



REP. 21468 ✓

OT 82793

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

“CONDOMINIO JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS”

En Santiago de Chile, a **veintitrés de Agosto de dos mil veintiuno**, ante mí, **MARIA PILAR GUTIERREZ RIVERA**, abogado, Notario Público, titular de la Décimo Octava Notaría de Santiago, domiciliada en Huérfanos Número seiscientos sesenta y nueve piso ocho, comuna de Santiago, comparecen: don **FRANCISCO IGNACIO LORCA MATELUNA**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad Número seis millones seiscientos treinta y nueve mil doscientos veintisiete - nueve, en representación, según se acreditará de **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario Número setenta y seis millones ciento once mil ochocientos cincuenta guión uno, ambos domiciliados en para estos efectos en Avenida Presidente Jorge Alessandri Rodríguez Número veinte mil ciento noventa y uno, comuna de San Bernardo, Región Metropolitana, quien acreditó su identidad con la cédula antes citada y expone: **PRIMERO:** La **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA** es dueña de parte de una propiedad que es parte de la finca denominada San José de La Montaña, ubicada en el balneario de Algarrobo, comuna de Algarrobo, provincia de San Antonio, Quinta Región, y compuesta del siguiente sector, de acuerdo al plano agregado bajo el Número trescientos veintitrés en el Registro de Propiedad de Casablanca del año mil novecientos ochenta y nueve: Sector Bosques de Eucaliptus, de una superficie de diez coma veintiséis hectáreas que forma parte del predio, y que se encuentra ubicado en el sector Norte del Plano. El inmueble posee los siguientes deslindes: Al Norte; en una línea recta denominada en el plano “eje auxiliar”, que consiste en una recta que parte del vértice de la esquina nor – poniente de las calles Avenida La Capilla y calle Angelmó en dirección Poniente- Oriente, y que coincide con la ubicación de un canal



Certificado N°
123456867660
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

PGR



existente; Al Sur, con propiedad de don Fernando Ríos V.; Al Oriente; en una línea sinuosa que corresponde al fondo de la quebrada denominada Lance Bravo y; al Poniente, con Avenida La Capilla, hoy Avenida Santa Teresa de los Andes. Adquirió esta propiedad por tradición que le hizo la Compañía de Jesús, debidamente representanda, según constan en escritura pública de compraventa otorgada en la notaria de Santiago de doña María Pilar Gutiérrez Rivera, suscrita con fecha dieciséis de abril de año dos mil diecinueve, título que se encuentra inscrito a fojas mil novecientas ochenta y seis, Número dos mil doscientos doce en el Registro de Propiedad del año dos mil diecinueve del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. Esta propiedad tiene el Rol SII Número doscientos setenta y seis guión ciento treinta y nueve, Comuna Algarrobo. **SEGUNDO: SUBDIVISIÓN.**- El inmueble antes indicados fue, fueron Subdivididos mediante Resolución Número ciento tres de fecha veinte de agosto del año dos mil diecinueve otorgada por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo. El plano de subdivisión se encuentra archivados con el Número mil ciento cincuenta y tres al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil diecinueve. La Subdivisión anterior, dio origen a los siguientes lotes resultantes, Lote Uno, Lote Dos, Lote tres y Lote Cuatro. **TERCERO: ANTECEDENTES DEL PROYECTO.**- En el Lote Dos, enmarcado en el polígono I-O-N-P-Q-G-I de una superficie de treinta y tres mil setecientos treinta y ocho metros cuadrados a próximamente, La SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA, está construyendo un Condominio tipo A, denominado "JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS" el cual estará compuesto de siete Módulos o Edificios, con un total de ciento veinte departamentos, estacionamientos asignables en uso y goce exclusivo, piscina y portería, el cual estará acogido a las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento, al Decreto con Fuerza de Ley Número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y sus modificaciones posteriores. La construcción se ejecutó de acuerdo al proyecto del Arquitecto señor Victor Hugo Ramirez, aprobado según Permiso de Edificación Número ciento treinta barra dos mil diecinueve de fecha seis de diciembre del año dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo y reducido a escritura pública con fecha veinticuatro de enero de año dos mil veinte, ante don Carlos Marcel Lopez Hormazabal, notario suplente del titular de la



Certificado
123456867660
Verifique validez
<http://www.fojas.>

PR



notaria de San Antonio don Jenson Aaron Kríman Nuñez. La construcción del proyecto inmobiliario se encargó a la Sociedad Constructora Francisco Lorca Limitada, mediante Contrato de Construcción a Suma Alzada.-

CUARTO: En el ejercicio del derecho que confiere la Ley Número diecinueve mil quinientos treinta 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, para el **"CONDominio JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS"**, singularizado en la cláusula 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.- **QUINTO:** Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento, estacionamiento y/o bodega 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. 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 sala de basura. Será responsabilidad de cada copropietario depositar en forma limpia y ordenada su basura en dichos contenedores para que sea retirada periódicamente, lo que se hará mediante el correcto uso de las descargas de basura ubicadas en cada piso. Será



Certificado N°
123456867660
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

PR



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. **SEXTO:** Los estacionamientos proyectados sobre la superficie del terreno del Condominio, solamente podrán ser asignados, cedidos, transferidos y enajenados por la Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada o quien la subrogue o reemplace, a los adquirientes de unidades adquiridas en dominio del Condominio. Dicha facultad se mantendrá vigente mientras ésta tenga a los menos una unidad /departamento/ en el condominio que sea enajenable y transferibles en dominio. Los derechos de uso y goce exclusivo sobre estacionamientos ubicados en la superficie del terreno, en la situación anteriormente descrita, podrán ser objeto de contratos de cesión por parte de la inmobiliaria a copropietarios del mismo condominio mientras esta tenga a lo menos una unidad enajenable en dominio en el condominio. **SEPTIMO:** El derecho proporcional sobre los bienes de dominio común que le corresponde a cada unidad del condominio, esto es, a cada departamento, estacionamiento o bodega de dominio exclusivo, será la misma proporción que cada unidad represente en el avalúo total del condominio, de acuerdo a su avalúo fiscal. **OCTAVO:** 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, caminos de acceso a la playa, jardines,





costos de mantención y reparación de pozos de aguas y bombas de extracción, plantas de tratamiento y elevadoras de aguas servidas, ascensores, etc., lo anterior, es obligación para 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. Dicho cobro se devengará desde la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del Condominio a nombre del comprador. **NOVENO:** La proporción en que los copropietarios y en general quien los detente a cualquier título, de departamentos estacionamientos asignado en uso y goce 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, bodega y/o estacionamiento en el documento denominado "Prorratio Gastos Comunes Condominio Jardines de la Candelaria, Lote Dos", que **se protocoliza en este mismo oficio con el numero veintidós mil cuatrocientos sesenta y ocho / dos mil veintidós, al final de la presente escritura y con esta misma fecha.-**

DECIMO: Los copropietarios y/o los ocupantes de departamentos, 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. En el Club House y otras construcciones o zonas comunes del condominio, no se podrán realizar eventos



PR



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 los sectores no diseñados para tal efecto, dado el alto riesgo de incendio. **DECIMO PRIMERO:** Cada ocupante usará su departamento y derechos sobre el estacionamiento 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 cualquier tipo de comercio y/o taller al interior de los departamentos del condominio. El propietario u ocupante a cualquier título que lo detente, no podrá emplear las unidades con fines, distintos del habitacional, 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 copropietarios u ocupantes. Queda prohibido desaguar en el alcantarillado detergentes espumosos, materias sólidas, papel higiénico, toallas higiénicas, pañales, toallas húmedas, mascarillas, grasas que sobrepasen 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 deberá velar porque se cumpla con las restricciones anteriores, y para que se efectúen las mantenciones, revisiones y limpiezas periódicas de rigor a los ductos de alcantarillado, cámaras cortadoras de jabón o desengrasadores, plantas elevadoras de Aguas Servidas 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 internet, TV cable, 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. 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. Adicional a las obligaciones de mantención que se señalan en el artículo anterior, la Administración del Condominio o en subsidio el Comité de Administración o a quien éste encargue dicha gestión, deberá realizar periódicamente la mantención a la red de alcantarillado de los edificios que componen el condominio. En dicha mantención y sin perjuicio de que se encuentre prohibido botar los elementos que se indicarán a los ductos de WC, se deberán retirar los elementos solidos como papel higiénico, toallas higiénicas, pañales, toallas húmedas, etc., que por la mala utilización del sistema, puedan encontrarse obstruyendo los ductos de alcantarillado. En la misma oportunidad, deberán también eliminarse aquellas



Certificado N°
123456867660
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

PSR



raíces que, en búsqueda de humedad, ingresen o crezcan al interior de dichos ductos. Cualquier perjuicio que se siga directa o indirectamente de falta de las mantenciones indicas en esta cláusula o cualquier otra que se disponga en este reglamento será únicamente de cargo de la administración. **DECIMO SEGUNDO:** 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 TERCERO:** 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 obligada a efectuar por su cuenta y a su costo la reparación de los perjuicios causados. **DECIMO CUARTO:** 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



PR



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 tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. **DECIMO QUINTO:** 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 con 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 Unidades 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 devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o reajustables, en su caso. **DECIMO SEXTO:** 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)



Certificado N°
123456867660
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

PR



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 deberá 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



Certificado
123456867660
Verifique validez
<http://www.fojas.>

PBR



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 SEPTIMO:** Los cambios en la distribución y arquitectura de los departamentos y espacios comunes del Condominio solo podrán ejecutarse con aprobación de la Dirección de Obras respectiva. Respecto a los cierres de terraza, solo está permitido el cierre de cortinas plegable, que corresponde a paneles de vidrio templado transparente sin borde que permiten deslizamiento, giran y forman un ángulo de noventa Número permitiendo la apertura total de vidrio. En caso de que el cierre no sea de aquellos antes mencionado la administración queda facultada para requerir el retiro inmediato de dicho cierre de la terraza. **DECIMO OCTAVO:** El infractor de las



Certificado
123456867660 N°
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

PGR



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 NOVENO:** Todo propietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o a los bienes comunes, por los actos u omisiones de quienes habiten en forma permanente o esporádica, su departamento. **VIGESIMO:** En conformidad con lo establecido en el artículo treinta y seis inciso primero de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente juntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes. **VIGESIMO PRIMERO:** Para la administración del Condominio, los adquirentes de las unidades del condominio, deberán enterar los dineros necesarios para la formación de los fondos que disponga la administración, los cuales podrán ser los siguientes: A) Fondo de Puesta en Marcha, Operación y Garantía, que cubrirá los gastos necesarios para la iniciación y puesta en marcha del Condominio, su operación en el tiempo, y para responder de las obligaciones morosas o insolutas del propietario respectivo, sin perjuicio de la obligación de este de reponerlo de inmediato. Este fondo se cobrará una sola vez a cada propietario y su monto será de tres Unidades de Fomento. Se pagará el día de la entrega material del inmueble o de la suscripción del contrato de compraventa, en su caso. B) 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, inicialmente con un porcentaje del tres por ciento de recargo sobre los gastos comunes, monto que en sesión extraordinaria, podrá modificar la Asamblea de Copropietarios. Dicho monto tendrá el mismo



Certificado
123456867660
Verifique validez
<http://www.fojas.>

PBR



tratamiento de los gastos comunes para su cobro y pago; con el producto de las multas e intereses que deban pagar los 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 JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS" 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 el voto favorable de al menos el setenta y cinco por ciento de los comuneros hábiles para votar del Condominio. Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de lo señalado en el Artículo veintinueve bis de la ley Número veinte mil novecientos noventa y nueve se deja establecido que el proveedor de Servicio de Gas Licuado no podrá ser cambiado dentro del plazo de cinco años contados desde la Recepción Definitiva de las Obras por parte de la dirección de Obras de la I. Municipalidad de la comuna de Algarrobo. **VIGESIMO TERCERO:** El terreno donde se emplaza el "CONDOMINIO JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS" presenta zonas irregulares y de quebradas pronunciadas, cuyo tránsito deberá quedar restringido. Transitar por dichas zonas será considerado una exposición al riesgo por parte de quien lo haga. La Administración deberá tomar las medidas de seguridad pertinentes para todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes y visitas del condominio. Debido a lo anterior, la Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada, deja expresa constancia que la responsabilidad en el acceso y tránsito por dichas zonas peligrosas corresponderá única y exclusivamente a la Administración, los Copropietarios, sus dependientes o terceros que bajo su responsabilidad crucen los cercos instalados para tal efecto en las zonas cuya geografía permitan su instalación. En lugares donde no se encuentren instalados cercos o barandas, la administración deberá instalar



Certificado N°
123456867660
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

PGR



señalética que advierta de los peligros de circular por aquellas zonas de quebradas del condominio. **VIGESIMO CUARTO:** Con el objetivo de facilitar el funcionamiento armónico entre el condominio denominado **JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS** y los futuros condominios edificados en los Lotes Uno y Tres, provenientes de la misma subdivisión especialmente para el buen 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, el "CONDOMINIO JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS" será administrado conjuntamente con los Condominio que se pretende construir en los lotes Uno y Tres, vecinos, 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 del Lote Dos deberá suscribir el respectivo Convenio de Administración Conjunta con los Presidentes del Comité de Administración del Condominio ubicado en el Lote Uno y Tres, 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 condominios, al mejor precio de mercado que pueda obtenerse, de manera tal que con la administración conjunta deberá necesariamente producirse una economía en los gastos comunes a pagar por cada comunero. Asimismo cada Presidente de Comité de Administración queda 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 sub-inscripciones que procedan en los registros conservatorios respectivos. **VIGESIMO QUINTO:** A cada copropietario se le hará entrega de un "Manual del Propietario" el cual se entenderá parte integrante de este Reglamento respecto de cada una de las materias y cláusulas que en él señalen. **VIGESIMO SEXTO:** Queda estrictamente prohibido estacionar vehículos motorizados en lugares distintos de aquellos



Certificado
1234567890
Verifique validez
<http://www.fojas>

[Handwritten signature]



destinados para tal efectos, ya sea por copropietarios, visitas, ocupante o cualquier otro tercero. Respecto de las visitas estas solo podrán utilizar los estacionamientos destinados para ese fin en el Plano de Copropiedad, y por un máximo de doce horas. Desde ya se deja constancia que de no cumplirse el retiro de la visita en el plazo anteriormente indicado, la administración tendrá el derecho de retirar el vehículo y cobrar el costo asociado al copropietario. Adicionalmente la administración del condominio podrá cursar multas frente al incumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior, de hasta tres UTM. **VIGESIMO SEPTIMO** El condominio, dentro de sus áreas comunes contará con dos piscinas, un gimnasio y una SPA, cuya mantención, administración y modo de uso será regulado por medio de la dictación de un Reglamento de Uso. Se deja expresa constancia que dicho SPA y demás instalaciones podrán ser utilizadas además por los copropietarios, ocupantes y/ usuarios de los Condominios que se emplazarán en lo Lotes Uno y Tres, para lo cual se constituirán las correspondiente servidumbres. Se deja expresa constancia que los bienes comunes del Condominio, entre ellos, SPA, las piscinas, gimnasios, y portería, podrán ser utilizados indistintamente por los copropietarios de los Condominios ubicados en el Lote Uno y Lote tres, según su destino natural y obvio, y sin que puedan oponerse o prohibir el acceso reciproco entre ambos condominios, para llevar a cabo lo anterior la inmobiliaria constituirá las Servidumbres que corresponda. Lo anterior tendrá como única limitación las unidades de dominio exclusivo de cada uno de los copropietarios y las áreas comunes interiores de cada edificio de departamentos que se construya o se haya construido en estos predios. La mantención y/o reparación de estos bienes comunes será soportada por los condominios en forma proporcional al Número y superficie de las unidades de dominio exclusivo construido en cada una de ella. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:** **PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA:** La contribución a los gastos comunes que corresponderá a cada departamento y/o estacionamiento del Condominio, será la que señala el documento denominado Prorratio Gastos Comunes "CONDOMINIO JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS", que se protocoliza en este mismo oficio y



Certificado N°
123456867660
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

PR



con esta fecha con el numero veintiún mil cuatrocientos sesenta y ocho / dos mil veintiuno, conjuntamente con esta escritura. **SEGUNDA**

DISPOSICION TRANSITORIA: La inmobiliaria deja habilitado para comodidad de los copropietarios, un sistema de Televisión Satelital en calidad de disponible para la conexión de futuros servicios. Este servicio corresponde al proveedor DirecTV, el cual posee una Antena Única Primaria en cada Torre del edificio, la cual abastecerá de señal a cada uno de los departamentos que conforman la torre. Para contratar los servicios de DirecTV, cada propietario se debe comunicar al Fono ventas seiscientos trescientos cuarenta y seis cuatro mil seiscientos cuarenta y seis o ingresar a www.direcTV.cl. Para abastecer de señal a los departamentos que se adscriban al servicio de Televisión, La constructora deja instalados en la cubierta y en los shaft de cada edificio el equipamiento necesario para el funcionamiento del sistema /sistema MDU/, componentes tales como Antena Única Primaria, Cableado, Interfaz, y componentes de conexión.. La administración autoriza a DIRECTV previa notificación a la Administración, a efectuar en dichos equipos los ajustes o mantenciones que procedan en el futuro. La administración del condominio se compromete a lo siguiente: - Entrega una autorización irrevocable para mantener la instalación de la Antena Primaria y de Sistema MDU en el Edificio y/ o Condominio. - Resguardar los equipos y elementos de la red troncal instalados en el Edificio y/o Condominio. - A proveer de energía eléctrica de doscientos veinte Voltios, para el correcto funcionamiento del equipamiento instalado por DIRECTV. Por tratarse de un sistema con capacidad para abastecer todas las unidades de cada torre y para mantener el correcto funcionamiento del sistema, no está permitido la contratación en forma particular del mismo proveedor y/o instalación de antenas del mismo proveedor en terrazas, cubierta u otro lugar del edificio. **CUARTA DISPOSICION TRANSITORIA:** Junto al Condominio JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS", en los terrenos colindantes al mismo, se proyecta construir otros proyectos inmobiliarios, para los cuales, la Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Limitada, por medio de su representante individualizado en la comparecencia, ha constituido



Certificado
123456867660
Verifique validez
<http://www.fojas>

PBR



y constituirá las servidumbres reciprocas de tránsito y otras, con el fin de generar un acceso general con salida a la vía pública para cada proyecto, y declara que el objetivo de la constitución de estas servidumbres es facilitar el funcionamiento armónico entre estos distintos proyectos inmobiliarios, 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 cuarto permanente de este Reglamento, el Condominio "JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS", será administrado respecto de la porción de terreno afecto a servidumbre conjuntamente con los demás Lotes gravados con las mismas Servidumbres, 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 proyectos inmobiliarios, en condiciones que cada condominio deba solventar, en directa proporción al Número de metros cuadrados de superficie construidos en el Condominio conforme a su Recepción Final Municipal, el total de los costos de la administración de las servidumbres, al mejor precio de mercado que pueda obtenerse, de manera tal que con la incorporación de cada proyecto inmobiliario a la administración conjunta debería necesariamente producirse una economía en los gastos comunes a pagar por cada comunero. Asimismo cada Presidente de 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 registros conservatorios respectivos. - **QUINTA DISPOSICION**

TRANSITORIA: La Sociedad Inmobiliaria Altos de Mirasol Ltda., o quien sus derechos represente, estará facultada expresa, gratuita e irrevocablemente,



PR



mientras tenga a lo menos una unidad para la venta en el "CONDOMINIO JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS", o en cualesquiera de los proyectos en los Lotes aledaños, sujeto a las Servidumbres Recíprocas a colocar publicidad en el o los inmueble y, asimismo, estará facultada expresamente para entrar al o a los departamentos pilotos destinados para tal efecto, pudiendo ingresar al Condominio en cuestión, a sus áreas comunes, 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 estacionamientos, los empalmes existentes de agua potable y energía eléctrica, pagando los consumos respectivos mediante la instalación de remarcadores especiales. **SEXTA DISPOSICION TRANSITORIA:** La Primera Asamblea de Co- Propietarios que se refiera a la designación del Comité de Administración deberá realizarse dentro del plazo de doce meses contados desde que la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Algarrobo otorgue el respectivo Certificado de Copropiedad inmobiliaria, siempre que se cumpla con el quorum mínimo establecido en la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento para ser válidamente constituida. **SEPTIMA DISPOSICION TRANSITORIA:** Se designa como miembros provisorios del Comité de Administración a los señores: como Presidente del Comité, don Juan Pablo Gallardo Cortes, cédula de identidad Número trece millones ochocientos noventa y tres mil doscientos treinta y tres guion ocho, don Juan Esteban Lorca Mateluna cédula de identidad Número seis millones novecientos ocho mil novecientos diez guion cero, y don Jose Miguel Lorca Mateluna, cédula de identidad Número siete millones setecientos veintiséis mil veintinueve guion tres, quienes durarán en el cargo hasta la celebración de la primera Asamblea de Co-Propietarios según la Cláusula precedente. **OCTAVA DISPOSICION TRANSITORIA:** El inmueble será administrado por **A B ADMINISTRACION Y GESTION INMOBILIARIA SpA**, Rol Único Tributario Número setenta y siete millones doscientos sesenta y dos mil ciento sesenta y dos guion cero, debidamente representada por doña **KARINA ANDREA ACUÑA BRUNA**, chileno,



Certificado
1234567890
Verifique validez
<http://www.fojas>

Handwritten signature



soltera, ingeniera, cedula nacional de identidad Número catorce millones quinientos sesenta mil trescientos setenta y cinco guion siete, ambos domiciliados en Avenida Esmeralda Número mil quinientos veinticinco, departamento Número diecisiete de la torre, Condominio Parquemar Dos, comuna de El Tabo, región de Valparaíso, quien 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 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



[Handwritten signature]



documentación que se requiera tramitar ante ellos en interés de la sociedad o de sus trabajadores. **NOVENA DISPOSICION TRANSITORIA: Mandato.-** La sola declaración expresa de aceptación del presente Reglamento de Copropiedad, manifestada por cada adquirente de una unidad que forme parte del Condominio, en el respectivo contrato de compraventa, constituirá, para todos los efectos legales, el otorgamiento de un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio a favor de la SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA, o de quien la suceda, para que ésta, a nombre y en representación de todos los copropietarios, hasta tanto no enajene la última unidad vendible, proceda a modificar, adicionar, rectificar o complementar el presente Reglamento de Copropiedad de que da cuenta este instrumento, sin restricción alguna, a fin de adaptarlo y adecuarlo a las características definitivas y finales de las distintas etapas que conforman el "CONDOMINIO JARDINES DE LA CANDELARIA, LOTE DOS", pudiendo suscribir todas las presentaciones que sean necesarias, ante las autoridades competentes, para el fiel cumplimiento del encargo y para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren pertinentes, pudiendo delegar estas facultades. SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA, o quien la suceda, queda expresamente facultada para modificar y/o complementar el presente reglamento cuantas veces sea necesario, al efecto de adecuarlo a medida que se vayan otorgando las recepciones parciales definitivas de cada una de las etapas del Condominio.- 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 de escritura pública de fecha veintiocho de mayo de dos mil cuatro, otorgada en la notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, la cual no se inserta a solicitud del compareciente por ser conocida de él y del notario que autoriza. Abogado redactor



Certificado
123456867660
Verifique validez
<http://www.fojas>

PBR

MARIA PILAR GUTIERREZ RIVERA
NOTARIO PUBLICO
DECIMA OCTAVA NOTARIA
SANTIAGO

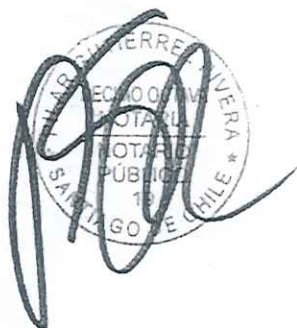


Sebastian Muñoz. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Di
copia. Doy fe.

FRANCISCO IGNACIO LORCA MATELUNA

C.I. 6639227-9

P.p. SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA.



Repertorio: 21468

J. Registro: nce

Digitadora: _____

Asistente: _____

Nº Firmas: 1

Nº Copias: 3



Certificado
123456867660 N°
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.- Santiago veinticuatro de
Agosto de dos mil veintiuno



INUTILIZADO



Certificado
123456867660
Verifique validez
<http://www.fojas>

