

FELIX JARA CADOT
NOTARIO PUBLICO

HUERFANOS 1160 - LOCALES 11 - 12
☎ 674 46 00 - FAX: 695 84 45
CASILLA 74-D - SANTIAGO
E-Mail: fjara@notaria.tie.cl

FNN/cr

Repertorio N°24.359-2009.-

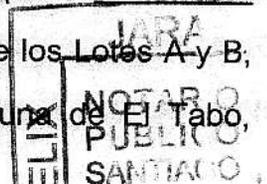
Regl. Coprop. Alc. Lote A

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO "A" ALTO LAS CRUCES



En Santiago de Chile a veintidós de Diciembre de dos mil nueve, ante mi **FELIX JARA CADOT**, Abogado, Notario Público Titular de la Cuadragésimo Primera Notaria de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número mil ciento sesenta, local doce, comuna de Santiago, 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 Avenida de Los Eucaliptus número ciento diecisiete, Santo Domingo, y de paso en esta, mayor de edad, quien acreditó su identidad con la cédula antes citada y expone: **PRIMERO:** La Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada es dueña de los Lotes A y B, producto de la subdivisión del Lote Uno, ubicado en la comuna de El Tabo,

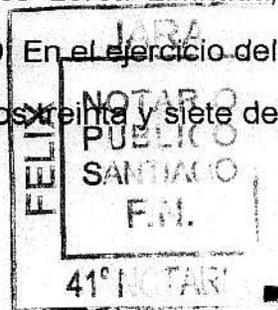


Provincia de San Antonio, Quinta Región, del plano agregado al final del Registro de Propiedad del año dos mil nueve, del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, bajo el número tres mil cuatrocientos cincuenta y nueve, y que conforme a sus títulos tienen las siguientes superficies y deslindes especiales: **Lote A**, con una superficie de cuarenta y dos mil quinientos noventa y ocho metros cuadrados, conformado por el polígono A Uno – B UNO – B DOS – C UNO – D UNO – G – A UNO, deslinda: **al NORTE**, en línea "A UNO - G" de trescientos sesenta y dos coma cincuenta y cinco metros con Franja de Cesión al Bien Nacional de Uso Público; **al SUR**, en línea "B UNO – B DOS", de noventa y ocho coma setenta metros con propiedad de la Asociación de Profesores y en línea "C UNO – D UNO" de doscientos veintidós coma veinte metros con Lote B; **al ORIENTE**, en línea A UNO – B UNO de ciento setenta y nueve coma diez metros con Franja de Cesión al Bien Nacional de Uso Público o Camino público de Las Cruces a El Tabo; **al PONIENTE**, en línea " D UNO - G" de ochenta y seis coma diez metros y en línea " B DOS – C UNO" de ciento veintisiete coma ochenta metros, ambas con Lote B. **Lote B**, con una superficie de treinta y nueve mil setecientos cincuenta y un metros cuadrados, conformado por el polígono G – D UNO – C UNO – B DOS – C – D – D DOS – D TRES - G, deslinda: **al NORTE**, en línea "D TRES - G" de trescientos ochenta y cuatro coma once metros con Franja de Cesión al Bien Nacional de Uso Público, **al SUR**, en línea "D-E" de cuatrocientos sesenta coma cero cinco metros y en línea "B DOS - C" de ochenta y un coma cincuenta metros ambas con propiedad de la "Asociación de Profesores"; **al ORIENTE**, en línea " D UNO - G" de ochenta y seis coma diez metros y el línea "B DOS – C UNO" de ciento veintisiete coma ochenta metros, ambas con Lote A.; **al PONIENTE**, en línea " D DOS – D TRES" de ciento once coma diez metros con Franja de Cesión al Bien nacional de Uso Público y el línea "C – D" de ciento cincuenta metros con propiedad de la "Asociación de Profesores". Los adquirió por compra que le hizo a Irarrazaval Barros Alberto y Otros, según escritura pública de fecha diecisiete de Enero de dos mil ocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, inscrita a fojas mil

seiscientos diecisiete, bajo el número mil ciento veinte, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, año dos mil ocho.-

SEGUNDO: En el inmueble denominado Lote A e individualizado y deslindado en la cláusula primera precedente, se ha proyectado un condominio inmobiliario denominado CONDOMINIO "A" ALTO LAS CRUCES, acogido a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley Número Dos, de mil novecientos cincuenta y nueve, y a la Ley Número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria. El referido condominio forma parte del proyecto inmobiliario completo denominado Condominio Alto Las Cruces, que incluye, además del Condominio "A", otro condominio a construirse en el Lote B, denominado Condominio "B", compuesto por veintitrés edificios de doce departamentos cada uno, y de similares características a los construidos en el Lote A. El domicilio oficial del proyecto completo es Avenida Litoral de Los Poetas tres mil ochocientos, Las Cruces, Comuna de El Tabo, Provincia de San Antonio, Quinta región, Chile. El Condominio "A" Alto Las Cruces consta de catorce edificios de departamentos, con un total de ciento sesenta y ocho departamentos, además de una piscina con club-house para atender las necesidades y otorgar uso y goce a los propietarios y ocupantes de los departamentos a construirse en los Lotes A y B. La portería y acceso principal al proyecto completo también se encuentran ubicadas en el Lote A. En el Lote B se ubican bosques y jardines, todo para el uso y goce de los dos condominios. El proyecto de Arquitectura del Condominio "A" Alto Las Cruces fue elaborado por el Arquitecto señor Nelson Gárate Moreno, y aprobado según permiso de edificación número ocho mil ochocientos siete de fecha cinco de noviembre de dos mil ocho, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de El Tabo, reducido a escritura pública con fecha veintiuno de Agosto de dos mil nueve, ante el notario de San Antonio don Francisco Javier Fuenzalida Rodríguez. La 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

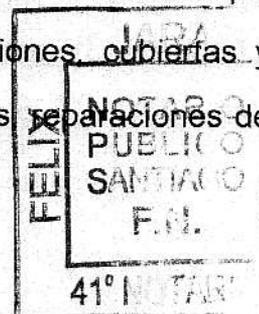
3



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, para el CONDOMINIO "A" ALTO LAS CRUCES, singularizado en la cláusula segunda precedente. El presente Reglamento será obligatorio para los propietarios y, en lo que les concierna, 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. 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 particular de extracción de basuras en base al acopio menor en cada módulo a través de cubetas plásticas transportables

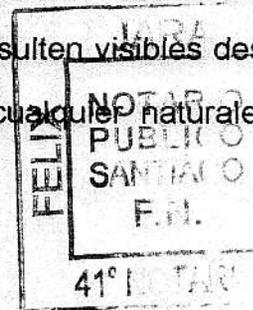
ubicadas en cada acceso. Será responsabilidad de cada copropietario depositar en forma limpia y ordenada su basura en dichos contenedores para que sea retirada periódicamente. Será responsabilidad de la Administración del Condominio coordinar la recolección de basuras desde los contenedores plásticos, 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. **QUINTO:** Los estacionamientos proyectados sobre la superficie del terreno del Condominio, solamente serán asignados por la Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Ltda. a los adquirientes de unidades del mismo y por los cuales los asignatarios no estarán sujetos a contribución especial ni a un aporte adicional. **SEXTO:** El derecho proporcional sobre los bienes de dominio común que le corresponde a cada unidad del condominio, esto es, a cada departamento de dominio exclusivo, será la misma proporción que cada unidad represente en el avalúo total del condominio, de acuerdo a su avalúo fiscal. **SEPTIMO:** 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 de fosas sépticas y reparaciones de

5



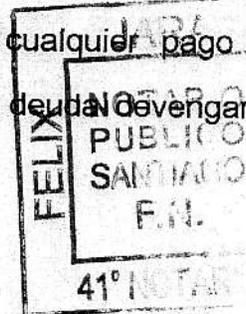
pozos en caso de colmatación, costos de mantención, etc, obliga a todos los comuneros, aun cuando no hagan uso directo de tales servicios o bienes. Asimismo, el hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso 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. **OCTAVO:** La proporción en que los copropietarios, o los usufructuarios o usuarios de departamentos, bodegas y estacionamientos de dominio exclusivo, en su caso, 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 de las mismas, y que se indica para cada departamento en el documento denominado Prorratio Gastos Comunes, que se protocoliza en este mismo oficio y con esta fecha, al final de la presente escritura y con esta misma fecha. **NOVENO:** Los ocupantes de 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:** Cada ocupante usará sus departamentos y estacionamientos en forma ordenada y tranquila, no pudiendo ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes o que comprometan la seguridad, solidez, o salubridad del Condominio. Queda expresamente prohibido instalar salones de belleza, talleres artesanales, oficinas, etc. El ocupante 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 desagüar en el alcantarillado detergentes espumosos, materias sólidas, grasas o violar las restricciones de uso para las que fueron calculadas las construcciones e instalaciones del alcantarillado. La Administración del Condominio o en subsidio, el Comité de Administración deberán velar porque se cumpla con las restricciones anteriores, y para que se efectúen las mantenciones periódicas de rigor a las cámaras cortadoras de jabón o desgrasadoras y otras instalaciones del sistema de alcantarillado particular que posee el Condominio. 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 de los edificios, tales como bajadas de cable, antenas de radio o televisión, la instalación de tales antenas en la ventana o terrazas que resulten visibles desde el exterior, como asimismo la instalación de letreros de cualquier naturaleza,



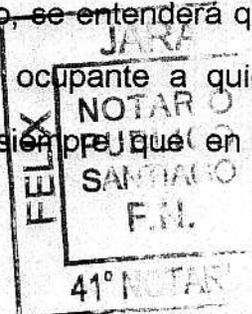
caños, alambres, conductores o artefactos de circulación, calefacción o incineración. Estará prohibido, asimismo, ocupar con muebles u otros objetos, los pasillos o entradas comunes o molestar el libre paso o acceso a ellos. En todo caso, las instalaciones o modificaciones que los propietarios u ocupantes 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. Se encuentra prohibido beber agua de los sistemas de riego para jardines que posea el Condominio. Las infracciones a las 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. **UNDECIMO:** 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. **DUO-DÉCIMO:** Será de cargo exclusivo de cada copropietario la mantención y reparación de sus unidades 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 TERCERO:** El condominio será administrado por la persona natural o jurídica que designe la mayoría de los copropietarios del Condominio, reunidos en Asamblea, 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 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 CUARTO:** El administrador confeccionará presupuestos estimativos, por períodos anticipados, de los gastos comunes del Condominio, en base a los cuales los copropietarios deberán concurrir mensualmente al pago de dichos gastos dentro de los primeros quince días de cada mes. Al término de cada período mensual, 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 una Unidad de Fomento mensual, al comunero que se constituya en mora de cualquier pago que corresponda a gastos comunes, y sin perjuicio de que la deuda no vencerá el



interés máximo convencional para operaciones no reajustables o reajustables, en su caso. **DECIMO QUINTO:** 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 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 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 registrado para estos efectos en la oficina de 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

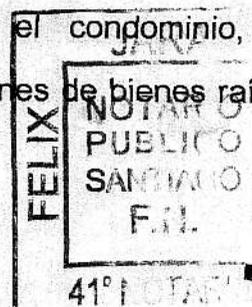
respectivos domicilios registrados. Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el Condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar ubicado en la misma comuna y deberán ser presidida por el presidente del Comité de Administración o por el 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 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 SEXTO:** Los cambios en la distribución y arquitectura de los departamentos y espacios comunes del Condominio, podrán ejecutarse solo con aprobación de los arquitectos proyectistas. **DECIMO SEPTIMO:** El infractor de las normas que se establecen en el presente reglamento y en la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, y el propietario de la respectiva unidad, serán responsables solidariamente de las multas que procedan conforme a dicha normas. **DECIMO OCTAVO:** 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 departamento. **DECIMO NOVENO:** La Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada, en su calidad de copropietaria del Condominio "A" Alto Las Cruces tendrá el uso y goce exclusivo de los techos de los Edificios, por el cual no estará sujeta a contribución especial o aporte, con el propósito de instalar antenas de radio, televisión y microondas, o cualquier otro tipo de servicios relacionados. La instalación deberá ejecutarse en buenas condiciones estructurales y con el visto bueno de los arquitectos del proyecto. **VIGESIMO:** No habrá obligación de asegurar contra el riesgo de incendio las unidades que componen el Condominio "A" Alto Las Cruces, sin perjuicio de que cada copropietario pueda asegurar por su cuenta, sus unidades contra dicho riesgo o contra cualquier otro que estime pertinente. **VIGESIMO PRIMERO:** 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 SEGUNDO:** El Condominio "A" Alto Las Cruces contará 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 TERCERO:** La empresa ESVAL abastece al Condominio de agua potable y alcantarillado. Para ello se cuenta con matrices instaladas dentro del mismo Condominio y fuera de este, dentro de una servidumbre para tal efecto, otorgada por los vecinos por el deslinde sur. La reposición, mantención y reparación de dichas matrices será de responsabilidad exclusiva del Condominio y sus comuneros. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS: PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA:** A esta fecha se encuentran en construcción los Módulos Uno al Seis de un total de catorce Módulos proyectados. También se encuentran en construcción la piscina, el club-house, el acceso general, la caseta de guardia y la planta elevadora, que atenderán las necesidades y darán libre acceso a los ocupantes de los departamentos de los dos condominios proyectados. **SEGUNDA DISPOSICION TRANSITORIA:** La contribución a los gastos comunes que corresponderá a cada departamento de esta y de las próximas etapas, será la que señala el documento denominado Prorratio Gastos Comunes Condominio "A" Alto Las Cruces, que se protocoliza en este mismo oficio y con esta misma fecha conjuntamente con esta escritura. **TERCERA 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,

13



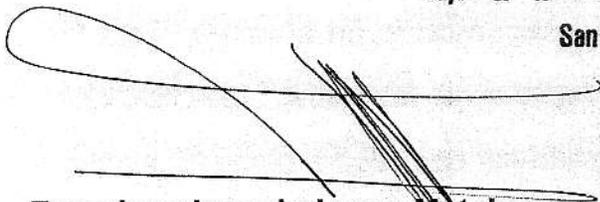
en la misma proporción con que deben concurrir al pago de los gastos comunes, en la misma oportunidades y conjuntamente con estos últimos. **CUARTA DISPOSICION TRANSITORIA:** Junto al Condominio "A" Alto Las Cruces, en el terreno colindante al mismo, se proyecta construir otro condominio, que se denominará: Condominio "B" Alto Las Cruces. Con el objeto de facilitar el funcionamiento armónico entre estos distintos condominios, especialmente para el ejercicio y mantención de costos de las servidumbres de tránsito y otras establecidas entre los mismos; para mantener un buen nivel habitacional del entorno; y para aprovechar las economías de escala en su funcionamiento y administración, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo Décimo Tercero permanente de este Reglamento, el Condominio "A" Alto Las Cruces será administrado conjuntamente con el Condominio "B" Alto Las Cruces, bajo la modalidad de administración conjunta que se establece en el artículo veintiséis de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria. Para estos efectos, el presidente del Comité de Administración deberá suscribir el respectivo Convenio de Administración Conjunta con los presidentes de los Comités de Administración de esos otros condominios, en condiciones que cada condominio deba solventar, en forma proporcional al número y superficie de sus departamentos, el total de los costos de la administración de los dos condominios, al mejor precio de mercado que pueda obtenerse, de manera tal que con la incorporación de cada condominio a la administración conjunta debería necesariamente producirse una economía en los gastos comunes a pagar por cada comunero. Asimismo el presidente del Comité de Administración quedará facultado para pactar todas las demás condiciones y especificaciones de la administración conjunta; reducir a escritura pública el señalado convenio, y facultar al portador de copia autorizada del mismo para requerir las inscripciones, anotaciones y subinscripciones que procedan en los registro conservatorios respectivos. **QUINTA DISPOSICION TRANSITORIA:** Mientras la Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada aún tenga unidades para la venta en el condominio, tendrá el derecho de mantener una oficina de ventas en el antejardín

o en el Club-House del mismo; a colocar publicidad con este fin en el inmueble y a mostrar las unidades disponibles, para todo lo cual la comunidad otorgará las 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 remarcadotes especiales. **SEXTA 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 El Tabo autorice la venta por pisos o departamentos del Condominio. **SEPTIMA DISPOSICION TRANSITORIA:** Se designa como miembros provisorios del Comité de Administración a los señores: Juan Esteban Lorca Mateluna, Pablo Rencoret Guerra y Jaime Silva González, quienes durarán en el cargo hasta la celebración de la primera Asamblea de Co-Propietarios. **OCTAVA DISPOSICION TRANSITORIA:** El Condominio será administrado por don Álvaro Lorca Mateluna, Cédula nacional de identidad número siete millones setecientos veintiséis mil treinta y tres guión uno. Los honorarios por esta administración serán de doscientos cincuenta mil pesos mensuales más el Impuesto que corresponda, y se reajustarán anualmente según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, durante el mismo período. El administrador tendrá las atribuciones y facultades indicadas en el Reglamento de Copropiedad y en la legislación vigente, y especialmente se le faculta para abrir una cuenta corriente bancaria a nombre de la Comunidad Condominio "A" Alto Las Cruces, de 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, solo requerirá la firma del Administrador. El plazo de duración de sus funciones será hasta la celebración de la Primera Asamblea de Copropietarios pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para mejor información de los comuneros, la Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol ha elaborado un Presupuesto Estimativo de Gastos Comunes para el Condominio "A" Alto Las Cruces, que asciende a la suma de cuarenta y seis millones ciento sesenta y

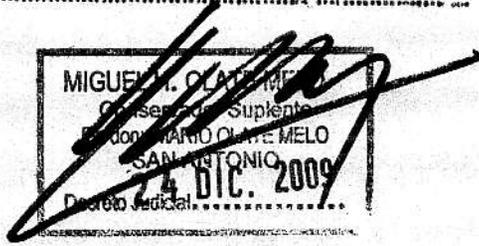


nueve mil ciento noventa y seis pesos anuales. Se faculta al portador de copia autorizada de presente instrumento para requerir del Conservador de Bienes Raíces las inscripciones, anotaciones y subinscripciones que procedan, en los registros conservatorios pertinentes. La personería de don Francisco Lorca Mateluna, por Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada, consta en la escritura pública de fecha veintiocho de mayo de dos mil cuatro, otorgada en la notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot.- En comprobante y previa lectura firma el compareciente.- Se dio copia y se anoto en el número de repertorio antes señalado.- Doy fe.-

Anotado en el Repertorio a Fjs. 189 bajo el N° 7798-09
inscrito con esta fecha en el Libro de HIPOTECAS
del Conservador de Bienes Raíces a Fjs. 2430016
bajo el N° 999 el día 30 DIC 2009
San Antonio,






MIGUEL A. OLAYO MELO
Conservador Suplente
don MIGUEL Olayo MELO
SAN ANTONIO
24 DIC. 2009
Decreto Judicial

Francisco Ignacio Lorca Mateluna

c.i. 66393279

en rep. de **Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada**

rut. 76.711.850-1


ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL
Santiago,
23 DIC. 2009


JARA
NOTARIO PUBLICO
SANTIAGO
F.N.
41° NOTARIO