciones internas, así como los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, habitantes o residentes a cualquier título de las unidades del citado "**Edificio Activa Walker Martínez ochocientos quince**".

Asimismo, el presente reglamento tiene por objeto: **a)** Imponer las limitaciones que en su texto se expresan; **b)** Señalar las unidades que integran el condominio, los bienes de dominio común y los bienes comunes asignables en uso y goce exclusivo; **c)** Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el copropietario de cada unidad debe concurrir al pago de las obligaciones económicas del condominio; **d)** Regular la administración y conservación de los bienes comunes; **e)** Establecer multas y sanciones aplicables por incumplimiento de las normas de conducta, obligaciones o normas internas del condominio; **f)** Regular el funcionamiento del condominio; **g)** Establecer los órganos de administración, sus autoridades y facultades; **h)** Establecer la asistencia necesaria a las sesiones de los órganos de administración y las mayorías que se requerirán para que se adopten acuerdos y, en general, disponer de normas de convivencia entre los propietarios, habitantes o residentes de las unidades del condominio, para proveer el buen régimen interno. En este entendido **el presente Reglamento es obligatorio para toda persona natural o jurídica que sea dueña, arrendataria, residente, visita u ocupante a cualquier título de los bienes de dominio exclusivo y/o de dominio común del condominio**. Lo es también para los sucesores en el dominio y para cualquier persona a quien el copropietario de una unidad conceda el uso, el goce o que ocupe de cualquier forma espacios o recintos del condominio. Si algún propietario ha hecho recaer en terceras personas las obligaciones que por este instrumento se le imponen, no lo libera de manera alguna de su cumplimiento y siempre deberá responder de las **obligaciones económicas** para con la comunidad, esto es, el pago en dinero para cubrir los gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo

común de reserva, del fondo operacional inicial, las multas, intereses, primas de seguros u otros que puedan existir, según lo determine el presente reglamento de copropiedad. Asimismo, si uno o más propietarios no hacen uso efectivo de un determinado bien, ya sea de dominio exclusivo, de dominio común o asignable en uso y goce exclusivo; o si su correspondiente unidad permanece desocupada por algún tiempo, no quedan eximidos – en caso alguno – de su obligación de contribuir oportunamente al pago de sus **obligaciones económicas**. En este sentido, serán responsables solidariamente de su pago, tanto el infractor o usuario a cualquier título de una unidad del condominio como el propietario de ella, sin perjuicio del derecho de repetición de este último contra el primero. **DOS)** EDIFICIO "DISEÑADO PARA RENTA" **(D2R)**: **a)** El "**Edificio Activa Walker Martínez ochocientos quince**" forma parte y está sujeto a los términos y condiciones del modelo denominado *"Diseñado para Renta"* (**D2R**), conforme al cual, todas sus unidades han sido y son ofrecidas en venta a inversionistas interesados en participar de un proyecto diseñado y construido con la finalidad de entregarlas en arrendamiento a terceros. **b)** El condominio se ha diseñado y equipado especialmente para ofrecer comodidad a los arrendatarios, con terminaciones resistentes que perduran en el tiempo, de fácil mantenimiento, lo que redunda en una menor depreciación de la inversión. A modo ilustrativo, el condominio cuenta con las siguientes características especiales: espacios comunes de alto estándar; extracción e inyección de aire en los pasillos para mantenerlo permanentemente fresco; recinto exclusivo y organizado de recepción de encomiendas; cerradura electrónica de alta seguridad en la puerta principal de cada departamento; cortinas tipo roller de luminosidad sustentable, que permiten ahorrar energía;

fachada exterior uniforme; piso flotante vinílico SPC repelente al agua con manta de aislación acústica; internet y televisión con sistema centralizado optativo para arrendatarios; ventanas de PVC con termo panel de alta eficiencia energética y mitigación acústica; sector de loza reforzada para camiones de mudanza; sistema de control de residuos de reciclaje; ascensores altos para facilitar mudanzas; sistema de accesos controlados; espacios habilitados para teletrabajos y reuniones virtuales, entre otros. **c)** Constituyen elementos esenciales de este condominio, los siguientes servicios que serán provistos o contratados, en un principio, a través de la Inmobiliaria: **(i)** Servicio de Administración del Condominio, profesional y de comprobada experiencia en el manejo de los recursos e instalaciones de edificios bajo régimen de copropiedad y renta residencial; **(ii)** Servicio de corretaje de arrendamiento (opcional), que incluye administración y control de contratos, ofrecido y provisto a través de un prestador preferente y a una tarifa preferencial, para el cobro de la renta y las obligaciones económicas, control de la vacancia de las unidades y reporte en forma permanente acerca del estado de los bienes arrendados y de sus contratos; **(iii)** Un conjunto de servicios profesionales y técnicos a cargo del buen funcionamiento, mantenimiento y conservación de los bienes de uso común y del condominio en su conjunto, que permitirá a los copropietarios agregar valor a su inversión inmobiliaria mediante el debido cuidado, protección, remodelación y refacción de su activo en el tiempo. **d)** Tanto los copropietarios como los arrendatarios, residentes o habitantes a cualquier título de las unidades del condominio, deben dar estricto cumplimiento al presente Reglamento de Copropiedad, al Reglamento del Arrendatario, Reglamento(s) Interno(s), Circulares, Comunicaciones o Informativos complementarios establecidos por la inmobiliaria, como aquellas que dicte posteriormente el Comité de Administración y/o la

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

Administración del condominio, que regulen el uso de las unidades de dominio exclusivo y de los espacios comunes del condominio, establezcan restricciones y sanciones y protejan la vida útil del condominio conforme a su diseño original y alto estándar de calidad. **e)** Los condominios *"diseñados para renta"* (**D2R**) están sujetos a la siguiente normativa especial: **(i)** Está prohibido colocar, pintar o adherir letreros, anuncios, lienzos o afiches de cualquier tipo en el condominio. Por excepción, se podrá instalar publicidad destinada a promover el arrendamiento de unidades del condominio, realizada por los copropietarios de dichas unidades o bien, a través de la empresa encargada de la promoción y corretaje de unidades; **(ii)** Está prohibido pintar, barnizar o modificar la estética de las paredes interiores de los departamentos, los que han sido revestidos con papel mural de tipo "*Carpenter*", de alta adhesión y calidad. En caso de desgaste o destrucción deberá informarse a la Administración para su debido reemplazo; **(iii)** También está prohibido ejecutar actos que tiendan a destruir o modificar, sin autorización previa, el mobiliario que se ha dispuesto en las unidades o en los bienes de dominio común del condominio. Ello pues el mobiliario se ha diseñado, construido y desarrollado con particulares características y componentes, para dar comodidad a los arrendatarios; **(iv)** Los copropietarios están obligados a señalar en los contratos de arrendamiento, así como en cualquier otro acto o contrato por el cual cedan el uso y goce de su(s) unidad(es) a terceros, que dicho inmueble forma parte de un condominio de características particulares, por haber sido *"diseñado para renta residencial"* (**D2R**). **(v)** Si todas las unidades de condominio permanecen bajo el dominio de una misma persona natural o jurídica o si el número de copropietarios es inferior a tres, las funciones encomendadas por la Nueva Ley de

Copropiedad Inmobiliaria al Comité de Administración y a su presidente deberán ser asumidas por el propietario del condominio o por el copropietario que tenga la mayor proporción de derechos en éste. En ambos casos, no será necesario que realizar Asamblea de Copropietarios, pero las decisiones que dicho propietario adopte al respecto deberán constar en un libro de actas y, si la naturaleza de la decisión adoptada lo requiere, el acta deberá reducirse a escritura pública. Asimismo, cuando el porcentaje de derechos enajenados en el condominio sea inferior al treinta y tres por ciento, se deberá convocar anualmente a una **Asamblea de Residentes**, con el objeto de informar sobre el funcionamiento y administración del condominio, reportar las actualizaciones al plan de emergencia, programar los simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos y tratar cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los residentes. **CUARTO**: RESPONSABILIDAD POR LA OBSERVANCIA DEL REGLAMENTO: **a)** Por la sola circunstancia de adquirir el dominio de alguna unidad del condominio, los copropietarios contraerán la obligación de establecer en forma expresa, en todo contrato de arrendamiento u otro acto o contrato que signifique la cesión del uso y goce de ella a un tercero, la obligación del arrendatario, habitante, mero tenedor u ocupante, de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento y demás normas o Instrumentos que lo regulen, que dicte el Comité de Administración o el Administrador. **b)** El propietario de alguna unidad del condominio que ceda el uso o goce de la misma a cualquier título, gratuito u oneroso, deberá responder indistinta, indivisible y solidariamente con el respectivo habitante u ocupante, del cumplimiento de las **obligaciones económicas** de cualquier origen que se devenguen conforme a las normas establecidas en este Reglamento. **c)** Los propietarios no podrán arrendar, ceder el uso o el goce

VALERIA RONCHERA FLORES * 10° NOTARIA * SANTIAGO CHILE *

a cualquier título de sus respectivas unidades en forma que contravenga el presente Reglamento. A igual régimen están sometidos los arrendatarios, subarrendatarios y demás habitantes del condominio. **d)** Si un arrendatario, subarrendatario, mero tenedor o usuario a cualquier título de unidades del edificio, tuviere mala conducta y reiteradamente hubiere incumplido las normas del Reglamento de Copropiedad u otras normas de la comunidad, habiendo sido sancionado por el Administrador o por el Comité de Administración, el Administrador estará facultado para enviar una carta certificada dando aviso al propietario respectivo, con el objeto de que éste ponga término al contrato de arrendamiento. Finalmente, los copropietarios, arrendatarios, usuarios u ocupantes a cualquier título de una misma unidad, serán solidariamente responsables de la observancia de este Reglamento, de modo que el cumplimiento de sus preceptos podrá ser exigido, tal como se expresó anteriormente, a cualquiera de ellos, indistintamente. **QUINTO**: NORMAS SUPLETORIAS: En aquello que no estuviere determinado en el presente Reglamento, se aplicarán las normas de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de su Reglamento y de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todas normas que se denominarán en adelante genéricamente "**Preceptos Legales**". Sin perjuicio de lo anterior, para un mejor funcionamiento, seguridad y conservación del Condominio, el Comité de Administración y/o la Administración podrán elaborar y aprobar uno o más Reglamentos Internos, Reglamentos para el Arrendatario, Circulares o comunicaciones para una buena convivencia o regulación del uso de espacios y áreas comunes, así como el pago de multas frente a infracciones a la normativa señalada; la formación de fondos especiales, entre otros. **SEXTO**: DEFINICIONES: De conformidad con lo establecido en la Nueva Ley de

Copropiedad inmobiliaria, cuando en el presente reglamento se haga referencia a alguno de los siguientes conceptos, deberá entenderse lo siguiente: **a) Condominio Tipo A o Condominio de unidades en terreno común**: Es aquel en que se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades que forman parte de una o más edificaciones, existentes o con permiso de edificación otorgado, emplazadas en un terreno de dominio común. **b) Bienes de dominio exclusivo**: Son las unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados. **c) Bienes de dominio común**: Son aquellos necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio, permitiendo el uso y disfrute adecuado de quienes ocupan las unidades, tales como el terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales, como muros, fachadas, losas y techumbres; las redes e instalaciones de servicios básicos; los bienes destinados al servicio de recreación y esparcimiento; o los bienes necesarios para el desempeño de funciones por parte del personal contratado; entre otros, incluidos aquellos bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo a ciertas unidades. Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común. **d) Obligación económica**: Corresponde 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 Reglamento de Copropiedad. **SÉPTIMO**: BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO, DE DOMINIO COMÚN Y ASIGNABLES EN USO Y GOCE EXCLUSIVO: **a)** Cada copropietario será dueño exclusivo de su(s)

VALERIA RONCHERA FLORES
10° NOTARIA
SANTIAGO CHILE

UNIDAD(ES) y comunero en los bienes de dominio común. En consecuencia, podrá usar, gozar y disponer de ella(s) con las limitaciones que establece la ley, el presente Reglamento y demás normas que regulan la convivencia dentro del condominio.. **b)** Los **BIENES DE DOMINIO COMÚN** del condominio, son aquellos necesarios para su existencia, seguridad, conservación y funcionamiento, según señala la Nueva Ley de Copropiedad. El derecho del propietario sobre los bienes de dominio común es inseparable del dominio exclusivo de su(s) respectiva(s) unidad(es), así como de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre bienes de dominio común. En consecuencia, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de su(s) unidad(es). Además de los señalados precedentemente, son bienes de dominio común del condominio, el hall de acceso, lavandería, sala de conserjería, el mobiliario de los bienes comunes, piscina, quinchos para asados, bicicleteros, sala multiuso, sala "cowork", sala gourmet, gimnasio, enfermería, la Oficina de Administración, baños comunes o de personal de administración. **c)** Regulación especial de unidades y bienes de dominio común del condominio: **c.uno) ASCENSORES**: el Comité de Administración regulará su uso de forma tal que cumpla con la normativa vigente. Será responsabilidad de la Administración efectuar en tiempo y forma las mantenciones periódicas que necesitan los equipos del condominio, para lo cual deberá llenar las respectivas bitácoras, que son el medio probatorio que acreditará que éstas efectivamente se han efectuado. Estas bitácoras son necesarias para exigir las respectivas garantías de los equipos. Para cumplir con esta obligación, la Administración deberá mantener contratada en forma permanente a una empresa que preste el servicio de mantenimiento de los ascensores.

c.dos) Piscina, quinchos, bicicleteros, salas multiuso, entre otros: Será el Comité de Administración y/o el Administrador quien norme y establezca las condiciones especiales de uso de la piscina, quinchos para asados, bicicleteros, salas multiuso, área de juegos y deportes, gimnasio, entre otros, fijando su horario de funcionamiento y eventual cobro. **c.tres) ESTACIONAMIENTOS**: El uso de los estacionamientos, tanto de dominio exclusivo como aquellos asignados en uso y goce exclusivo, se sujetará a las siguientes reglas: **(i)** Los propietarios, usuarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de uno, dos o más estacionamientos contiguos, cuya superficie o espacio conjunto permita estacionar dos vehículos en lugar de uno, o tres o cuatro vehículos en lugar de dos, podrán ocuparlos de esa forma en la medida en que se ciñan a la señalización del condominio y no afecten o interrumpan el espacio reservado para el uso común o el espacio de otras unidades del condominio; **(ii)** La misma regla anterior se aplicará a los propietarios, usuarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de un estacionamiento adyacente a polígonos que le hayan sido debidamente asignados en uso y goce exclusivo y cuyo espacio conjunto o superficie conjunta permita estacionar dos vehículos en lugar de uno; **(iii)** Los estacionamientos del condominio no podrán ser arrendados por períodos de tiempo inferior a un mes, con la finalidad de resguardar la seguridad al interior del sector de estacionamientos; y **(iv)** Los estacionamientos solo podrán ser utilizados para estacionar automóviles, motocicletas y vehículos motorizados de todo tipo. No podrán ser destinados al almacenaje de carros de comida, muebles, neumáticos, escombros u otros objetos. **c.cuatro) ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS**: El uso de este tipo de estacionamientos será normado también por el Comité de Administración y/o el Administrador, pudiendo establecer tiempos máximos de

VALERIA RONCHERA FLORES
10° NOTARIA
SANTIAGO CHILE

permanencia, así como multas en caso de que un copropietario, residente o visita los use por sobre el tiempo de permanencia máximo permitido. Adicionalmente, la Administración estará facultada para tomar todas las medidas pertinentes para la remoción del vehículo estacionado cuando éste exceda un tiempo de permanencia superior al permitido. Las multas aplicables podrán ser cobradas al copropietario o habitante de una unidad del condominio que haya sobrepasado el tiempo de permanencia establecido o autorizado el ingreso de visitas que no hayan cumplido dicha normativa. El Comité de Administración podrá restringir el ingreso de visitas e implementar cobros especiales en beneficio de la comunidad respecto del uso de estos estacionamientos. Finalmente, el Comité de Administración podrá también constituir derechos de uso y goce exclusivo sobre estacionamientos de visita para personas con discapacidad que habiten el condominio, especialmente aquellos con movilidad reducida, cuando acrediten la mencionada condición, conforme a la ley. **c.cinco) BODEGAS**: Solo podrán destinarse a guardar ropa, utensilios domésticos y otros bienes muebles de un valor inferior a veinte Unidades de Fomento, siendo de exclusiva responsabilidad de cada propietario cualquier deterioro que pudieren sufrir bienes de un valor superior a dicha suma, aunque dicho deterioro se haya producido por causas imputables al primer vendedor. **d) Bienes de dominio común asignables en uso y goce exclusivo**: Existen bienes de dominio común que podrán ser asignados en uso y goce exclusivo por la inmobiliaria a copropietarios de unidades del condominio, los cuales se singularizarán en los planos de copropiedad y en un anexo del Reglamento. Estos bienes estarán afectos al pago de obligaciones económicas, conforme se detalla en este Reglamento. Finalmente, de conformidad con la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria,

la Asamblea de Copropietarios también podrá asignar bienes de dominio común en uso y goce exclusivo. **e)** Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, el total de unidades del condominio, así como de los bienes de dominio común asignables en uso y goce exclusivo, podrá ser modificado por la inmobiliaria durante el desarrollo o construcción del condominio, previa aprobación de la autoridad municipal y serán indicados en los planos de copropiedad inmobiliaria. **OCTAVO**: DERECHOS SOBRE BIENES DE DOMINIO COMÚN Y OBLIGACIONES ECONÓMICAS: Para los efectos de lo dispuesto en la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria sobre esta materia, se determinan las siguientes normas: **a)** El derecho de los copropietarios sobre los bienes de dominio común se indicará en un anexo de este Reglamento. Esta proporción será considerada en todas las votaciones que lleve a cabo la Asamblea de Copropietarios; y **b)** La cuota con la cual los copropietarios de unidades del condominio deben contribuir al pago de las obligaciones económicas, se detallará también en un anexo de este Reglamento, el cual formará parte integrante del mismo. Se deja expresa constancia que, en pro de la justicia y equidad entre los copropietarios del condominio, se incluirán en el prorrateo indicado para las obligaciones económicas, los bienes, superficies o polígonos de dominio común que se asignarán en uso y goce exclusivo, de manera que los asignatarios de estos derechos igualmente están obligados al cumplimiento o pago de dichas obligaciones. No obstante, estos recursos deberán incrementar el fondo común de reserva, conforme lo señala la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. **NOVENO**: MODIFICACIÓN DE LAS UNIDADES Y OCUPACIÓN MÁXIMA: **UNO) MODIFICACIONES Y TRANSFORMACIONES**: **a)** Los copropietarios podrán hacer las modificaciones o transformaciones que estimen convenientes al interior de sus respectivas unidades, pero no podrán afectar en forma alguna la

VALERIA RONCHERA FLORES * 10° NOTARIA * SANTIAGO CHILE *

estructura del respectivo edificio ni comprometer la seguridad, solidez, integridad estructural, estética y salubridad del mismo o el funcionamiento general de las instalaciones del condominio. Las habilitaciones, transformaciones o modificaciones de las unidades del condominio deberán efectuarse siempre previa autorización de la Administración del condominio, quien señalará las normas y precauciones que deberán adoptarse para evitar daños y los horarios en que podrán realizarse aquellos arreglos, siendo los copropietarios y ocupantes responsables de cualquier perjuicio o inconveniente que pudiere derivarse del incumplimiento de estas normas e instrucciones. Todos los materiales que se empleen deberán cumplir con la normativa vigente en materia de incombustibilidad e insonoridad, sin que puedan usarse materiales prohibidos. Queda prohibido modificar elementos estructurales, demoler shafts, interrumpir instalaciones eléctricas, de agua, alcantarillado y otros, salvo autorización expresa del profesional proyectista del condominio, o de la Inmobiliaria junto al Comité de Administración. Finalmente, para evitar roturas de cañerías y ductos de agua, se prohíbe perforar las paredes de cocinas y baños de las unidades del condominio. **b)** A efectos de mantener la uniformidad y estética de las fachadas del condominio, los copropietarios o residentes solo pueden mantener o instalar **velos, cortinas o *rollers* de color blanco** o del tipo "*Black Out*" hacia afuera del edificio. Hacia el interior de sus unidades, los copropietarios podrán usar el diseño de las cortinas y el color que deseen. Con la misma finalidad, está prohibido construir estructuras para cerrar las terrazas o colocar cortinas sólidas o del tipo "Hanga Roa". Excepcionalmente se podrán hacer estos cierres o ampliaciones con la autorización de los arquitectos de la Inmobiliaria y en su defecto por el Comité de Administración, quienes visarán el proyecto

previamente, conforme a criterios que permitan evitar alteraciones y dar uniformidad a la fachada. **c)** No se podrá exceder el peso de la carga de diseño de los edificios ni tampoco perforar las losas, sin informe previo de los calculistas estructurales del condominio o de un calculista autorizado por la inmobiliaria, para que se hagan los refuerzos necesarios. Si no se cumple con este trámite, ni la Constructora ni la Inmobiliaria serán responsables de los perjuicios que puedan producirse y el infractor incurrirá en las multas correspondientes además de las responsabilidades por el pago de las indemnizaciones que procedan. En caso de cargas puntuales, tales como archivos, cajas de fondo, bibliotecas, maquinarias y equipos pesados en las unidades del condominio, la Administración deberá consultar a los calculistas estructurales del condominio o a la inmobiliaria, quienes podrán imponer condiciones especiales o refuerzos en las losas a su arbitrio, los que deberán implementarse a costa de los copropietarios interesados. **d)** Tampoco podrán los copropietarios cambiar el destino de las unidades del condominio, a menos que reúnan todos los requisitos establecidos en la Nueva Ley de Copropiedad. **e)** También queda prohibido aumentar el número de roles de avalúo del condominio. **DOS) OCUPACIÓN MÁXIMA DE LAS UNIDADES**: El edificio se diseñó y aprobó por la autoridad municipal, en base a supuestos de ocupación máxima de sus unidades, las cuales serán indicadas en un anexo del Reglamento. Será responsabilidad de los copropietarios velar porque los habitantes de sus unidades cumplan con estos supuestos. La Administración estará facultada para imponer multas mensuales a aquellos copropietarios, habitantes o usuarios a cualquier título de las unidades, por cada mes en que dichos máximos se sobrepasen. Además, podrá el Administrador enviar una carta certificada dando aviso al copropietario respectivo, con el objeto de que éste ponga término al contrato de

VALERIA RONCHERA FLORES * 10° NOTARIA * SANTIAGO CHILE *

arrendamiento o a la ocupación de la unidad correspondiente. **DÉCIMO**: NORMAS DE CONDUCTA, PROHIBICIONES Y MULTAS: **UNO) a)** Cada copropietario, residente o usuario a cualquier título, deberá usar su(s) unidad(es), bienes de dominio común asignados en uso y goce exclusivo y los bienes de dominio común del condominio en forma correcta, ordenada y tranquila, teniendo en cuenta que el destino principal del condominio es habitacional. En consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, que comprometan la seguridad, solidez, estética, integridad estructural y salubridad del condominio. Tampoco podrá darlos en arrendamiento, uso o goce a personas de notoria mala conducta. **b)** Serán de cargo exclusivo de los copropietarios y/o residentes, las reparaciones y mantenciones de sus respectivas unidades, de sus murallas y muros interiores, suelos, instalaciones, ventanas, puertas y demás bienes que les pertenezcan. Asimismo, deberán mantener en buen estado las instalaciones eléctricas, de agua, alcantarillado y otras que pudieren existir en el futuro, hasta los empalmes de entrada y salida de sus unidades, teniendo un plazo máximo de **dos días** para realizar las reparaciones de aquellas instalaciones que, por su naturaleza, afecten el uso de los servicios o la salubridad, seguridad y control de las unidades de otros copropietarios o habitantes del condominio. Si no efectuaren las reparaciones en el plazo indicado, el Administrador podrá hacerlas reparar con cargo al copropietario de la unidad que ocasionó el daño. Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales, entre los respectivos vecinos. **DOS) MASCOTAS Y ANIMALES DE COMPAÑÍA**: **a)** Los copropietarios, arrendatarios o

usuarios a cualquier título de unidades del edificio podrán tener mascotas y animales de compañía dentro de sus respectivas unidades, según lo establece la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, debiendo portar placas de identificación y estar registrados, tanto en los registros que establece la autoridad, como en conserjería. **b)** El dueño o responsable de una mascota o animal de compañía estará obligado proporcionarle alimentación, manejo sanitario, recolectar y eliminación sus heces y al cumplimiento de toda otra obligación dispuesta en la Ley de Tenencia Responsable número veintiún mil veinte, sus normas complementarias y modificaciones posteriores. **c)** Para transitar con mascotas o animales de compañía por espacios o áreas comunes del condominio, el respectivo dueño o persona responsable deberá portar y utilizar los implementos de control y seguridad necesarios para evitar que pueda ocasionar daños o problemas a las personas, sus bienes u otras mascotas (correa, cadena, bozal, entre otros, según el caso). **d)** Además, quien transite con una mascota o animal de compañía por las áreas comunes del condominio, deberá respetar siempre el derecho preferente de las demás personas a utilizar estos espacios y evitar molestar al resto de los vecinos, emitir ruidos molestos o dejar desechos o basura. En caso de ensuciar las áreas comunes, el propietario o responsable de la mascota o animal de compañía deberá limpiar en forma inmediata. **e)** Quien mantenga o posea mascotas o animales de compañía deberá cumplir con la normativa relativa a la tenencia responsable (Ley número veintiún mil veinte y demás aplicables); es decir, debe identificarlos apropiadamente, brindarles buen trato, cuidados veterinarios, mantenerlos en buenas condiciones de higiene y seguridad y no someterlos a sufrimientos. Entre otras cosas, esto significa evitar dejarlos en situación de desamparo o soledad en el departamento por largo tiempo, emitiendo ruidos u olores que puedan molestar a los

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

vecinos y mantenerlos vigilados y pasearlos con correa en los espacios comunes, para evitar que deambulen sueltos en ellos o en la vía pública. **f)** El abandono de animales es considerado maltrato y crueldad animal por nuestra legislación, por lo que ante una denuncia efectuada por algún copropietario o residente del condominio, el Administrador estará facultado para informar el hecho y poner todos los antecedentes a disposición del copropietario de la unidad respectiva y de la autoridad correspondiente; así como aplicar multas; **g)** El responsable de un animal calificado como potencialmente peligroso conforme a la ley, deberá adoptar las medidas especiales de seguridad y protección que determine el Reglamento de la Ley de Tenencia Responsable, tales como la circulación con correa, bozal y arnés adecuados a su tamaño y morfología; esterilización, así como la prohibición de circular con el animal por las áreas comunes, jardines, salones y demás dependencias del condominio, salvo para entrar y salir de él. **h)** El incumplimiento de estas normas se sancionará con multa de **una a tres Unidad de Fomento**, la que podrá ser duplicada por el Comité de Administración, principalmente en caso de incumplimientos reiterados o en caso de daños ocasionados a terceros. **TRES) QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO: uno)** Colocar, pintar o adherir letreros, anuncios o lienzos en cualquier lugar del condominio; colocar avisos o afiches de cualquier tipo, salvo aquella publicidad destinada a la promoción del arriendo de las unidades; **dos)** Instalar elementos salientes en cualquier parte de las unidades, colgar o tender ropa, alfombras y cualquier otro elemento por fuera de las terrazas, balcones o ventanas; **tres)** Transportar, depositar o almacenar, en cualquier parte, aunque sea transitoriamente, materias húmedas o infectas, mal olientes, inflamables o explosivas; y, asimismo, cocinar y/o almacenar alimentos que por su naturaleza o tipo de cocción

emanen olores fuertes o desagradables. Asimismo, se prohíbe la emisión de olores propios de sustancias tóxicas o ilegales; **cuatro)** Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o habitantes del condominio, provocando ruidos, algazaras, aglomeraciones y otras molestias que alteren la tranquilidad de los ocupantes. Esta prohibición comprende mantener encendidos equipos de radio, televisión, música o hacer uso de instrumentos musicales a un volumen tal que produzca molestia a otros copropietarios; **cinco)** Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, incombustibilidad, solidez, estética, integridad estructural y/o salubridad del condominio; **seis)** Ocupar los inmuebles en destinos o fines atentatorios contra la moral o las buenas costumbres; **siete)** Instalar lonas, plásticos o cualquier tipo de materiales que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad; o que no estén contemplados en las especificaciones técnicas del proyecto, elaboradas por los arquitectos de la inmobiliaria; ni alterar en cualquier forma los colores exteriores de las edificaciones del condominio; **ocho)** Instalar antenas parabólicas o de otro tipo para transmisión o captación de ondas de televisión común o televisión por cable en las unidades del condominio o en las techumbres, fachada, paredes, cielos de las edificaciones del condominio, salvo que se cuente con permiso del Comité de Administración; instalar caños o cualquier otro artefacto de aireación, calefacción o incineración en cualquier parte del condominio. El copropietario, arrendatario o habitante a cualquier título de una unidad solo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al Administrador. La infracción a lo prevenido

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

anteriormente podrá será sancionado con multas por el Administrador y, adicionalmente, por el Juez de Policía Local correspondiente, quien está facultado para aplicar **multas de una a tres unidades tributarias mensuales**, pudiendo duplicar su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del Juez de Policía Local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. El procedimiento sancionatorio se sustanciará de acuerdo a lo dispuesto en la ley que establece el procedimiento ante Juzgados de Policía Local y las multas que se cursen serán a beneficio municipal; **nueve)** Cerrar en cualquier forma las terrazas de los departamentos; así como dejar, guardar, almacenar o depositar en ellos objetos tales como refrigeradores, cajas de gran tamaño u otros elementos ajenos a su función propia; **diez)** Instalar techumbres, cierros o cercar los espacios destinados a estacionamientos de vehículos; estacionar vehículos en lugares no destinados específicamente para tales efectos; o destinar los estacionamientos para dejar, depositar o almacenar escombros, neumáticos, baterías o cualquier otro objeto distinto a un vehículo; **once)** Introducir modificaciones o ampliaciones en las instalaciones del condominio, sean de agua, electricidad, alcantarillado, seguridad, telefonía, Internet, acceso a televisión por cable y otras, sin autorización expresa y escrita del Comité de Administración del Edificio o del Administrador. **doce)** Queda expresamente prohibido, tender cables aéreos o por la superficie y/o exterior de las edificaciones del condominio; *la instalación de cables de cualquier clase o tipo solo podrá realizarse por*

los ductos, escalerillas o shafts contemplados específicamente para estos efectos en los planos de especialidad del condominio. **trece)** Instalar muebles y objetos en los pasillos, cubiertas exteriores, vestíbulos, escaleras o en otros espacios comunes del condominio, que impidan o embaracen el libre acceso a ellos o el goce de ellos por los demás copropietarios o habitantes del condominio. Las escaleras deberán ser usadas solo para los fines que han sido proyectadas, debiendo estar permanentemente libres para circulación; **catorce)** Utilizar la red seca, que es de uso exclusivo de bomberos. La red húmeda solo se operará en caso de emergencia, siguiendo las indicaciones de la Administración; **quince)** Estacionar vehículos frente a los accesos del edificio o en espacios de circulación, impidiendo el libre tránsito de vehículos de los demás propietarios y ocupantes; **dieciséis)** Lavar los basureros del condominio en el subterráneo, como asimismo votar cualquier sustancia que no sea agua en los drenajes del condominio; **diecisiete)** El ingreso de camiones u otros vehículos con exceso de carga por sobre las tres toneladas. La velocidad máxima de ingreso y circulación interior en los estacionamientos, será de quince kilómetros por hora; **dieciocho)** Tocar bocinas de vehículos dentro de los recintos de estacionamientos; **diecinueve)** Cambiar la señalética de las puertas de acceso a escalas, de seguridad o tránsito del condominio, o en general, alterar la señalética de arquitectura del condominio, salvo expresa autorización de la Administración del mismo, por razones de interés general de la comunidad; **veinte)** Fumar o beber alcohol en los ascensores y en los espacios comunes interiores, hall de acceso y estacionamientos o durante las faenas de remodelación de departamentos; **veintiuno)** El ingreso al condominio de vendedores ambulantes o comercializar productos de cualquier tipo en los pasillos y áreas comunes del condominio. La entrega de comida u otros productos

VALERIA RONCHERA FLORES
10° NOTARIA
SANTIAGO CHILE

enviados por correo u otros servicios similares, se hará en la recepción del condominio y retirada desde la conserjería o sala de encomiendas; **veintidós)** El uso de parafina y de gas licuado en balones, para calefacción, cocina o parrilla y de cualquier artefacto que produzca llama y combustión, salvo las excepciones que este mismo Reglamento pudiere contemplar. Se prohíbe mantener al interior de las unidades del condominio balones de gas u otros materiales inflamables o que puedan explotar; **veintitrés)** Realizar amenazas escritas o verbales a otros miembros de la Comunidad; o agredirlos física o sicológicamente. Asimismo, está prohibido faltar el respeto al personal que trabaja en el condominio y/o en la Administración del Edificio; **veinticuatro)** El ingreso de visitas al condominio sin autorización previa del copropietario o residente de la respectiva unidad. Todas las visitas deberán registrarse en la conserjería del condominio, exhibiendo su documento de identidad (cédula de identidad o pasaporte); **veinticinco)** En los balcones de departamentos solo podrán colocarse mallas de seguridad cuando habiten en ellos niños menores de doce años o mascotas o animales de compañía que lo requieran; **veintiséis)** Baldear con agua o detergente los balcones, o cualquier otro elemento que afecte a los demás departamentos; **veintisiete)** Ingresar a la sala de estanques de agua potable, sala de calderas, equipo generador, equipo elevador, sala de basura, sala de bombas, azotea y techumbre no transitable, sala de extracción de basura y sala de máquinas de ascensores del condominio. Sólo la Administración y personal especializado, debidamente autorizado, estarán facultados para ingresar a los recintos antes señalados; **veintiocho)** Hacer picnic en cualquiera de los lugares que de acuerdo con el presente Reglamento de Copropiedad son bienes comunes del condominio; **veintinueve)**

Estacionar vehículos de los copropietarios, residentes o habitantes del condominio en los estacionamientos reservados para visitas o para minusválidos; **treinta)** Lavar o realizar trabajos mecánicos a vehículos en los estacionamientos y demás espacios comunes del condominio; **treinta y uno)** Guardar bicicletas en lugares distintos a los dispuestos para ese uso exclusivo. Las bicicletas deberán ser guardadas con candado en los espacios que correspondan, bajo la responsabilidad y riesgo de la persona que haga uso del bicicletero. No se permitirá guardar ni transitar en bicicleta por los pasillos o espacios comunes, dentro de los cuales se incluyen los ascensores. Tampoco se puede estacionar motocicletas o similares en estos pasillos o demás espacios comunes ni tampoco al interior de los departamentos; **treinta y dos)** Dejar basura, escombros, cajas, botellas, etcétera, en los espacios o bienes comunes no destinados para estos efectos; **treinta y tres)** Depositar en el ducto de basuras materias o basuras sueltas o en estado líquido, o en paquetes de tamaño exagerado. Asimismo, dejar objetos cortantes o contundentes, tales como tarros, botellas, vidrios, piedras, etcétera. El horario para botar basuras será fijado por la Administración del Edificio; **treinta y cuatro)** Ejecutar cualquier acto o hecho que altere el normal funcionamiento de las servidumbres de alcantarillado, agua potable, electricidad, gas y telecomunicaciones, entre otras, que puedan existir en el condominio; **treinta y cinco)** Dejar abiertas las llaves de suministro de agua potable al interior de las unidades del condominio, que provoquen rebalses o desbordes que afecten a otras unidades o a bienes de dominio común. En estos casos, el costo de las reparaciones por estos perjuicios corresponderá en forma directa y exclusiva al copropietario, arrendatario o usuario responsable; **treinta y seis)** Hacer funcionar equipos de radio o televisión en forma estridente o con alto volumen, a cualquier hora;

VALERIA RONCHERA FLORES 10ª NOTARIA SANTIAGO CHILE

treinta y siete) Instalar cocinas, anafres, congeladores y otros elementos similares destinados a la preparación de cualquier alimento, en bodegas, estacionamientos, pasillos y terrazas; **treinta y ocho)** Perforar la losa que separa los pisos. En caso de intervención deberá ser consultado previamente al Arquitecto o Calculista del proyecto; **treinta y nueve)** Instalar en las terrazas elementos fijos o anclados a la estructura del edificio o piscinas de cualquier tipo; **cuarenta)** Destinar las unidades al funcionamiento de talleres, fábricas, industrias, casas de pensión u hospedaje, centros de apuestas, cantinas, casinos, clubes o centros de baile, cabaret y afines; pompas fúnebres, moteles, y comercio en general. Tampoco se permite utilizar los departamentos como apart-hotel o destinarlos al alojamiento temporal de personas o mercaderías a través de plataformas web, aplicaciones telefónicas u otras similares, **por plazos inferiores a treinta días**; **cuarenta y uno)** En general, realizar cualquier actividad contraria al destino exclusivamente habitacional de los departamentos, no autorizadas expresamente en el presente Reglamento y que cause o pueda provocar molestias y/o afectar los derechos de los demás copropietarios, arrendatarios o residentes. **Cuatro) MULTAS: a)** La infracción a cualquiera de estas disposiciones o a las establecidas en el resto del Reglamento de Copropiedad que no tengan establecida una sanción especial, facultará a la Administración del condominio a cobrar **multas de entre una a cinco Unidades de Fomento**, por evento, monto que podrá ser aumentado por la Asamblea de Copropietarios. **b)** Junto con la aplicación de multas, el Comité de Administración podrá adoptar las medidas que juzgue necesarias para retrotraer las cosas al estado en que se encontraban antes de la infracción, estando facultado para destruir o modificar las obras ejecutadas con infracción a este

Reglamento con cargo al infractor, lo cual será cobrado conjuntamente con el resto de las obligaciones económicas del mes siguiente a aquel que se haya ejecutado la corrección. **c)** Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones señaladas, el copropietario y el arrendatario o habitante infractor y los demás residentes del departamento respectivo. **d)** Todo lo anterior, se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. **DÉCIMO PRIMERO**: NORMAS GENERALES: Conjuntamente con lo señalado precedentemente los residentes a cualquier título deberán observar las siguientes normas: **a)** El sentido del tránsito dispuesto para vehículos en los estacionamientos deberá ser acatado según su señalización; **b)** El tránsito de vehículos en los subterráneos deberá hacerse cuidadosamente, con las luces encendidas y respetando las señalizaciones; **c)** El horario y control del alumbrado exterior y de los espacios comunes del condominio es de exclusiva responsabilidad de la Administración, debiendo los residentes colaborar en su cuidado y mantenimiento; **d)** La extracción de basura será hecha por la Administración en los horarios que ésta fije. Queda prohibido arrojar por los ductos de basura, objetos inflamables, cigarrillos encendidos, escombros, bolsas con polvo de aspiradoras mal cerradas y objetos de metal o vidrio en general o desechos orgánicos de cualquier clase; **d)** Los shafts de ventilación y ductos de servicios e instalaciones sólo serán usados para los fines a que estén naturalmente destinados y no podrán hacerse conexiones a ellos de ningún tipo, diferentes a su propia naturaleza; **e)** Todos los jardines y áreas verdes serán cuidados por la Administración. **f)** El aseo de todos los espacios comunes, incluyendo la limpieza exterior de fachadas y los estacionamientos, será de responsabilidad de la Administración, con cargo a gastos comunes y

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

deberá efectuarse con la frecuencia que ésta indique; **g)** La Administración será responsable de reparar los bienes comunes, cargando el costo al copropietario que los hubiere dañado, si fuera el caso; **h)** Los ascensores están destinados fundamentalmente al transporte de pasajeros. Las **mudanzas** y el transporte de materiales u otro tipo de carga, será hecho solamente en los horarios que fije la Administración, previa solicitud enviada al Administrador con al menos tres días de anticipación. Quien haya solicitado dicha autorización, deberá todas las precauciones del caso a fin de no dañar las escalas, ascensores y proteger el suelo del hall de acceso a los pisos; **i)** Respecto de todo bien u objeto que entre o salga del condominio, la Administración podrá exigir su declaración, siendo su transporte de responsabilidad del respectivo copropietario; **j)** En caso de extravío de las llaves, tarjetas de acceso o controles de puertas de los espacios o bienes de dominio común, los copropietarios, arrendatarios o residentes deberán dar aviso de inmediato a la Administración para que se adopten las medidas correspondientes. Mientras no medie el citado aviso, el responsable de la pérdida o extravío responderá de los perjuicios que esta negligencia cause a la comunidad; **k)** Cada residente deberá tomar las precauciones necesarias con las especies almacenadas en su bodega por la eventual presencia de humedad por encontrarse en un subterráneo; **l)** Los elementos decorativos que se instalen en las terrazas no deben ser visibles desde la vereda del edificio; **m)** El transporte de los alimentos preparados o solicitados a domicilio, deberá efectuarse en carros o recipientes herméticos, de manera que no despidan olores y no causen otro tipo de molestias al resto de los habitantes u ocupantes de unidades del condominio. **n)** Los espacios comunes serán de uso exclusivo para los copropietarios, arrendatarios y/o residentes del edificio, quienes podrán

usarlos en horarios que para tales efectos determine el Reglamento Interno. En caso de que algún copropietario o arrendatario del edificio deseare ocupar estas áreas o espacios comunes con visitas o personas que no son copropietarios, deberán registrarse en conserjería antes de su ingreso. **DÉCIMO SEGUNDO**: OBLIGACIONES ECONÓMICAS: Corresponden a todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario de unidades de un condominio, para cubrir los gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios, el Fondo Común de Reserva, el Fondo Operacional Inicial, las multas, intereses, primas de seguros u otros que pueda determinar el Reglamento de Copropiedad. El copropietario que transfiera una unidad de un condominio deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Conforme a la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se entiende por: **a) GASTOS COMUNES ORDINARIOS**: Aquellos necesarios para la administración, reparación, conservación y uso de los bienes comunes. Son gastos comunes de administración, aquellos de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y Administrador, incluidas las cotizaciones previsionales que procedan. Son gastos comunes de mantención los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas; revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, accesorios y equipos; mantención y aseo del condominio; mantención o reposición de equipos y elementos de emergencia y seguridad; primas de seguros y otros análogos, como la limpieza y

VALERIA RONCHERA FLORES * 10° NOTARIA * SANTIAGO CHILE *

reparación de las fachadas, bombas de agua y otros análogos, como asimismo, los costos por la aplicación de un nuevo sello a los pavimentos asfálticos, tratamiento que deberá ser hecho oportunamente de acuerdo a las necesidades del mismo. Son gastos comunes 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. Son gastos comunes de uso o consumo los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones u otros de similar naturaleza. Respecto del CONSUMO DEL GAS NATURAL PARA AGUA CALIENTE, el **setenta por ciento** de aquel consumo se deberá prorratear individualmente a cada departamento y será cobrado a cada copropietario conjuntamente con los gastos comunes en base a su consumo individual, debiendo la administración tomar las lecturas de los medidores respectivos de cada departamento para efectuar el cobro. El **treinta por ciento** restante de ese consumo, se incluirá en los gastos comunes del condominio y deberá ser detallado en la boleta de gastos respectiva. No obstante, en forma excepcional, durante los seis meses siguientes a la recepción del condominio, esta proporción se invertirá, de tal manera que el **setenta por ciento** del consumo de gas se incluirá en los gastos comunes generales del condominio, y, el **treinta por ciento** restante, se prorrateará individualmente a cada departamento en base a su consumo individual, para evitar cuentas excesivamente altas a los primeros habitantes del edificio. **b) GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS**: Corresponden a todo gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. **c) FONDO COMÚN DE RESERVA**: Es aquel fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, incluidas

las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado, si lo hubiere. **d) FONDO OPERACIONAL INICIAL**: Es el monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio. Sin perjuicio que este fondo será utilizado por el Administrador de la comunidad, será recaudado por la Inmobiliaria en forma previa a la suscripción de los contratos de compraventa de las unidades del condominio y el monto a pagar por los primeros compradores se determinará en base a las características de la unidad que adquieren, de la siguiente forma: los departamentos de un dormitorio, aportan al fondo **tres Unidades de Fomento**; los departamentos de dos dormitorios, aportan al fondo **cuatro Unidades de Fomento**; los departamentos de tres dormitorios, aportan al fondo **cinco Unidades de Fomento**; los estacionamientos aportan al fondo **una Unidad de Fomento**; las bodegas aporta al fondo **cero coma dos Unidades de Fomento**; y los polígonos de uso y goce exclusivo aportan **una Unidades de Fomento cada uno**. **e) FONDOS EXTRAORDINARIOS**: El Comité de Administración podrá acordar la formación de fondos extraordinarios, por los montos y finalidad que en cada caso determine. El destino de estos fondos solo podrá cambiarse por acuerdo del propio Comité. **DÉCIMO TERCERO**: PAGO DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS: **a)** Como señala la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su(s) unidad(es), en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común. Igualmente, estarán afectos al pago de obligaciones económicas los asignatarios del uso y goce exclusivo de bienes de dominio común. **b)** El deber de contribuir al pago de las obligaciones económicas seguirá siempre al dueño de cada unidad o asignatario de derechos de uso y goce exclusivo, aun respecto de los

VALERIA RONCHERA FLORES * 10° NOTARIA * SANTIAGO CHILE *

créditos devengados antes de su adquisición. **c)** Cada copropietario deberá pagar las obligaciones económicas del condominio dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro. Si incurriere en mora, la deuda devengará interés, que no podrá ser superior al cincuenta por ciento del interés corriente bancario. **d)** Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las obligaciones económicas referidas a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la misma, en la proporción que les corresponda. **e)** El Administrador, con acuerdo del Comité de Administración, estará facultado para **suspender o requerir la suspensión 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. Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o los servicios de electricidad o de telecomunicaciones, las empresas que los suministren deberán suspender el servicio a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización del Comité de Administración. Con todo, **no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios referidos**. El Administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos. No obstante, respecto de aquellas unidades en que residan personas electro dependientes, en caso alguno podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de los gastos comunes. **f)** Convenios de Pago: El Administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más

cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo conceder hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un **treinta por ciento del total de la deuda**, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el Administrador deberá requerir el acuerdo del Comité de Administración. **g)** Los avisos de cobro de los gastos comunes y demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el Administrador, tendrán mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrá la copia del acta de la Asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración en que se acuerden gastos comunes. Deducida la acción ejecutiva, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio. **h)** En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se hará personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la Administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes. **i)** 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 repetir contra su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. **j)** El cobro de las obligaciones económicas se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo. **DÉCIMO**

VALERIA RONCHERA FLORES * 10ª NOTARIA * SANTIAGO CHILE *

CUARTO: PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS: **a)** 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. **b)** 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. **c)** 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. **d)** El presupuesto será remitido por el Administrador al Comité de Administración y al domicilio o correo electrónico que cada copropietario tenga registrado en la Administración, con al menos treinta días de antelación al inicio del período de doce meses en el que éste regiría, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la Administración correspondiente. **e)** Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el Comité de Administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período. **f)** Corresponderá al Comité de Administración aprobar el presupuesto, sin perjuicio de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, en caso de que contemple alguna materia que lo requiera. **g)** Con todo, lo señalado anteriormente se refiere

a una estimación de gastos futuros cuyo objeto es proyectar posibles incrementos en los gastos comunes en un determinado período y/o programar la utilización de recursos disponibles. Ello no obsta a que el cobro mensual de los gastos comunes a cada copropietario deba efectuarse en función de los presupuestos definitivos aprobados para cada obra, gestión o servicio contratado y de los gastos efectivamente devengados, incluidos los urgentes y extraordinarios no previstos en el referido presupuesto. **DÉCIMO QUINTO**: FONDO COMÚN DE RESERVA: **a)** El Administrador deberá mantener un **Fondo común de reserva** para solventar los gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Deberá el Administrador adoptar medidas para impedir, en lo posible, la desvalorización de dicho fondo, pero sin perjudicar su disponibilidad. **b)** En dicho fondo siempre se deberá considerar un porcentaje proporcional de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal, el cual deberá ser fijado por la Asamblea de Copropietarios en sesión extraordinaria, a propuesta de la Administración del condominio. **c)** Corresponderá al Comité de Administración autorizar la utilización de recursos de este fondo para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Excepcionalmente, respecto de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, la Asamblea de Copropietarios podrá autorizar, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, que parte de los recursos del fondo sean destinados a cubrir dichos gastos, debiendo resguardar un porcentaje proporcional para los pagos asociados al término de contratos del personal del Condominio. **d)** Este fondo se formará e incrementará con el recargo del **cinco por ciento del gasto común mensual** a cada copropietario de unidades del condominio, de conformidad con lo que se señalará en un anexo del presente reglamento; o con el porcentaje superior que fije la

VALERIA RONCHERA FLORES * 10ª NOTARIA * SANTIAGO CHILE *

Asamblea de Copropietarios en sesión extraordinaria. Además, se incrementará con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, arrendatarios o residentes y con los aportes por concepto de uso y goce – exclusivo o no – sobre los bienes de dominio común. 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. **e)** Su monto será determinado anualmente por la Asamblea de Copropietarios y no podrá ser inferior a **quinientas Unidades de Fomento**, o su equivalente en pesos debidamente reajustados de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), según la liquidación que al efecto practique el Administrador. **f)** La inmobiliaria estará expresamente excluida de contribuir pecuniariamente a la formación de este fondo. **DÉCIMO SEXTO**: ADMINISTRADOR: **a)** El condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, conforme a la Nueva Ley de Copropiedad, su Reglamento, el presente Reglamento de Copropiedad y las instrucciones que le imparta la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración. El Administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria para desempeñar dicha labor. **b) El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión, ante el Comité de Administración en forma mensual y ante la Asamblea de Copropietarios en cada sesión ordinaria y al término de su administración. c)** En caso de ausencia del Administrador, actuará como tal el presidente del Comité de Administración. **d)** El Administrador podrá

desempeñarse a título gratuito u oneroso. En este último caso, la remuneración u honorarios será fijada por el Comité de Administración. **e)** El Administrador deberá mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). **f)** El primer Administrador durará **un año** en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente por la Asamblea de Copropietarios. Si al vencimiento de su período no se procediera a nueva designación, se entenderán prorrogadas en sus funciones hasta que se designe reemplazante. **g)** El Administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea de Copropietarios, pudiendo ser removido en cualquier momento, por acuerdo de la misma. **h)** Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Administración por causa justificada, podrá suspender de sus funciones al Administrador, nombrando provisoriamente un suplente, el cual se mantendrá en sus funciones hasta que la Asamblea de Copropietarios designe al nuevo Administrador. **DÉCIMO SÉPTIMO**: NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR: **a)** El primer Administrador de la comunidad será designado por la Inmobiliaria. Con posterioridad, es la Asamblea de Copropietarios quien designa al Administrador y su nombramiento deberá constar en el acta de la Asamblea 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, copia autorizada de la cual deberá mantenerse en el archivo de documentos a cargo del Administrador. **b) REQUISITOS**: Para ser designado Administrador, será preciso cumplir los siguientes requisitos: **a)** Toda persona natural o jurídica que ejerza la actividad de Administrador de Condominios deberá estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios del MINVU, cumplir con la normativa

VALERIA RONCHERA FLORES 10° NOTARIA SANTIAGO CHILE

de la Nueva Ley de Copropiedad y su Reglamento correspondiente. **b)** Ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes y acreditar licencia de enseñanza media; **c)** Haber aprobado un curso de capacitación en materia de administración de condominios, impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, u organismo técnico de capacitación acreditado por Servicio Nacional de Capacitación y Empleo; o bien, contar con certificación de competencia laboral otorgada por un Centro Acreditado por la Comisión del Sistema Nacional de Acreditación de Competencias Laborales. Si el administrador fuere una persona jurídica, al menos uno de los socios o el representante legal deberá cumplir con tales requisitos y la persona natural que ejerza el Rol de Administrador deberá estar inscrito en el Registro Nacional. **d)** No haber sido condenado por alguno de los delitos contemplados en los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal, esto es, por crímenes y simples delitos contra las personas y contra la propiedad; **e)** No haber sido removido de una administración anterior por negligencia o dolo en la Administración de los bienes y patrimonio de la comunidad; y **f)** Tener informes comerciales intachables. **DÉCIMO OCTAVO**: FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR: Son funciones del Administrador: **a)** Cuidar los bienes de dominio común, lo que 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 de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones. **b)** Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre

otras, las de gas y los ascensores. Durante el periodo de garantía legal establecido en el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el mantenimiento deberá ser realizado por el proveedor original de los equipos. **c)** Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación. **d)** Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio conforme a las normas que establezca el reglamento de la ley e informar al Comité de Administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos. **e)** Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad. **f)** 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. **g)** Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones. **h)** Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el Reglamento de Copropiedad. **i)** 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

VALERIA RONCHERA FLORES
10° NOTARIA
SANTIAGO CHILE

encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Con todo, no podrá suspenderse o requerir la suspensión simultánea de más de uno de los servicios señalados. **j)** Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la comunidad, previo acuerdo del Comité de Administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la Asamblea de Copropietarios. **k)** 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 número 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. **l)** Contratar los seguros a que se refiere la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, previo acuerdo del Comité de Administración y de la Asamblea de Copropietarios, si correspondiere. **m)** Las que se establezcan en el Reglamento de Copropiedad. **n)** Las que la Asamblea de Copropietarios le conceda. **o)** Es obligación primordial del Administrador velar por el buen nivel estético y mantener la calidad del condominio, para lo cual deberá procurar que se encuentre en óptimas condiciones de cuidado, seguridad, presentación, aseo, limpieza exterior e interior y especialmente lograr el funcionamiento completo, seguro y eficiente de todos sus servicios e instalaciones. **DÉCIMO NOVENO**: MANEJO FINANCIERO Y RENDICIÓN DE CUENTAS: **a)** Corresponderá al Administrador el manejo financiero y administrativo de la Comunidad,

debiendo adoptar todas las medidas de orden económico que estime conveniente, siguiendo los criterios generales señalados por el Comité de Administración. **b)** El Administrador deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de los ingresos y gastos, incluida las remuneraciones y pagos relativos a seguridad social del personal contratado, así como el saldo de caja, entregando una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de los seguros contratados. Para estos efectos, la documentación correspondiente deberá estar a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio y ser proporcionada con, al menos, veinticuatro horas de antelación respecto de las sesiones ordinarias de la asamblea de copropietarios o de las reuniones del comité de administración en que deba rendirse la cuenta mensual. **c)** El Comité de Administración debe someter a votación de la Asamblea de Copropietarios la aprobación del balance presentado por el Administrador. En caso de observaciones por parte de los copropietarios, el Administrador deberá responderlas en un plazo máximo de **quince días** corridos. Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo, el Comité de Administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios y citar a una nueva sesión ordinaria para votar la aprobación del balance, o bien, realizar la respectiva **consulta por escrito**, conforme al inciso segundo del artículo quince de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. **VIGÉSIMO**: REGISTROS Y FACULTADES BANCARIAS: **a)** El Administrador deberá llevar un Libro de Actas de las reuniones de las Asambleas de Copropietarios; y un libro de entradas y gastos conjuntamente con un archivo de los documentos, facturas y recibos, entre los que mantendrá un texto o ejemplar de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, del presente Reglamento de Copropiedad y una nómina al día de copropietarios y arrendatarios u ocupantes de las

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

unidades con sus domicilios registrados para efectos de efectuar notificaciones. **b)** FACULTADES BANCARIAS**:** En el ejercicio de sus facultades el Administrador podrá contratar, abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias y comerciales, de depósito, de crédito o de ahorro, a la vista o a plazo, de crédito y especiales con bancos, instituciones públicas y privadas, a nombre de la comunidad; compenetrarse de su movimiento; solicitar, aceptar, rechazar o reconocer saldos; realizar toda clase de depósitos bancarios, simples o en cuenta corriente, para boletas bancarias, de garantía o de cualquier otro tipo; adquirir y retirar talonarios de cheque y cheques sueltos; efectuar depósitos y suspenderlos; dar aviso de no pago de cheques y retirar y revocar tales avisos; protestar cheques, retirar cheques protestados y cancelar y endosar depósitos a plazo o a la vista. Sobre estas cuentas de la comunidad, solo podrán girar o autorizar cargos el **Administrador en conjunto con un miembro del Comité de Administración o dos miembros cualesquiera del citado Comité**, salvo mandato escrito en contrario emitido por el Comité de Administración. Para administrar e invertir los distintos fondos del condominio, el Administrador en conjunto con un miembro del Comité de Administración, quedan expresamente facultados para depositar y retirar dineros de bancos, instituciones financieras, Administradoras de Fondos Mutuos y cualquier otra institución autorizada legalmente para operar en el mercado de capitales, debiendo dar cuenta de ello al Comité de Administración. **VIGÉSIMO PRIMERO**: ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS: **a)** Son el principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman. La Asamblea se encuentra facultada para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los

bienes comunes de la comunidad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio. **b)** No obstante, también podrán realizarse **CONSULTAS POR ESCRITO** y **SESIONES INFORMATIVAS**, conforme lo autoriza la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Esta consulta por escrito deberá realizarse previa remisión de los antecedentes a la dirección de correo electrónico que tengan registrados los copropietarios en la Administración del Condominio y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios que faciliten su comprensión, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, conforme a las normas que establezca el Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Finalmente, tratándose de determinadas materias, indicadas en el artículo quince de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser **certificada por un notario**. **VIGÉSIMO SEGUNDO**: CITACIÓN A ASAMBLEA: **a)** El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, del Administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente, mediante carta certificada o a través de correo electrónico, dirigida al domicilio o dirección de correo registrada para estos efectos en la oficina de la Administración. Esta citación se cursará con una anticipación mínima

VALERIA RONCHERA FLORES
10° NOTARIA
SANTIAGO CHILE

de cinco días y que no exceda de quince. Respecto de aquellos copropietarios que no hubieren registrado sus domicilios o correos electrónicos, se entenderá que tienen sus domicilios en la respectiva unidad del condominio. **VIGÉSIMO TERCERO**: PARTICIPACIÓN EN LAS ASAMBLEAS: **a)** Solo los copropietarios hábiles, esto es, quienes se encuentren al día en el pago de toda obligación económica para con el condominio, podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces. **b)** En las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Copropietarios podrán participar los copropietarios, personalmente o representados por apoderados debidamente acreditados ante el Administrador o ante el Comité de Administración. **c)** Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación **el arrendatario** o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al Comité de Administración y al Administrador por escrito, en la forma que establezca el reglamento de la ley, que no otorga dicha facultad. **d)** Sin perjuicio de lo anterior, para participar en las **Asambleas Extraordinarias de Mayoría Reforzada**, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, por escrito. **e)** El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. **f)** Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. **VIGÉSIMO CUARTO**: FORMALIDADES: **a)** *Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el primer*

Administrador o por el copropietario asistente que designe la Asamblea mediante sorteo. Las siguientes sesiones de la Asamblea serán presididas por el presidente del Comité de Administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la propia Asamblea. **b)** Las Asambleas podrán ser presenciales, virtuales, o mixtas. Las sesiones presenciales o mixtas se celebrarán en el condominio, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el condominio. **c) ASAMBLEAS VIRTUALES:** Podrán realizarse Asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, el Administrador y el Comité de Administración deberán garantizar condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. **VIGÉSIMO QUINTO**: ASAMBLEAS ORDINARIAS: **a)** Las Asambleas ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la Administración deberá dar cuenta documentada de su gestión, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Además, deberá entregar una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de las certificaciones y seguros contratados. **b)** El Comité de Administración someterá a votación de la Asamblea la aprobación del balance presentado. En caso de existir observaciones, el Administrador deberá responderlas en el plazo máximo de **quince días** corridos. Recibida la respuesta o vencido el plazo, el Comité de Administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios y citar a una nueva cesión ordinaria para votar la aprobación del balance, o bien, realizar la respectiva **consulta por**

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

escrito, y la consulta se entenderá aprobada cuando participen en ella, al menos, el treinta y tres por ciento de los derechos en el condominio y obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen la mayoría absoluta de los participantes. **c)** En las Asambleas ordinarias deberá designarse o reelegirse los miembros del Comité de Administración. La renuncia de tales miembros en el tiempo intermedio también podrá ser materia de Asamblea ordinaria, lo que deberá estar indicado en la citación. **d)** También podrá designarse o removerse al Administrador. **e)** Finalmente, también podrá tratarse cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de Asambleas extraordinarias. **VIGÉSIMO SEXTO**: ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: **a)** Tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el diez por ciento de los derechos en el condominio; y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. **b)** Las materias que solo podrán tratarse en Asambleas extraordinarias son: **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 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. **VIGÉSIMO SÉPTIMO**: QUÓRUMS DE CONSTITUCIÓN DE LAS ASAMBLEAS Y DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS: **a)** La constitución de las Asambleas ordinarias o extraordinarias, así como la adopción de acuerdos deberá efectuarse conforme a lo señalado en la Nueva Ley de Copropiedad, en su Reglamento y en un Anexo del Reglamento de Copropiedad. **b)** Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria 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. **c)** La Asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está

VALERIA RONCHERA FLORES
10° NOTARIA
SANTIAGO CHILE

facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos. **d)** 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. **e)** 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, sea que se trate de documentos impresos, digitales, audiovisuales o en otros formatos. **f)** La infracción a estas obligaciones será sancionada con **multa de una a tres unidades tributarias mensuales**, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación. **g)** Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública. **VIGÉSIMO OCTAVO:** CONSULTA POR ESCRITO: **a)** Las materias indicadas en la Nueva Ley de Copropiedad, también podrán ser acordadas por los copropietarios a través de consultas por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del condominio y previa exposición de la propuesta en una **sesión informativa**, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución. **b)** Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al Comité

de Administración. **c)** En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la Asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios. **d)** La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, conforme a las normas que establezca el reglamento. **e)** Cuando se trate de la Modificación del Reglamento de Copropiedad (salvo la reconstrucción o demolición del condominio y el cambio de destino de las unidades del condominio) y las materias de Asamblea Extraordinaria de Mayoría Reforzada, la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser **certificada por un notario**. **VIGÉSIMO NOVENO**: COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN: **a)** La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión designará un Comité de Administración de entre sus asistentes, compuesto de **cinco miembros titulares**, que durará en sus funciones **un año** o el período superior que fije la Asamblea, el cual no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente. **b)** El Comité será presidido por el miembro que designe la Asamblea o, en subsidio, por el propio Comité. **c)** Solo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: **uno)** Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o 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; y **dos)** Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. **d)** La Asamblea también podrá nombrar **miembros suplentes**, encargados de reemplazar a los titulares en caso de renuncia

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

al cargo o imposibilidad total de ejercer sus funciones, hasta la siguiente Asamblea de Copropietarios. En la siguiente Asamblea deberá ratificarse su nombramiento como miembros titulares o nombrarse otros, según determinen los copropietarios asistentes. **e)** A falta de acuerdo para la designación de los miembros del Comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer Administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. **f)** A modo de retribución, los miembros del Comité de Administración podrán tener un descuento en el pago de gastos comunes, siempre que así lo apruebe la Asamblea de Copropietarios, órgano que deberá aprobar también el porcentaje de descuento. **g)** Los acuerdos del Comité de Administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros. **TRIGÉSIMO**: FACULTADES Y RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN: **a)** Corresponde al Comité de Administración la representación de la Asamblea de Copropietarios con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea Extraordinaria. **b)** Convocar a la Asamblea de Copropietarios cuando así lo estime conveniente, especialmente en el caso de faltar el Administrador por remoción, renuncia, enfermedad u otra causa, en cuyo caso deberá proceder a la citación de la Asamblea a la brevedad posible y designar un Administrador interino, adoptando en todo caso el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de los actos urgentes de administración; **c)** Dictar las normas de administración que estime convenientes y que se mantendrán vigentes mientras la Asamblea no las modifique, sin perjuicio de las facultades del Administrador. En particular dictar y modificar las normas respecto al uso y funcionamiento de los bienes de dominio común. No obstante, debe cuidar de que las medidas que tome no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera

de sus ocupantes, sean estos permanentes o transitorios; **d)** Fijar la remuneración del Administrador y encomendarle trabajos o gestiones especiales, estableciendo, en cada caso, su remuneración; **e)** Representar judicial y extrajudicialmente a los copropietarios del condominio en causas concernientes a su administración y conservación, sea que se promueva con cualquiera de ellos o con terceros, sin perjuicio de la representación que la ley y este reglamento otorgan al Administrador; **f)** Contratar con terceros los estudios, informes o asesorías que estime conveniente para la mejor marcha administrativa del condominio y necesaria para resolver alguna materia especifica; **g)** Resolver administrativamente las contiendas entre comuneros que digan relación con las unidades del condominio; **h)** Arbitrar y dirimir en forma definitiva sobre la procedencia o monto de las cuotas de gastos comunes, en caso de ser objetados o, resolver respecto de las materias sobre las cuales el Administrador desee un pronunciamiento expreso; **i)** El Comité de Administración podrá también imponer las multas que se encuentran contempladas en el presente reglamento a quienes infrinjan las obligaciones contempladas en la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y en este instrumento, dentro de los márgenes aprobados por la Asamblea de Copropietarios, facultad que puede delegarse al Administrador. **TRIGÉSIMO PRIMERO**: OBLIGACIONES DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN: **a)** El presidente del Comité de Administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas, los antecedentes que respalden los acuerdos adoptados, las copias autorizadas de las reducciones a escritura pública e inscripciones requeridas por esta ley y una copia del archivo de documentos del condominio a que se refiere el inciso quinto del artículo noveno de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. **b)** Asimismo, mantendrá a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

el Administrador y el Comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo. **c)** Concluido su mandato, el presidente del Comité deberá hacer entrega de los documentos antes señalados a quien le suceda en el cargo. **d)** La infracción a estas obligaciones será sancionada con **multa de una a tres unidades tributarias mensuales**, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación. **e)** Las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de **veinte días** corridos. **TRIGÉSIMO SEGUNDO**: NORMAS DE SEGURIDAD DEL CONDOMINIO: Se prohíbe expresamente a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de unidades del condominio, realizar cualquier acto que ponga en peligro la seguridad de la comunidad, de sus copropietarios, arrendatarios, residentes, trabajadores y visitas. En atención a lo anterior, los residentes del condominio deberán observar, además de las NORMAS DE CONDUCTA señaladas precedentemente, las siguientes normas de seguridad: **a)** Queda prohibido almacenar y mantener sustancias inflamables, explosivas o tóxicas, salvo las excepciones contempladas en el mismo reglamento; **b)** Queda prohibido cerrar o impedir la libre circulación en los pasillos, accesos y escapes, como también a los mecanismos e instalaciones de seguridad como alarmas, red seca o húmeda, entre otras; **c)** El Administrador deberá mantener en óptimo funcionamiento las salidas de emergencia, red seca y húmeda, mangueras, pistones, intercomunicadores, escaleras, iluminación de emergencia y alimentación de agua, controlando por lo menos cada tres

meses su adecuado funcionamiento; **d)** El Administrador deberá instruir y poner en conocimiento del personal del condominio como de los copropietarios y habitantes, el "**Plan de emergencia**" ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios. La elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, debiendo cumplir con la normativa respectiva y el reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. La actualización de este plan deberá ser suscrita, además, por el presidente del Comité de Administración y por el Administrador del condominio; **e)** El "**Plan de evacuación**" deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y, especialmente, a las personas ocupantes con discapacidad, movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita. Para ello, deberá capacitar a los funcionarios del condominio como a sus residentes y efectuar simulacros de evacuación, según los diferentes tipos de eventos o emergencias; **f)** El plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el condominio; **g)** El Comité de Administración y el Administrador deberán cumplir fielmente con todas las exigencias relativas a seguridad que establece el título VII de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y fiscalizar celosamente el cumplimiento

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

de las normas respectivas, para lo cual tendrán amplias facultades incluso podrán contratar la asesoría de un experto en seguridad. **TRIGÉSIMO TERCERO**: TÉRMINO DE LA COPROPIEDAD Y DEMOLICIÓN DEL CONDOMINIO: **a)** Mientras exista el condominio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes de dominio común. **b)** La Asamblea de Copropietarios podrá solicitar al Director de Obras Municipales que deje sin efecto la declaración que acogió el inmueble al régimen de copropiedad inmobiliaria, debiendo, para ello, cumplir con las normas vigentes sobre Urbanismo y Construcciones y recabar la autorización de los acreedores hipotecarios y titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si el Director de Obras resolviere dejar sin efecto la resolución que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común. **c)** Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor y la municipalidad decretase su demolición, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes con arreglo al derecho común. **d)** Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios deberán concurrir a su reparación, con una suma de dinero proporcional a los derechos que tengan sobre los bienes de dominio común. La Asamblea de copropietarios, en reunión extraordinaria citada al efecto por el Administrador, adoptará el acuerdo correspondiente, determinando el valor de las reparaciones y el monto de la contribución de cada propietario. El Acta de la Asamblea, reducida a escritura pública, tendrá mérito ejecutivo para hacer exigible el pago de la contribución de cada propietario y el Administrador estará obligado a cobrarla, bajo pena de responder de todo perjuicio. Igualmente, el o los infractores serán

responsables de los perjuicios que causan a la Comunidad o a los restantes copropietarios con motivo de su incumplimiento. **TRIGÉSIMO CUARTO**: DOMICILIO: Para todos los efectos derivados del presente Reglamento, se reputará que los copropietarios tienen domicilio en el lugar que hayan indicado en el registro respectivo del Administrador y, en su defecto, en las respectivas unidades del condominio, en las cuales podrá notificárseles válidamente los asuntos que procedan, aun cuando el interesado se encuentre ausente o lo tenga arrendado o cedido en otra forma a terceros. Por su parte y para todos los efectos legales, "**la inmobiliaria**" fija su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago. **TRIGÉSIMO QUINTO**: COMPETENCIA: **a)** Serán de competencia de los **Juzgados de Policía Local** de la comuna donde se emplaza el condominio y se sujetarán a las disposiciones de la ley Número dieciocho mil doscientos ochenta y siete y, en subsidio, a las normas del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración o el Administrador; o entre estos mismos órganos de administración de la comunidad, relativas a la administración o funcionamiento del condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. **b)** Sin perjuicio de lo anterior, estas materias podrán someterse a la resolución de un **juez árbitro**, designado de consuno por las partes, quienes también deberán establecer si será de derecho, arbitrador o mixto. A falta de acuerdo, el árbitro será arbitrador y su designación corresponderá al Juez de Letras competente. **TRIGÉSIMO SEXTO**: MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: **a)** El presente Reglamento solo podrá modificarse por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, conforme

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

lo establecen la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. **b)** Asimismo, la inmobiliaria, por sí y en representación del condominio, está facultada para aclarar, complementar, rectificar o modificar el presente Reglamento de Copropiedad y sus anexos, y para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los adquirentes de unidades del condominio, hasta **ciento ochenta días** corridos, contados desde el otorgamiento de la recepción final total por parte de la Dirección de Obras Municipales. Para estos efectos, podrá realizar todas las gestiones y trámites que dichas modificaciones requieran, ante la citada Dirección de Obras, el Servicio de Impuestos Internos, Tesorería General de la República, el Conservador de Bienes Raíces y cualquier otra autoridad que sea competente. **c)** No obstante, la inmobiliaria no podrá modificar los derechos correspondientes a quienes han adquirido unidades en el condominio, tanto en sus bienes de dominio exclusivo como en los bienes de dominio común ya recibidos y que han pasado a formar parte del patrimonio de los adquirentes. **TRIGÉSIMO SÉPTIMO**: Para que los profesionales o empresas encargadas de autorizaciones, designados por este Reglamento, puedan otorgarlas, deberán ser citados por la Administración mediante carta certificada. El profesional tendrá un plazo de **catorce días** corridos, desde la recepción de dicha comunicación, para manifestar su disponibilidad y tendrá **siete días** corridos más para evacuar el informe correspondiente. Si nada dijese dentro de dichos plazos, se entenderá que está ausente o se encuentra impedido, en cuyo caso el Comité de Administración deberá nombrar en su reemplazo, a una empresa o profesional idóneos para emitir el informe. **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**: **PRIMERO TRANSITORIO**: PRIMER ADMINISTRADOR: **a)** Por este acto, la compareciente, designa como primer Administrador del "**Edificio Activa**

Walker Martínez Ochocientos Quince" a la empresa **AP ADMINISTRADORA DE COMUNIDADES LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos sesenta y tres mil seiscientos setenta y ocho guion K, representada por don **Gonzalo Alfonso Cabezas Pagliotti**, cédula nacional de identidad número quince millones ciento cuarenta y tres mil cuarenta y seis guion cinco, ambos domiciliados en calle Augusto Leguía Norte número cien, oficina mil cuatrocientos seis, comuna Las Condes, Región Metropolitana de Santiago, en adelante "**el Administrador**", quien desempeñará sus funciones hasta la celebración de la Primera Asamblea de Copropietarios que tenga lugar y tendrá todas las facultades y responsabilidades señaladas en el presente Reglamento y en la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Si en dicha Asamblea se ratifica su nombramiento o no se procediere a nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones. **b)** El Primer Administrador deberá levantar un acta de las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes luego de su nombramiento. **c)** Todas aquellas facultades que el Primer Administrador esté obligado a ejecutar en conjunto con un miembro del Comité de Administración deberán ser desarrolladas en conjunto con un representante de la Inmobiliaria, hasta la primera Asamblea de Copropietarios. **d)** Una vez enajenado el **sesenta y seis por ciento** de las unidades que formen parte del condominio, el Primer Administrador deberá convocar a **Asamblea Extraordinaria**. En esta asamblea el Primer Administrador rendirá cuenta documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la Inmobiliaria, presentará un informe a la Asamblea, detallado y documentado de: Uno) Las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes a la fecha en que se realiza la asamblea. Dos) Las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha. Tres) El pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal del condominio. En esa misma **Asamblea**

VALERIA RONCHERA FLORES
10ª NOTARIA
SANTIAGO CHILE

Extraordinaria, los copropietarios deberán adoptar acuerdos sobre: Uno) La mantención, modificación o sustitución del Reglamento de Copropiedad. Dos) La ratificación del plan de emergencia, y Tres) La ratificación en el cargo o el reemplazo del Administrador. **SEGUNDO TRANSITORIO**: PRIMER COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN: **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.** en este acto y en forma provisional hasta la celebración de la Primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios, designa a las siguientes personas para que formen el primer Comité de Administración del "**Edificio Activa Walker Martínez ochocientos quince**": **Uno)** Doña **María Luisa De la Maza Michelson-Boschaner**, cédula de identidad número ocho millones cuatrocientos cincuenta y ocho mil setecientos noventa y cinco guion ocho; **Dos)** Don **Andrés Tampe Rehbein**, cédula de identidad número quince millones doscientos setenta y nueve mil setecientos setenta y seis guion uno; y **Tres)** Doña **María Florinda Coya Fernández**, cédula de identidad número ocho millones ochocientos dos mil ciento setenta y uno guion uno; todos domiciliados para estos efectos en calle Cerro El Plomo número cinco mil ochocientos cincuenta y cinco, piso cuarto, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Santiago. El Comité de Administración está facultado para funcionar y tomar válidamente acuerdos con la concurrencia de solo **2** de sus miembros. El presidente del Comité será doña **María Luisa de la Maza Michelson-Boschaner**. **TERCERO TRANSITORIO**: FONDO OPERACIONAL INICIAL: El Fondo Operacional Inicial del condominio será usado por el Administrador para pagar los gastos de puesta en marcha del condominio. En la eventualidad que la inmobiliaria tuviese que contribuir al pago durante la formación de este fondo, dichos dineros deberán ser reembolsados a ella, una vez que los primeros adquirentes de unidades cumplan con la obligación de aportar a la formación de este fondo, en la forma y proporción antes señalada. **CUARTO TRANSITORIO**: Las contribuciones fiscales o municipales

de bienes raíces que afecten a todo el inmueble donde se edifica el condominio, serán pagadas por el Administrador con cargo a los gastos comunes de los copropietarios, a prorrata de los porcentajes determinados en un anexo del reglamento, mientras el Servicio de Impuestos Internos o el órgano competente que lo reemplace, otorgue a todas las unidades del condominio sus respectivos roles de avalúo individuales definitivos. **QUINTO TRANSITORIO**: La inmobiliaria estará facultada, hasta que comercialice todas las unidades del condominio, a efectuar su gestión de venta con la publicidad correspondiente en las fachadas y espacios comunes del mismo, de manera tal que podrá mantener sus salas de venta en los espacios comunes y "departamentos pilotos", vendedores y personal de servicio de venta, instalar pendones, letreros, iluminaciones, hacer promociones y todo lo necesario para la comercialización del condominio, hasta la venta total de todas sus unidades. **SEXTO TRANSITORIO**: En ejercicio de las facultades señaladas en el número TRIGÉSIMO SEXTO letra **b)** de la presente escritura, la Inmobiliaria complementará el presente Reglamento antes de la Recepción Final de las obras de edificación, con la finalidad de insertar los anexos correspondientes y realizar los ajustes y regular los elementos que estime necesarios para la mejor convivencia y administración del condominio. **SÉPTIMO TRANSITORIO**: La inmobiliaria, a través de sus representantes, queda facultada en forma irrevocable para requerir y firmar en los respectivos Registros del Conservador de Bienes Raíces competente las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan respecto del presente Reglamento de Copropiedad, su ampliación, aclaración, rectificación, modificación o complementación. Para todos los efectos legales, la inmobiliaria faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir la inscripción del presente Reglamento de Copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente y a solicitar las anotaciones o subinscripciones que

NOTARIA RONCHERA
VALERIA RONCHERA FLORES
Notario Público Décima Notaría de Santiago
Agustinas N°1235, Segundo Piso
Teléfonos: (56-2) 8650420-421-422-423
SANTIAGO

VALERIA RONCHERA FLORES 10° NOTARIA SANTIAGO CHILE

correspondan. **LA PERSONERÍA** de doña **María Luisa De La Maza Michelson-Boschaner** para representar a **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.** consta en la escritura pública de fecha veinte de septiembre del año dos mil dieciséis, otorgada en la notaría de Santiago de doña Valeria Ronchera Flores, que no se inserta por ser conocida del notario que autoriza. Escritura confeccionada según minuta redactada por el abogado don Rodolfo Correa Uribe. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia. Doy fe.

María Luisa De La Maza Michelson-Boschaner

C.I. Nº 8.458.795-8

p.p. INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.

VALERIA RONCHERA FLORES 10° NOTARIA SANTIAGO CHILE

VALERIA RONCHERA FLORES

NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA DÉCIMA NOTARÍA

SANTIAGO

Rep. 4062-2023

NUTILIZADO

VALERIA RONCHERA FLORES
10° NOTARIA
SANTIAGO CHILE