PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA
NOTARIO PUBLICO DE SANTIAGO
DECIMA OCTAVA NOTARIA

NOTARIA 18ª ZALDIVAR

REPERTORIO:1517 **OT: 504522**

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO

"QUEBRADAS DE LA CANDELARIA"

COMUNA DE ALGARROBO

SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

En Santiago de Chile, a veintinueve de Enero de dos mil dieciocho, ante mí, **MARÍA LORETO ZALDIVAR GRASS,** abogado, domiciliada en Bandera número trescientos cuarenta y uno, oficina ochocientos cincuenta y siete, Notario Suplente de don Patricio Zaldívar Mackenna, titular de la Décimo Octava Notaría de Santiago, según Decreto Judicial de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diecisiete, protocolizado con fecha veintinueve de Diciembre de dos mil diecisiete, bajo el Repertorio número veintidós mil / dos mil diecisiete, comparece: don **FRANCISCO IGNACIO LORCA MATELUNA,** chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número seis millones seiscientos treinta y nueve mil doscientos veintisiete guión nueve, en representación de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA** según se acreditará en la conclusión, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones ciento once mil ochocientos cincuenta guión uno, ambos domiciliados en Av. Los Eucaliptus, Número ciento diecisiete, Santo Domingo, mayor de edad, quien acreditó su identidad con la cédula antes citada y expone: **PRIMERO: Antecedentes del Inmueble. Uno)** La SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA es dueña de los siguientes inmuebles: a) Parcela C-UNO, ubicada en la comuna de Algarrobo, Provincia de San Antonio, Quinta Región, del plano agregado en el Registro de Documentos del año mil novecientos noventa y cinco bajo el número setenta y uno, y deslinda, según certificado de deslindes archivado bajo el número cuatrocientos noventa y cinco, al final del Registro de Documentos del año dos mil dieciséis, AL NOR-ORIENTE, en parte con lote C Cuatro y con lote C Cinco, camino de Servidumbre de Paso al Lote El Ciruelo, de por medio; AL NOR – PONIENTE, con lote C dos; AL SUR-ORIENTE, con propiedad de la sucesión Torres Bisquertt; y Al SUR- PONIENTE, con quebrada Los Claveles. Tiene una superficie de veinticinco mil novecientos once coma ochenta y siete metros cuadrados aproximadamente. Lo adquirió por compra que le hizo a doña

20180119101816JZM

M. LORETO ZALDIVAR G. Notario Suplente 18ª NOTARIA (S) SANTIAGO - CHILE

Juana Ester Torres Bisquertt, según escritura pública de fecha veintiocho de Septiembre del año dos mil quince otorgada en la Notaria de Santiago de don Juan Ricardo San Martin Urrejola. El titulo se encuentra inscrito a fojas cuatro mil trescientas ochenta y cinco número cuatro mil ochocientos veintiséis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil quince. b) Parcela C-DOS, ubicada en la comuna de Algarrobo, Provincia de San Antonio, Quinta Región, del plano agregado en el Registro de Documentos del año mil novecientos noventa y cinco bajo el número setenta y uno, y deslinda, según certificado de deslindes archivado bajo el número cuatrocientos noventa y cuatro, al final del Registro de Documentos del año dos mil dieciséis, AL NOR-ORIENTE, Con lote C Tres y parte Lote C Cuatro, camino de Servidumbre de paso El Lote El Ciruelo, de por medio, en ciento cincuenta y ocho coma cero uno metros; AL NOR-PONIENTE, Propiedad de Bernardo Yañez, hoy varios propietarios, en doscientos treinta coma sesenta y dos metros; AL SUR – ORIENTE; con Lote C uno; y AL SUR-PONIENTE, con Quebrada Los Claveles. Tiene una superficie de veintiséis mil novecientos dieciocho coma ochenta y nueve metros cuadrados aproximadamente. Lo adquirió por compra que le hizo a don Edmundo Torres Riesco, doña María Bernardita Jesús Torres Riesco, doña María Gloria Riesco Larraín y doña Luz Gloria Torres Riesco, según escritura pública de fecha veintiocho de Septiembre del año dos mil quince otorgada en la Notaria de Santiago de don Juan Ricardo San Martin Urrejola. El titulo se encuentra inscrito a fojas cuatro mil trescientas ochenta y cuatro número cuatro mil ochocientos veinticinco del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil quince. **Dos) FUSION**.- Los Lotes C-Uno y C-Dos fueron Fusionados mediante Resolución Número cero cuarenta y seis barra dos mil dieciséis de fecha cero seis de abril del año dos mil dieciséis, resolución que fue complementada por Resolución Número ciento once barra dos mil diecisiete de fecha veintidós de septiembre de dos mil diecisiete, ambas otorgada por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo. El plano de fusión de los Lotes y las Resoluciones que lo aprueba se encuentran archivados con el número cuatrocientos cincuenta y ocho

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

NOTARIA 18ª ZALDIVAR

al final del Registro de Propiedad del año dos mil dieciséis. El Plano y Resolución complementaria fueron archivado bajo el número novecientos treinta y cuatro al final del Registro de Propiedad del año dos mil diecisiete, ambos en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca.. El Lote fusionado se denomina **LOTE C- Doce,** se encuentra ubicado en Avenida Santa Teresa de Los Andes número 1660-, Comuna de Algarrobo y tiene los siguientes deslindes particulares: **AL NOR-PONIENTE;** en tramo F-A de doscientos treinta, sesenta y dos metros con propiedad de don Bernardo Yañez, hoy varios propietarios; **AL NOR- ORIENTE**; en tramo A-C de trescientos treinta y nueve coma treinta y cinco metros con lote C- treinta y cuatro y lote C- cinco con servidumbre de paso al Lote al Ciruelo de por medio; Al SUR – ORIENTE, en tramo D-C de ciento cincuenta y siete, cero cuatro metros con propiedad Sucesión Torres Bisquertt; **SUR – PONIENTE,** en tramo F-D con Quebrada Los Claveles, y tiene una superficie de cincuenta y dos mil ochocientos treinta, setenta y seis metros cuadrados. El Rol SII del lote fusionado es el número doscientos setenta y seis guión doscientos veintisiete de la Comuna de Algarrobo.-

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

SEGUNDO: La Sociedad **INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LTDA.**, ha obtenido autorización Municipal para construir un Condominio denominado "Quebradas de La Candelaria", acogido a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria. La construcción se ejecutó de acuerdo al proyecto del Arquitecto señor Nelson Garate Moreno, aprobado según Permiso de Edificación número cero cincuenta y seis barra dos mil dieciséis de fecha veintinueve de abril del año dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo y reducido a escritura pública con fecha siete de Octubre del año dos mil dieciséis, ante el Notario Publico de San Antonio don Francisco Javier Fuenzalida Rodríguez. El Permiso de Edificación fue modificado por medio de Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto Número cero veintiséis barra dos mil diecisiete de fecha diecisiete de abril del año dos mil diecisiete, el cual fue reducido a Escritura Pública de fecha seis de Octubre del año dos mil diecisiete en la Notaria de San Antonio de don Francisco Javier Fuenzalida Rodríguez. La

20180119101816JZM

NOTARIA PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA M. LORETO ZALDIVAR G. Notario Suplente 18ª NOTARIA (S) SANTIAGO - CHILE

construcción del proyecto inmobiliario se encargó a la Sociedad Constructora Francisco Lorca Limitada, mediante Contrato de Construcción a Suma Alzada.- **TERCERO:** En el ejercicio del derecho que le confiere la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en su calidad de única dueña, "La Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada", dicta el presente Reglamento de Copropiedad y Régimen Interno, al que deberán someterse los propietarios y/u ocupantes o visitas de los departamentos y estacionamientos de uso y goce que componen el Condominio "Quebradas de La Candelaria", singularizado en la cláusula primera del presente instrumento. El presente Reglamento será obligatorio para los propietarios y, en lo que les concierne, para toda persona natural o jurídica a quien se le conceda el uso o tenencia a cualquier título de los inmuebles que componen el Condominio. Para modificar o dejar sin efecto las disposiciones del presente Reglamento será necesario contar con los quórum y mayorías de copropietarios que establece la ley.- **CUARTO:** Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento, y comunero en los bienes de dominio común, sin perjuicio de los derechos de uso y goce exclusivo sobre los estacionamientos ubicados en la superficie del terreno o sobre otros bienes comunes susceptibles de igual derecho. Se reputan bienes de dominio común los necesarios para la existencia y conservación del condominio, y los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de energía eléctrica, alcantarillado, gas, teléfonos, citófonos, agua potable y sus estanques y bombas, sistemas de comunicaciones, puertas de acceso al edificio, vestíbulos y pasillos de uso común, escaleras, patios, shafts de ventilación, portería, recintos destinados para guardar elementos de aseo y mantención, accesos comunes a los estacionamientos, elementos para la extracción de basuras, etcétera. **QUINTO:** Será responsabilidad de la Administración del Condominio verificar que las empresas externas de servicio tales como Electricidad, Gas, Agua Potable, Cable y operador de televisión entre

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

NOTARIA 18ª ZALDIVAR

otras, que realicen trabajos en el interior de los Shaft de servicios del Condominio, dejen dichos Shaft en las mismas condiciones de orden y limpieza en las cuales los recibieron al momento de realizar los trabajos. Por otra parte, en el caso particular de los trabajos relacionados con compañías operadoras de TV Cable o telefonía, dichos trabajos deben ser realizados por un mínimo de dos personas de la compañía respectiva, toda vez que al realizar las labores de instalación de sus equipos técnicos, estos producen rupturas de los alambres galvanizados que se emplazan por el interior de los ductos de PVC del condominio, atribuibles malas manipulaciones de los mismos. En caso de verse dañados los cables de alambre galvanizado estos deberán ser repuestos por la compañía responsable del dicho daño en el mismo acto, además de responder por cualquier otro tipo de perjuicio que ocurra de la mala ejecución de los trabajos de instalación. **SEXTO:** Los derechos de cada propietario en los bienes de dominio común, como los derechos de uso y goce exclusivo que se asignen sobre los bienes de dominio común, son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en las transferencias de dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad.- El Condominio cuenta con un sistema de extracción de basuras en base al acopio menor en cada modulo a través de contenedores plásticos transportables ubicados en cada acceso a los Edificios o Módulos. Será responsabilidad de cada copropietario depositar en forma limpia y ordenada su basura en dichos contenedores para que sea retirada periódicamente. Será responsabilidad de la Administración del Condominio coordinar la recolección de basuras desde los contenedores plásticos, ya sea a través de sistemas internos del Condominio o a través de la coordinación programada con el sistema de recolección pública.- El Condominio se caracteriza por la existencia de bosques de pino y otras especies autóctonas, aledaños a sus jardines. La mantención fitosanitaria de dichos bosques será responsabilidad de la administración del condominio y de sus propietarios en su conjunto, los que deberán ser inspeccionados periódicamente.- **SEPTIMO:** El Condominio Quebradas de La Candelaria se compone de dieciséis Edificios de departamentos, denominados también como Módulos, con tres pisos

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

20180119101816JZM

NOTARIA PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA
M. LORETO ZALDIVAR G.
Notario Suplente
18ª NOTARIA
(S)
SANTIAGO - CHILE

cada uno, con un total de ciento noventa departamentos. El acceso al Condominio es por Avenida Santa Teresa de Los Andes número mil seiscientos sesenta comuna de Algarrobo. Sobre la superficie del terreno existen doscientos treinta y seis estacionamientos de vehículos de uso y goce y ciento sesenta estacionamientos de bicicletas. El Condominio, cuenta con dos Piscinas, una para adultos y una para niños, un Club House y una Portería, cuyas formas de uso, mantención y administración dependerán exclusivamente de los propietarios de Departamentos del Condominio.- **OCTAVO:** Los estacionamientos proyectados sobre la superficie del terreno del Condominio, solamente serán asignados como derechos de uso y goce exclusivo por la Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Ltda., a los adquirientes de unidades del mismo Condominio.- **NOVENO:** El derecho proporcional, que sobre los bienes de dominio común, le corresponde a cada unidad de dominio exclusivo de los copropietarios, será la proporción que cada unidad represente en el avalúo total del Condominio, de acuerdo a su avalúo fiscal.- **DECIMO:** Los copropietarios, o en su caso, los arrendatarios, usufructuarios o usuarios a cualquier título de unidades del condominio, deberán contribuir al pago de las expensas comunes, entre las cuales se comprenden las relativas a la conservación, mantención y reparación de los bienes de dominio común, y al pago de los gastos que correspondan a consumos y servicios comunes como agua, electricidad, mantención de infraestructura comunitaria y otros gastos de administración como la remuneración del Administrador y personal auxiliar; los gastos de portería y mayordomo, la iluminación del terreno común del condominio, y todos los demás gastos que conforme a la ley o al presente Reglamento se reputan gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios. Se deja expresa constancia que la mantención y reparación de techumbres, impermeabilizaciones, cubiertas y terrazas, patios comunes, bosques, limpieza y mantención de plantas elevadoras de aguas servidas, costos de mantención, etc., obliga a todos los comuneros, aún cuando no hagan uso directo de tales servicios o bienes. Asimismo, el hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

NOTARIA 18ª ZALDIVAR

alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. Si por no contribuirse oportunamente a los gastos comunes que son de cargo de los copropietarios, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario moroso responderá de todo daño o perjuicio. El cobro de los gastos comunes se efectuará por el Administrador del Condominio, y en el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.- **DECIMO PRIMERO:** La proporción en que los copropietarios, o los usufructuarios o usuarios de departamentos de dominio exclusivo, deberán concurrir al pago de los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, será igual a la proporción que sus respectivas unidades representen en el total de unidades del condominio, según la superficie y condición especial de las mismas, y que se indica en el documento adjunto denominado Tabla General de Prorrateos Gastos Comunes, que se protocoliza con anterioridad esta escritura, con el número veintiún mil novecientos cincuenta y cinco de fecha veintinueve de diciembre del año dos mil diecisiete en esta notaria.- **DECIMO SEGUNDO:** Los ocupantes de los departamentos y estacionamientos del Condominio, deberán servirse de los bienes de dominio común empleándolos según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios sobre los mismos. Este derecho es inseparable del dominio, uso y goce de las respectivas unidades, y por lo tanto el propietario no podrá enajenar, gravar, ni ceder a título alguno sus respectivas unidades, independientemente de los señalados derechos. En las salas múltiples y otras construcciones o zonas comunes del condominio, no se podrán realizar eventos que perturben la normal convivencia, o actos ajenos al destino recreacional o de esparcimiento con que se hayan reglamentado dichos lugares. En todo caso, la Asamblea de Copropietarios, o en su defecto el Comité de Administración, deberá reglamentar el uso y funcionamiento de tales lugares. Queda estrictamente prohibido hacer fuego o preparar asados en el sector del Bosque no diseñados para tal efecto, dado el alto riesgo de incendio.- **DECIMO TERCERO:** Cada ocupante usará sus departamentos, y estacionamientos en forma ordenada y tranquila, no pudiendo

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

20180119101816JZM

PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA NOTARIO SUPLENTE 18ª NOTARIA (F) SANTIAGO - CHILE

ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes o que comprometan la seguridad, solidez, o salubridad del Condominio. En los departamentos queda expresamente prohibido instalar salones de belleza, talleres artesanales, oficinas, etc. El ocupante de departamentos no podrá emplear sus unidades con fines contrarios a la moral o las buenas costumbres, ni cederlas a ningún título a personas de reconocida mala conducta o mala fama. Tampoco podrá desarrollar actividades que provoquen ruidos, emanaciones o trepidaciones u otros efectos que molesten a los demás ocupantes. Queda prohibido desaguar en el alcantarillado materias solidas, grasas o violar las restricciones de uso para las que fueron calculadas las construcciones e instalaciones de alcantarillado. Se prohíbe también almacenar materias húmedas infectas, inflamables o explosivas, abrir puertas, ventanas o ventilaciones, además de las existentes que den a los pasillos, patios o espacios comunes, o en las murallas exteriores de los edificios, o cerrar suprimir o alterar las actualmente existentes. Estará asimismo, prohibido colgar ropas en las ventanas, balcones y terrazas o sacudir por ellas alfombras, choapinos o felpudos, ropas o útiles de aseo, colocar lonas, materiales plásticos o de otra naturaleza en las barandas o hacer instalaciones que alteren la estética del Condominio, tales como cierres de terrazas o balcones, bajadas de cable, antenas de radio o televisión, la instalación de tales antenas en la ventana o terrazas que resulten visibles desde el exterior, para esto último, existen las techumbres de cada edificio para instalar las antenas de televisión satelital. Como asimismo estará prohibido la instalación de letreros de cualquier naturaleza, caños, alambres, conductores o artefactos de circulación, calefacción o incineración. Se encuentra prohibido beber agua de los sistemas de riego para jardines que posea el Condominio. Estará prohibido, asimismo, ocupar con muebles u otros objetos, los pasillos o entradas comunes o molestar el libre paso o acceso a ellos. En todo caso, las instalaciones o modificaciones que los propietarios u ocupantes ejecuten en sus respectivas unidades, deben someterse a las ordenanzas generales y a las normas municipales respectivas y en ningún caso podrán efectuarse modificaciones en la fachada de los edificios o en los bienes de dominio común. Las infracciones a las

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

NOTARIA 18ª ZALDIVAR

restricciones, prohibiciones y obligaciones señaladas se sancionarán en la forma prevista en el inciso tercero del Artículo treinta y dos de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, mediante el procedimiento que allí se establece y sin perjuicio de lo que disponga al respecto las Ordenanzas y Reglamentos pertinentes. Finalmente se prohíbe que los bienes comunes de los edificios como pasillos, halls, escaleras, etcétera, sean cubiertos con alfombras u otros materiales combustibles, como asimismo, los muros con madera u otros elementos similares.- **DECIMO CUARTO:** La infracción por parte de los arrendatarios, comodatarios u ocupantes de las unidades del Condominio, a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente reglamento será causal de terminación del arrendamiento, comodato o título de ocupación, sin perjuicio de las demás acciones o sanciones que procedan en conformidad a la Ley, al presente reglamento o al contrato respectivo. Para estos efectos, será obligación del copropietario que entregue en arrendamiento, comodato, préstamo o a otro título su respectiva unidad, incluir en el contrato respectivo la referida causal de terminación.- **DECIMO QUINTO:** Será de cargo exclusivo de cada copropietario la mantención y reparación de sus departamentos, y estacionamientos. En consecuencia, corresponderá al copropietario mantener y reparar muros y vigas en la parte que dan al interior de su propiedad; las puertas, ventanas, pisos y cielos, muros y tabiques interiores, ductos de agua, electricidad, gas y medidores respectivos y en general todas las cosas destinadas exclusivamente a la misma propiedad. Si alguno de los habitantes causara perjuicios en la propiedad de otro copropietario, por dejar corriendo agua o por cualquiera otra causa imputable a él, será obligado a efectuar por su cuenta la reparación de los perjuicios causados.- **DECIMO SEXTO:** El Condominio será administrado por la persona natural o jurídica que designe la mayoría de los copropietarios del Condominio, reunidos en Asamblea Ordinaria, por la mayoría absoluta de los propietarios asistentes. El Administrador durará un año en sus funciones, y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se procediera a una nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe un reemplazante. El Administrador podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de una mayoría de

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

20180119101816JZM

copropietarios igual a la requerida para su designación. El Administrador deberá reunir los requisitos señalados en el Artículo Séptimo del Decreto seiscientos noventa y cinco de mil novecientos setenta y uno del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o el que lo reemplace en el futuro, y tendrá las atribuciones y deberes que le impone el artículo veintitrés de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, quedando facultado para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del Servicio Eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de dos o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.- **DECIMO SEPTIMO:** El Administrador confeccionará un Aviso de Cobranza de Gastos Comunes, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente, contemplando todos los gastos comunes del Condominio del mes a cobrar, en base a los cuales los copropietarios deberán concurrir mensualmente al pago de dichos gastos dentro de los primeros quince días del mes correspondiente a la fecha de emisión del Aviso de Cobranza de Gastos Comunes. Al término de cada período mensual, y en su caso, siempre que los hubiere el administrador deberá hacer los ajustes de saldos respectivos en relación a los gastos efectivamente producidos. Los presupuestos estimativos que confeccione el administrador, deberán ser aprobados por el Comité de Administración. El administrador estará especialmente facultado para exigir los pagos referidos precedentemente, y para aplicar una multa equivalente a cero coma cinco UF mensual, en su equivalencia en pesos al ultimo día del mes correspondiente al mes no pagado, al comunero que se constituya en mora a partir del segundo mes del pago que corresponda a gastos comunes, y sin perjuicio de que la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o reajustables, en su caso.- **DECIMO OCTAVO:** Todo lo concerniente a la administración, mantención y reparación de los bienes de dominio común, será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea de conformidad a las normas siguientes: Uno) En la primera sesión de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, se deberá designar el Comité de Administración que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que sean materia de

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

NOTARIA 18ª ZALDIVAR

Asamblea Extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones por un período de tres años, sin perjuicio de poder reelegirse sus miembros indefinidamente, y será presidido por el miembro del Comité que designe la Asamblea o, en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Condominio. Dos) Las sesiones ordinarias de la Asamblea de Copropietarios se celebrarán a lo menos una vez al año, oportunidad en que la Administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses, y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materias de sesiones extraordinarias. Las sesiones extraordinarias 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 quince por ciento de los derechos en el Condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Tres) El Comité de Administración, a través de su presidente, o si este no lo hiciera, del Administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente, o mediante carta certificada dirigida al domicilio o por correo electrónico registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado se entiende para todos los efectos que tiene su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El Administrador deberá mantener en el edificio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados. Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el Condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar ubicado en la misma comuna y deberán ser presidida por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea. Cuatro) Para reunirse válidamente la Asamblea Ordinaria en primera citación será menester la asistencia de copropietarios que representen a lo menos el sesenta por ciento de los derechos del Condominio; y en segunda citación, con la

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA NOTARIO PUBLICO DE SANTIAGO

asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por mayoría absoluta de los asistentes. Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el edificio y en segunda citación, con la asistencia de copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el edificio, y los acuerdos se adoptarán según las mayorías establecidos en el artículo diecinueve de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Cinco) La copia del acta de la Asamblea celebrada válidamente en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. Seis) Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la ley exige unanimidad. Se entiende por copropietario hábil aquel que se encuentre al día en el pago de los gastos comunes, y dicha circunstancia se puede acreditar mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces. Siete) Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, y el Administrador no podrá representar a ningún copropietario en las Asambleas de Copropietarios. Ocho) El copropietario que no hubiere designado apoderado, o habiéndolo designado éste no asistiere a las Asambleas de Copropietario, se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su respectiva unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiera establecido. Nueve) De los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la Asamblea designe y quedarán bajo custodia del presidente del Comité de Administración.- **DECIMO NOVENO:** Los cambios en la distribución y arquitectura de los departamentos, estacionamientos, y espacios comunes del Condominio, podrán ejecutarse solo con aprobación de los arquitectos proyectistas.- **VIGESIMO:** El infractor de las normas que se establecen en el presente reglamento y en la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, y el

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

NOTARIA 18ª ZALDIVAR

propietario de la respectiva unidad, serán responsables solidariamente de las multas que procedan conforme a dicha normas.- **VIGESIMO PRIMERO:** Todo propietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o a los bienes comunes, por los actos u omisiones de quienes habiten su local comercial y/o departamento.- **VIGESIMO SEGUNDO:** No habrá obligación de asegurar contra el riesgo de incendio las unidades que componen el Condominio "Quebrada de La Candelaria", sin perjuicio de que cada copropietario pueda asegurar por su cuenta, sus unidades contra dicho riesgo o contra cualquier otro que estime pertinente.- **VIGESIMO TERCERO:** Para la administración del Condominio, se formará un Fondo Común de Reserva, para atender a las reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este Fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la Asamblea de Copropietarios, el que tendrá el mismo tratamiento de los gastos comunes para su cobro y pago; con el producto de las multas e intereses que deban pagarlos copropietarios, en su caso; y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común, que en el futuro pueda la Asamblea de Copropietarios determinar. 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 del mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. La referida cuenta corriente o de ahorro podrá ser la misma cuenta bancaria de la administración del condominio.- **VIGESIMO CUARTO:** El Condominio "Quebradas de La Candelaria" cuenta con servicio de abastecimiento de gas licuado a través de la empresa GASCO. La decisión de cambiar a dicho proveedor solo podrá modificarse con los votos de al menos el setenta y cinco por ciento de los comuneros hábiles para votar del Condominio.- **VIGESIMO QUINTO:** La empresa ESVAL abastece al Condominio "Quebrada de La Candelaria" de agua potable y alcantarillado. Para ello se cuenta con un medidor de agua potable diseñado, instalado y operativo, con matrices instaladas dentro del mismo Condominio. La reposición, mantención y reparación de dichas matrices será de responsabilidad exclusiva del Condominio y sus comuneros.- **VIGESIMO SEXTO:** Con el propósito

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

20180119101816JZM

PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA Notario Suplente 18ª NOTARIA SANTIAGO - CHILE

de formar un "Fondo Operativo" cada Copropietario de departamentos deberá aportar, por una sola vez, la cantidad de cuatro UF al momento de recibir su Departamento.- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS: PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA:** La contribución a los gastos comunes que corresponderá a cada departamento, será la que señala el documento denominado Tabla de Prorrateo de Gastos Comunes Condominio Quebrada de La Candelaria, protocolizada en esta notaria con fecha veintinueve de diciembre del año dos mil diecisiete con el numero veintiún mil novecientos cincuenta y cinco **SEGUNDA DISPOSICION TRANSITORIA:** Asimismo, mientras el Servicio de Impuestos Internos no haya efectuado la asignación de roles a las unidades que componen el condominio, los copropietarios deberán concurrir al pago de las contribuciones de bienes raíces, en la misma proporción con que deben concurrir al pago de los gastos comunes, en la misma oportunidades y conjuntamente con estos últimos.- **TERCERA DISPOSICION TRANSITORIA:** Mientras la Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada aún tenga unidades para la venta de este, u otro proyecto aledaño, tendrá el derecho de mantener una Oficina de Ventas en el antejardín del Condominio Quebradas de La Candelaria, o en su Sala de Administración o en su Club House y, a colocar publicidad con este fin en el inmueble, para todo lo cual la Comunidad otorgará las instrucciones y facilidades necesarias al Conserje y a las personas encargadas de las ventas. Además podrá hacer uso de los empalmes existentes de agua potable y energía eléctrica, cancelando los consumos respectivos mediante la instalación de remarcadores especiales.- **CUARTA DISPOSICION TRANSITORIA:** La Primera Asamblea de Co- propietarios deberá realizarse dentro del plazo de doce meses contados desde que la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo autorice la venta por pisos o departamentos del Condominio.- **QUINTA DISPOSICION TRANSITORIA:** Se designa como miembros provisorios del Comité de Administración a los señores: don Juan Pablo Gallardo Cortés cedula nacional de identidad número trece millones ochocientos noventa y tres mil doscientos treinta y tres guión ocho como Presidente, a don José Miguel Lorca Mateluna, cedula nacional de identidad numero siete millones setecientos veintiséis mil veintinueve

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

NOTARIA 18ª ZALDIVAR

guión tres y, a don Juan Esteban Lorca Mateluna, cedula nacional de identidad numero seis millones novecientos ocho mil novecientos diez guión cero, quienes durarán en el cargo hasta la celebración de la primera Asamblea de Co-Propietarios.- **SEXTA DISPOSICION TRANSITORIA:** El inmueble será administrado por **ADM administración y asesorías limitada**, Rol único tributario numero sesenta y seis millones cuatrocientos treinta y seis mil doscientos treinta y seis guion cinco, debidamente representada por Don **Marcelo Ocampo Miño**, chileno, cédula de identidad número doce millones doce mil ciento setenta guion K, ambos domiciliados en AV. Holanda numero cero noventa y nueve, oficina mil ciento uno, Comuna de Providencia, Región Metropolitana. Los honorarios de esta administración serán de sesenta mil pesos mensuales por Modulo construido, más el Impuesto que corresponda, y se reajustarán anualmente según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor. El administrador durará en sus funciones hasta la celebración de la Primera Asamblea de Copropietarios pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Administrador podrá, desde luego, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que sean o se estimen como necesarios para la conservación, cuidado y mantención del Condominio, pudiendo a estos efectos: a) abrir y operar las cuentas corrientes de depósito y crédito que mantenga la comunidad en la cual podrá girar conjuntamente con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración. El retiro de talonario de cheques y el endoso de documentos para su depósito, sólo requerirá la firma del Administrador Provisional; b) llevar un libro de actas de las reuniones de la asamblea de copropietarios; c) llevar un libro, cuaderno o archivo de entradas y gastos, conjuntamente con un archivo de documentos, facturas y recibos, entre los que mantendrá un texto o ejemplar de la ley de pisos, de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria y su reglamento y del reglamento de copropiedad, así como, una nómina al día de los copropietarios; d) realizar todos los trámites y gestiones necesarias ante el Servicio de Impuestos Internos necesarios para el reconocimiento de la comunidad, pudiendo solicitar clave de internet si fuera necesario; e) celebrar contratos de trabajo individuales, modificarlos y ponerles

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

20180119101816JZM

PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA NOTARIO PUBLICO DE SANTIAGO 18ª NOTARIA (F) SANTIAGO - CHILE

término, previo acuerdo del Comité de Administración; y, f) representar extrajudicialmente a la comunidad ante las autoridades del Trabajo tales como Inspecciones y Dirección del ramo, Superintendencia de Seguridad Social, Administradoras de Fondos de Pensiones, Instituto de Normalización Previsional y Cajas de previsión, Institutos de Salud Previsional o Isapres, Mutualidades, Cajas de Compensación de Asignación Familiar y otras, haciéndose cargo de citaciones o concurrencias, elevando solicitudes, presentaciones, presentando y firmando planillas, formularios, peticiones y aclaraciones y en general toda la documentación que se requiera tramitar ante ellos en interés de la sociedad o de sus trabajadores.- **SEPTIMA DISPOSICION TRANSITORIA: Poder especial.-** El compareciente confiere Mandato Especial e irrevocable al abogado, don SEBASTIÁN MUÑOZ CÓRDOVA, cedula nacional de identidad numero ciento sesenta y tres millones setecientos setenta y nueve mil novecientos treinta y cinco para que, actuando en su representación, proceda a otorgar y suscribir los instrumentos públicos y/o privados destinados a aclarar, rectificar, complementar y modificar esta escritura en lo relativo a individualización del inmueble o sus deslindes o títulos de la propiedad objeto de este acto, o individualización del proyecto y cualquiera otra de las estipulaciones relativas a la individualización del compareciente. Se faculta a la apoderada para que en el desempeño de su cometido pueda requerir, otorgar, y firmar toda clase de solicitudes y declaraciones, solicitar inscripciones, anotaciones, cancelaciones, y otorgar instrumentos públicos y/o privados para el cumplimiento de los requisitos y formalidades que establezcan las leyes y reglamentos. Asimismo podrá otorgar una o más minutas de conformidad con lo dispuesto en el artículo ochenta y dos del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. El poderdante libera a la apoderada de la obligación de rendir cuenta por el presente mandato. Se faculta al portador de copia autorizada de presente instrumento para requerir del Conservador de Bienes Raíces las inscripciones, anotaciones y subinscripciones que procedan, en los registros conservatorios pertinentes. **La personería** de don Francisco Ignacio Lorca Mateluna, para representar a la Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada, consta en la escritura pública de fecha veintiocho de mayo de dos mil

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

NOTARIA 18ª ZALDIVAR

cuatro, otorgada en la notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes el presente instrumento.- Se otorga copia.- Doy fe.-

FRANCISCO IGNACIO LORCA MATELUNA

C.I.: 6639222-9

En rep. SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LTDA.

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley Nº 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento: Cod. Verificación: 20180119101816JZM

1517

20180119101816JZM

M. LORETO ZALDIVAR C.
Notario Suplente
(F)

ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.- Santiago, treinta de enero de dos mil dieciocho.-

INUTILIZADO

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento:
Cod. Verificación: 20180119101816JZM

MARIA LORETO ZALDIVAR GRASS

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado de la Excma. Corte Suprema de Chile.- www.cbrchile.cl. Documento:

Fecha: 30 de enero de 2018 12:51 CLST
Cod. Verificación: 20180119101816JZM