

3
DIGITALIZADA

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



1
2 REPERTORIO N° 27.130-2016 ✓

OT.824.378

3 PROTOCOLIZACIÓN N° 27.130-2016 ✓

4
5
6
7 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

8
9 CONDOMINIO LOS ROBLES

10
11 LOTE TREINTA Y SEIS, COMUNA DE COLINA

12
13 INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA

14
15 EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a cinco de agosto de dos mil
16 dieciséis, ante mí, **RENÉ BENAVENTE CASH**, abogado, Notario
17 Público Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago,
18 domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos
19 setenta y nueve, piso siete, comparecen: INMOBILIARIA LOS
20 ROBLES SpA, sociedad por acciones del giro de su denominación,
21 Rol Único Tributario número setenta y seis millones cuatrocientos
22 cincuenta y cinco mil cuatrocientos ochenta y dos guión cinco,
23 representada, según se acreditará, representada en este acto por
24 don **ESTEBAN CASTRO ANICH**, chileno, casado, ingeniero civil,
25 cédula nacional de identidad número trece millones ochocientos
26 ochenta y dos mil quinientos setenta y tres guión seis y, doña
27 **MARIA REBECA BASCUÑAN JIMENEZ**, chilena, casada, abogado,
28 cédula nacional de identidad número cinco millones quinientos
29 cuarenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y dos guión uno;
30 todos domiciliados para estos efectos en Avenida Santa María

número seis mil trescientos cincuenta oficina cuatrocientos
uno, comuna de Vitacura; los comparecientes mayores de
edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas
ya anotadas y exponen que han convenido en dictar el
presente Reglamento de Copropiedad: PRIMERA: Inmueble.-
INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA es dueña del Lote Treinta y Seis
ubicado en la Avenida José Rabat G., antes denominada Avenida
La Ñipa, proveniente de la Fusión y Subdivisión de los Lotes
Treinta y tres - a dos, Treinta y uno - e Uno, y de las
Parcelas Cuatro, Cinco, Séis y Siete, según Resolución de
Aprobación de Subdivisión o Fusión Número treinta y
cuatro/quince de fecha primero de abril de dos mil quince,
emanada de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Colina,
y su respectivo plano archivado en el Conservador de Bienes
Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y nueve mil
ochocientos noventa y cuatro, rectificada por Resolución
Número cuarenta/quince fecha quince de abril de dos mil quince
y por Resolución Número cuarenta y nueve/quince de fecha siete
de mayo de dos mil quince, ambas de la misma Dirección de
Obras, y cuyos planos se archivaron respectivamente bajo los
números cuarenta y nueve mil ochocientos noventa y cuatro guión
A con fecha veinticuatro de abril de dos mil quince y cuarenta
y nueve mil ochocientos noventa y cuatro guión B con fecha
doce de junio de dos mil quince, en el Registro respectivo del
Conservador de Bienes Raíces de Santiago. El Lote Treinta y
Seis, tiene una superficie bruta de ciento diecinueve mil
doscientos treinta coma veinte metros cuadrados, se encuentra
enmarcada dentro del polígono P guión D guión C guión E guión
F guión G guión H guión I guión O guión P y deslinda: al
Norponiente, en tramo O guión P, de trescientos veintidós



1 metros treinta y tres centímetros con Avenida Jose Rabat G. ;
2 Al Nororiente, en tramo P guión D, de trescientos ochenta y
3 ocho metros veintiséis centímetros y en tramo D guión C, de
4 ciento veintiún metros cincuenta y cinco centímetros, ambos
5 con Lote Treinta y cinco; Al Suroriente, en tramo G guión H,
6 de ciento nueve metros ochenta y nueve centímetros y en tramo
7 C guión E, de ciento noventa y un metros setenta y seis
8 centímetros, ambos con deslinde Suroriente del plano; y al
9 Surponiente, en tramo I guión O, de doscientos cuatro metros
10 setenta y cinco centímetros y en tramo H guión I, de ciento
11 treinta y dos metros setenta y un centímetros, ambos con Lote
12 Treinta y siete y en tramo F guión G, de setenta metros
13 cuarenta y ocho centímetros y en tramo E guión F, de veinte
14 metros cincuenta y ocho centímetros, ambos con deslinde
15 Surponiente del plano. Lo adquirió por compra a Piedra Roja
16 Desarrollos Inmobiliarios S.A. según consta de Escritura
17 Pública de fecha veintidós de septiembre de dos mil quince,
18 otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash,
19 el dominio se inscribió a su nombre a fojas setenta y tres mil
20 treinta y cuatro número ciento siete mil cuatrocientos noventa
21 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces
22 de Santiago del año dos mil quince. SEGUNDA: En el Lote
23 Treinta y Seis singularizado en la cláusula primera
24 precedente, INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA está desarrollando,
25 por etapas, un condominio tipo B, denominado CONDOMINIO LOS
26 ROBLES, que en su primera etapa está compuesto de sesenta y
27 dos viviendas. El Permiso de Edificación número Cuatrocientos
28 sesenta y ocho de fecha veinte de julio de dos mil quince y
29 sus modificaciones posteriores, todas otorgadas por la
30 Dirección de Obras de la Municipalidad de Colina, comprende

1 setenta y cinco unidades, según los planos y especificaciones
2 técnicas elaboradas por el arquitecto Federico Prieto
3 Schaeffer. Sobre el particular, cabe dejar expresamente
4 establecido que el Permiso de Edificación citado, en la medida
5 que se vayan desarrollando las diferentes etapas del
6 condominio, deberá ampliarse, modificarse u otorgarse uno
7 nuevo. TERCERA: Por el presente instrumento, INMOBILIARIA LOS
8 ROBLES SpA debidamente representado por quienes comparecen en
9 su nombre, en cumplimiento de la obligación que le impone el
10 artículo veintinueve de la ley número diecinueve mil
11 quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y
12 con el objeto de regular los derechos y obligaciones recíprocos
13 de los adquirentes, a cualquier título, de las viviendas
14 unifamiliares del condominio tipo B, denominado CONDOMINIO LOS
15 ROBLES para sus sucesores en el dominio a cualquier causa o
16 título, y para toda persona a quien el propietario conceda el
17 uso y goce o que las ocupe a cualquier título y, asimismo, con
18 el objeto de regular la proporción que a cada uno de ellos le
19 corresponda en los bienes comunes, y en general, para regular
20 el régimen interno del mismo, viene en dictar el siguiente
21 "REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO LOS ROBLES". TITULO
22 I: Objeto y Obligatoriedad. ARTÍCULO PRIMERO: El presente
23 instrumento regirá las relaciones de orden interno y los
24 derechos y obligaciones recíprocos de todos los propietarios
25 de una vivienda unifamiliar, en adelante también denominada
26 "la unidad", del condominio Tipo B denominado CONDOMINIO LOS
27 ROBLES, con acceso por Avenida José Rabat Gorchs número nueve
28 mil doscientos, comuna de Colina, Región Metropolitana, en
29 adelante "el Condominio" y que se emplazará en el Lote treinta
30 y seis. En el silencio del presente reglamento, se aplicarán



1 las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil
2 quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria y
3 su Reglamento, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones,
4 en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y en
5 las leyes, reglamentos y decretos que los modifiquen o
6 complementen. ARTÍCULO SEGUNDO: Todas las obligaciones,
7 normas, limitaciones y/o restricciones que impone el presente
8 reglamento tendrán fuerza obligatoria para toda persona
9 natural o jurídica que adquiriera a cualquier título una o más
10 de las unidades que conforman el Condominio o que posea cuotas
11 o derechos en ellas; como asimismo para cualquiera que, con o
12 sin título, detente el uso y/o el goce de una o más unidades
13 del Condominio, sea como ocupante, usufructuario,
14 arrendatario, usuario o dependientes. Sin embargo, el hecho de
15 que estas obligaciones pudieran recaer sobre terceros, no
16 libera al propietario de su responsabilidad directa para con
17 la comunidad y demás copropietarios, la que, en todo caso,
18 subsistirá para todos los efectos legales. TITULO II: Etapas
19 y Unidades del Condominio. ARTÍCULO TERCERO: El Condominio,
20 construido en el Lote treinta y seis, comprende bienes de
21 dominio común y un total de aproximadamente ciento ochenta y
22 cuatro unidades vendibles, las que se irán desarrollando por
23 etapas. El detalle de las primeras sesenta y dos unidades del
24 CONDOMINIO LOS ROBLES, actualmente en desarrollo, es el
25 siguiente: Manzana B: Unidades: Once a la Catorce, ambas
26 inclusive; Manzana C: Unidades: Uno a la Siete, ambas
27 inclusive; Manzana D: Unidades: Uno a la Nueve, ambas
28 inclusive; Manzana E: Unidades: Uno a la Trece, ambas
29 inclusive; Manzana F: Unidades: Uno a la Once, ambas
30 inclusive; Manzana G: Unidades: Uno a la Trece, ambas

1 inclusive; Manzana H: Unidades: Uno a la Cinco, ambas
2 inclusive; Área Verde Uno y Lote Equipamiento. Las unidades,
3 áreas verdes y equipamiento, en su caso, que compondrán las
4 etapas futuras, se desarrollarán en el resto del Lote treinta
5 y seis, terrenos aún no ejecutados del condominio, y serán
6 descritos en complementos al presente instrumento. **TITULO III:**
7 **Bienes Comunes.** ARTÍCULO CUARTO: Cada copropietario será dueño
8 exclusivo de su unidad y comunero en los bienes comunes. El
9 derecho que le corresponda a cada unidad sobre los bienes de
10 dominio común del condominio se determinará en relación con su
11 avalúo fiscal y se precisa en la Tabla de Prorratio que se
12 adjunta al presente Reglamento con **ANEXO UNO**, documento que se
13 entiende formar parte integrante de este instrumento, que el
14 Notario infrascrito ha tenido a la vista, y que se protocoliza
15 en este acto bajo el mismo número de repertorio. Esta Tabla de
16 Prorratio, "**ANEXO UNO**", se irá ajustando a medida que se
17 desarrollen las siguientes etapas del condominio de
18 conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto transitorio
19 del presente Reglamento. ARTÍCULO QUINTO: Son bienes de
20 dominio común los mencionados en las letras a), b), c) y d)
21 del número tres del artículo segundo de la ley número
22 diecinueve mil quinientos treinta y siete, en lo que
23 correspondan. En consecuencia, son comunes los bienes, los
24 servicios o instalaciones necesarias para la existencia,
25 seguridad y conservación del condominio, y los que permitan a
26 todos y cada uno de los propietarios, el uso y goce de su
27 vivienda, cualquiera sea su naturaleza. Tienen el carácter de
28 bienes comunes, entre otros: las calles, calzadas, aceras,
29 veredas, bandejones, paseos, áreas verdes; los materiales y
30 equipos necesarios para atender los servicios de limpieza,

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



1 retiro de basura, mantención de calles, áreas verdes y
2 jardines, atención de seguridad, instalaciones de vigilancia,
3 y de guardia destinadas a la seguridad del condominio, las
4 construcciones destinadas a la administración y las que
5 tengan por finalidad dar albergue al personal administrativo
6 del condominio, las señalizaciones de tránsito, luminarias,
7 los elementos de decoración, árboles y elementos vegetales y
8 de descanso, asientos, y juegos infantiles y otros accesorios
9 emplazados en ellas, en general el mobiliario urbano,
10 estanques, motores, tuberías, sistema de riego, redes de
11 alcantarillado comunes, alumbrado de calles, áreas verdes,
12 las instalaciones generales de gas, electricidad, teléfono,
13 TV cable, agua potable y alcantarillado, sistema de aguas
14 lluvias, casetas y sistemas de controles de acceso y, en
15 general, las construcciones de equipamiento de uso común y
16 cualquier otro bien de uso general del condominio que exista
17 o pueda crearse más adelante y así sea considerado por la
18 administración del condominio. En relación al párrafo
19 anterior, se exceptúan las instalaciones que por contrato
20 sean de propiedad de las empresas prestadoras de servicios.

21 ARTÍCULO SEXTO: Los derechos de cada copropietario en los
22 bienes de dominio común son inseparables del dominio
23 exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos
24 se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio,
25 gravamen o embargo de la respectiva unidad. ARTÍCULO SÉPTIMO:
26 Los bienes comunes no podrán dejar de ser tales, ni perder
27 tal condición, sin el acuerdo expreso de la Asamblea
28 Extraordinaria de Copropietarios. TITULO IV: Obligaciones y
29 limitaciones. ARTÍCULO OCTAVO: Las unidades no podrán
30 utilizarse para otros fines u objetivos distintos del uso

1 habitacional para viviendas unifamiliares. En consecuencia,
2 estará prohibido destinar las unidades a oficina, taller,
3 bodega, industria de cualquier especie, criaderos de animales
4 de cualquier tipo, pensión o alojamiento, jardín infantil,
5 consultorio, sanatorio, clínica, hotel, motel, apart hotel,
6 tiempo compartido, estacionamientos comerciales, centros de
7 diversión, centro de reuniones o diversiones, maternidad,
8 biblioteca, clubes de cualquier índole, asociaciones de cualquier
9 especie, academias de baile, música, canto, danza y de
10 cualquier tipo, peluquería, centro de costura, centro de
11 madres, ni restaurant, ni establecimiento comercial de
12 ningún tipo, ni a ningún otro que no sea el uso exclusivo
13 de vivienda habitacional. Asimismo, deberá hacer uso de su
14 unidad en forma tranquila y ordenada, sin restringir ni
15 perturbar el legítimo ejercicio de los demás
16 copropietarios. En consecuencia, no podrá emplearla en
17 actividades contrarias a la moral, al orden público, o a
18 las buenas costumbres. Tampoco podrá darla en arrendamiento
19 o en uso y/o goce a personas de mala conducta. ARTÍCULO
20 NOVENO: Asimismo estará prohibido: Uno) Realizar acto alguno
21 que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa
22 la seguridad, salubridad y habitabilidad, ni causar daño a la
23 estética o comodidad del condominio. Dos) Causar incomodidades
24 o molestias de ninguna especie, ni ruidos en las horas que
25 ordinariamente se destinan al descanso. Sólo podrán ejecutarse
26 trabajos que originen ruidos dentro de la unidad que afecten a
27 los demás copropietarios, entre las ocho AM horas y las
28 dieciocho PM horas de los días lunes a viernes, y entre las
29 nueve AM horas y las catorce PM horas de los días sábado,
30 domingos y festivos. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



1 de Administración podrá autorizar, en casos calificados,
2 trabajos fuera de dichos horarios, siempre que se cumpla con
3 la normativa municipal sobre el particular. Tres) Almacenar en
4 las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del
5 condominio o los bienes comunes. Cuatro) Instalar kioscos o
6 comercio callejero dentro del condominio. Cinco) Mantener
7 animales que no sean domésticos, o animales de cualquier
8 naturaleza o tipo fuera del deslinde del sitio o que
9 constituyan un riesgo para los vecinos o que estén infectados
10 o que sufran enfermedades contagiosas. Los perros y otros
11 animales domésticos, sólo podrán salir del deslinde de la
12 unidad con correa de paseo, acompañados siempre de su dueño
13 que sea mayor de edad o de otro adulto responsable. El
14 responsable del animal deberá recoger los desechos orgánicos
15 del animal. Seis) Utilizar vehículos o motos que produzcan
16 ruidos molestos y/o que contaminen el ambiente. Siete)
17 Conducir vehículos motorizados o de tracción humana al
18 interior del condominio sin respetar los límites máximos de
19 velocidad impuestos por la administración y la señalización
20 del tránsito. La conducción de estos vehículos al interior del
21 condominio deberá efectuarse, en todo momento, con máxima
22 precaución, y con especialísima cautela y atención en aquellas
23 zonas donde se encuentren niños jugando. Ocho) Guardar en la
24 unidad, aunque sea transitoriamente, materias húmedas,
25 infestas, malolientes o inflamables. Nueve) Utilizar en las
26 viviendas aparatos de radio, televisión o instrumentos
27 musicales en forma tal que molesten o perturben la tranquilidad
28 de otros vecinos. Diez) Ocupar los bienes comunes, ya sean
29 muebles o inmuebles en forma que impida o embarace el goce de
30 ellos por los demás copropietarios. Once) Estacionar autos,

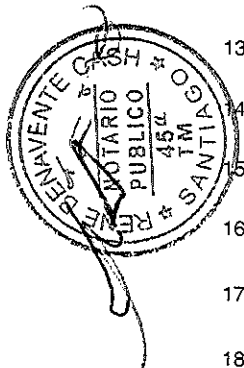


1 motos, bicicletas, carretas de tracción animal, carretillas,
2 carros, casas rodantes o similares, botes, lanchones, bultos
3 o cajas en espacios públicos o comunes, quedando autorizada la
4 administración para efectuar su retiro de inmediato, por
5 cuenta y riesgo de los infractores, y para cobrar los gastos
6 que estas tareas irroguen, en conjunto con los gastos comunes.
7 Doce) Realizar fogatas de cualquier tipo o utilizar el fuego
8 como un medio de limpiar los sitios. Trece) Ensuciar o mantener
9 los sitios con basura, desperdicios, escombros, malezas o
10 restos de materiales de construcción. Catorce) Usar armas de
11 fuego, incluso para fines deportivos en los bienes comunes.
12 Quince) Remover rocas, piedras, material vegetal, tierra
13 vegetal o cualquier otro elemento desde cualquier propiedad
14 propia o ajena y depositar dichos materiales en propiedad ajena
15 o en los bienes comunes. Dieciséis) Colocar letreros
16 publicitarios de cualquier orden. Diecisiete) Los
17 estacionamientos sólo podrán destinarse a estacionar
18 vehículos. Queda estrictamente prohibido dejar en ellos otros
19 bienes muebles de cualquier clase o naturaleza, cajas,
20 embalajes, neumáticos, materiales de construcción, desechos,
21 basuras y escombros. Asimismo, los vehículos que se estacionen
22 en los estacionamientos de cada unidad deberán hacerlo
23 aculados, de forma tal que su parte anterior mire hacia la
24 calle a la cual accede. Dieciocho) Alterar en sus más mínimos
25 detalles la fachada y color, muros medianeros, materiales
26 usados, cierros, rejas, panderetas, pavimentos de los espacios
27 comunes, entrada de auto, cambiar la calidad o forma de las
28 ventanas y el color y calidad de los cristales, muros
29 exteriores o techos de la vivienda, de cualquier modo que
30 difiera del consultado en los planos aprobados por la Dirección

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*26967339 / *29401400
Santiago



1 de Obras de la Municipalidad de Colina y/o por los arquitectos
2 de la obra, ya sea que afecten su diseño original o el normal
3 funcionamiento de las viviendas o de los bienes comunes.
4 Asimismo, se prohíbe expresamente construir balcones, puertas,
5 ventanas o ventilaciones, ensanchar, modificar, cerrar o
6 ampliar las mismas, en las fachadas o en los muros exteriores;
7 Diecinueve) Colocar bajadas de cualquier tipo de cables o
8 antenas, parabólicas, satelitales o de cualquier tipo, de luz
9 o televisión u otros, por cualquiera de las fachadas, balcones,
10 ventanas, patios de luz o conductos de ventilación, hacia el
11 exterior, e instalar placas solares. Las antenas de televisión
12 satelital y/o las placas solares sólo podrán ubicarse en el
13 jardín interior de cada una de las viviendas o en lugares que
14 no molesten a los vecinos; Veinte) Colgar ropa en la ventanas,
15 balcones o terrazas y sacudir por ellas alfombras, felpudos y,
16 en general, útiles de aseo; Veintiuno) Colocar lienzos, lonas,
17 toldos u otros materiales análogos, de género, de plástico, de
18 maderas u otros, en fachadas, balcones o terrazas y muros
19 exteriores que no hayan sido consultados en el diseño original
20 de los planos aprobados por la Dirección de Obras de la
21 Municipalidad de Colina. Las cortinas que den a los exteriores
22 deberán ser de color crudo o blanco invierno, o forradas en
23 dichos colores, en su caso, de manera que guarden armonía con
24 el condominio; Veintidós) Cambiar el color o la forma de los
25 espacios comunes; Veintitrés) Colocar o pintar avisos,
26 letreros o anuncios comerciales o de cualquier otro tipo en la
27 puerta de acceso al condominio, fachada, balcones, ventanas y
28 muros exteriores de las unidades. Veinticuatro) Efectuar
29 cualquier clase de construcciones que impliquen cambios en la
30 fachada, en los techos, ventanas, rejas. Las infracciones a



1 lo prevenido en los artículos precedentes podrán ser
2 denunciadas por cualquier persona afectada, el Administrador
3 o el Comité de Administración, y serán sancionadas con multa
4 de acuerdo con lo establecido en el artículo treinta y dos de
5 la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. ARTÍCULO DÉCIMO: Todo
6 copropietario será responsable de los perjuicios causados a
7 terceras personas o a bienes comunes o de terceros, por actos
8 u omisiones de quienes habiten o se cobijen en su unidad. Con
9 todo, y sin perjuicio de las medidas de seguridad que adopte
10 la administración para preservar la paz, tranquilidad y
11 seguridad de los vecinos dentro del condominio, cada
12 copropietario u ocupante de una unidad será responsable de
13 adoptar las medidas de seguridad que considere necesarias para
14 proteger su inmueble de eventuales robos o cualquier tipo de
15 actos que perturben tanto a la vivienda, sus bienes muebles
16 y/o moradores, los que serán de su costo y cargo, no teniendo
17 la administración, la constructora y el primer vendedor
18 responsabilidad alguna por eventuales intromisiones de
19 indeseables en la propiedad privada. ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:
20 Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier
21 título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus
22 derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de
23 los derechos de los demás copropietarios u ocupantes del
24 condominio. ARTÍCULO DUODÉCIMO: Cada copropietario podrá hacer
25 dentro de su unidad, las modificaciones y agregados interiores
26 que estime convenientes y que no signifiquen un cambio de
27 destino de la misma, siempre que éstos no afecten de manera
28 alguna la estructura del inmueble de que se trate, el
29 funcionamiento de sus servicios, ni comprometan sus
30 condiciones de seguridad, solidez, impermeabilización,



1 salubridad y estética del mismo. En ningún caso podrá alterarse
2 la fachada, sea por reparaciones o por otra causa. Cualquier
3 modificación introducida por el copropietario no podrá afectar
4 los muros medianeros o los espacios comunes del condominio. En
5 todo caso, las instalaciones o modificaciones, u ampliaciones
6 que los copropietarios u ocupantes ejecuten en sus respectivas
7 unidades, deben someterse a la ley y a las ordenanzas generales
8 y aprobaciones municipales correspondientes, siendo todas de
9 responsabilidad exclusiva del copropietario que corresponda,
10 y ejecutarse en horarios diurnos, manteniendo en perfecto
11 estado de aseo y orden los espacios comunes frente a su
12 vivienda. Las pérgolas de estacionamientos para los autos de
13 las unidades del condominio sólo podrán ser construidas y los
14 patios de servicio sólo podrán techarse por el propietario de
15 cada unidad con previa autorización del Comité de
16 Administración encargado de velar por el cumplimiento de las
17 normas. El Comité deberá autorizar, en forma previa, a la
18 solicitud de obra que se presente a la Dirección de Obras
19 respectiva, cualquier tipo de inicio de obra o construcción
20 que se proyecte construir. De este modo, no podrá iniciarse
21 ninguna edificación sin que se cuente con la autorización
22 escrita del Comité de Administración. El Comité de
23 Administración estará integrado por los miembros designados en
24 el artículo tercero transitorio del presente instrumento.
25 **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** Los copropietarios no podrán arrendar
26 ni ceder el dominio, ni los derechos de uso y/o goce de su
27 respectiva unidad, a cualquier título, si ello significa la
28 contravención de las normas del presente Reglamento. A igual
29 régimen deberán someterse los arrendatarios, en caso de
30 subarriendo. Por la sola circunstancia de detentar o de

1 adquirir el dominio de una unidad, y sin necesidad de hecho o
2 declaración alguna, los copropietarios contraen la obligación
3 de establecer en forma expresa, en todo contrato de
4 arrendamiento que celebren, la obligación para el arrendatario
5 de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente
6 Reglamento, que regirá para ellos, con el mismo valor
7 obligatorio que para el propietario. Sin embargo, el hecho que
8 estas obligaciones pudieren recaer sobre terceros no
9 significa, de modo alguno, que el propietario quede liberado
10 de responsabilidad. Asimismo, todo copropietario queda
11 obligado a comunicar al Administrador, o en su defecto, al
12 Comité de Administración, cualquiera transferencia de dominio
13 que realice respecto de su unidad del condominio de que sea
14 dueño, indicando la individualización completa del nuevo
15 adquirente, bajo apercibimiento de que, si no lo hiciera, será
16 solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que
17 correspondan a la vivienda que hubiere transferido. ARTÍCULO
18 DÉCIMO CUARTO: Las unidades del condominio podrán hipotecarse
19 o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo
20 de la Asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los
21 casos en que se ponga término a la copropiedad. La hipoteca o
22 gravamen constituidos sobre una unidad gravarán
23 automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes
24 de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.
25 ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: El hecho de que un copropietario no
26 haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio
27 común, o de que la unidad correspondiente permanezca
28 desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno,
29 de ninguna de las obligaciones contenidas en el presente
30 Reglamento, especialmente de la obligación de contribuir

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

TITULO V: Gastos y Expensas Comunes. ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Se

entenderá por gastos y servicios comunes, todos los que se

señalan en los números cuatro y cinco del artículo segundo de

la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, y

además tendrán especialmente este carácter, los siguientes: a)

Los honorarios del Administrador. b) Las remuneraciones del

personal, cuidadores, ayudantes, guardias, aseadores,

jardineros, y de cualquier otro empleado que fuere necesario

contratar por la administración y para cubrir las necesidades

del condominio. c) Los gastos por concepto de cotizaciones

previsionales que afecten al empleador, incluidos seguros de

accidentes del trabajo, y todo otro gravamen presente o futuro

relacionado con esta materia. d) Los consumos de luz eléctrica

del alumbrado de los espacios comunes, porteros eléctricos,

sistemas de control y vigilancia, y caseta de acceso. e) Los

consumos de energía eléctrica para el funcionamiento y

propulsión de bombas surtidoras y los que irroque la reparación

de unos y otros, si las hubiere. f) Los consumos de agua

potable y de riego destinado a los servicios y espacios

comunes. g) Los útiles y materiales de aseo requeridos para el

buen funcionamiento y presentación de la comunidad. h) Los

uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como

overoles, abrigos, botas, u otros, las ampolletas, faroles,

globos y bombillas eléctricas necesarias para usar o reponer

en espacios y servicios comunes. i) Los impuestos y gastos

presentes o futuros que deba cubrir el Administrador y que,

con arreglo a la ley, no fueren de su cargo exclusivo, tales

como recibos, rendiciones de cuentas, libros de contabilidad.

j) Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de

dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de maquinarias e instalaciones, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, reposiciones y otros análogos. k) Los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o parte de éstos, tales como alcantarillados, cañerías generales de agua, instalaciones de luz y energía eléctrica, pinturas y otras. l) Las pólizas de seguro que se contraten para cubrir los riesgos de los bienes comunes. m) Todos aquellos gastos que por naturaleza fueren necesarios para la buena conservación, reparación, cuidado o presentación del condominio. n) Los gastos, servicios o expensas comunes, ordinarias y/o extraordinarias, que se deriven del Proyecto Piedra Roja o Chicureo Ciudad en su conjunto, en conformidad al artículo siguiente. Se entenderán gastos comunes extraordinarios los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Se entenderán gastos comunes extraordinarios los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. Como se expresa en la letra n) de la cláusula precedente, se incluirán dentro de los gastos, servicios o expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias que deberá pagar el condominio, en la proporción que a éste le corresponda, aquellos gastos que irroque el Reglamento General del Proyecto Piedra Roja. Estos gastos, servicios o expensas ordinarios o extraordinarios provendrán de la mantención, reparación, mejora, rentas de arrendamiento, servicios de las áreas verdes, lagunas.

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



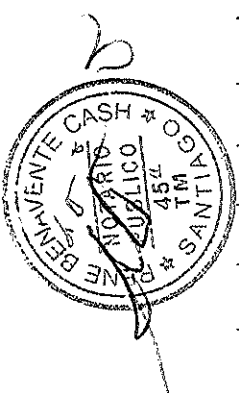
1 luminarias, instalaciones, maquinarias o de otros bienes
2 muebles o inmuebles, ya sea que estos sean públicos, comunes
3 o privados. También podrán devengarse estos gastos por
4 concepto de vialidad, ya sean del Proyecto Piedra Roja en su
5 conjunto o los necesarios para acceder al mismo. El monto a
6 pagar de estos gastos o expensas comunes se determina de
7 conformidad con lo acordado en el Reglamento General del
8 Proyecto Piedra Roja -que se singulariza en esta misma
9 cláusula- o, en su defecto, por su modificación pertinente
10 relativa al CONDOMINIO LOS ROBLES, si la hubiere. Dichos gastos
11 serán cobrados mediante carta y/o correo electrónico, remitido
12 por el o los encargados de la administración de tales
13 inmuebles, al Administrador del condominio, con una minuta
14 explicativa del origen de los referidos gastos y de la
15 proporción que le corresponda al condominio, dentro del total
16 de los gastos que se deriven de tales servicios, muebles o
17 inmuebles del Proyecto Piedra Roja en su conjunto. Para estos
18 efectos se dictó un Reglamento General del Proyecto Piedra
19 Roja, el que consta de escritura pública de fecha veintitrés
20 de junio de dos mil tres, otorgado en la Notaría de Santiago
21 de don Eduardo Avello Concha, inscrito a fojas setenta mil
22 ciento cincuenta y siete número cincuenta y ocho mil ciento
23 cincuenta y nueve en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del
24 Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al
25 año dos mil tres. Dicho Reglamento fue modificado por los
26 siguientes instrumentos: A) Acuerdo adoptado en Asamblea
27 Extraordinaria de Propietarios celebrada con fecha dieciséis
28 de marzo de dos mil seis, cuya acta fue reducida a escritura
29 pública de fecha veinte de abril del año dos mil seis, en la
30 Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, inscrito

a fojas treinta y tres mil doscientas doce número cuarenta y dos mil doscientos cuarenta y ocho del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil seis. B) Acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Propietarios celebrada con fecha diecisiete de junio de dos mil ocho, cuya acta fue reducida a escritura pública de fecha ocho de junio del año dos mil nueve, en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, inscrito a fojas veintitrés mil novecientas treinta y seis número veintisiete mil ochocientos noventa y ocho del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año nueve. C) Acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Propietarios celebrada con fecha seis de enero de dos mil once, cuya acta fue reducida a escritura pública de fecha catorce de del mismo mes y año, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, inscrito a fojas catorce mil cuatrocientas doce número dieciséis mil doscientos noventa y cuatro del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil once. D) Acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Propietarios celebrada con fecha treinta de noviembre de dos mil quince, cuya acta fue reducida a escritura pública de fecha veintinueve de diciembre del mismo mes y año, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ignacio Carmona Zuñiga. Las estipulaciones y disposiciones contenidas en el referido Reglamento General del Proyecto Piedra Roja, se entienden incorporadas al presente Reglamento y formarán parte integrante de él para todos los efectos legales. En lo que corresponde, de conformidad con dicho reglamento, la

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*26967339 / *29401400
Santiago



1 contribución a los gastos comunes del Proyecto Piedra Roja
2 para cada propietario en el Condominio por el período
3 comprendido entre el primero de enero y el treinta y uno de
4 diciembre del dos mil dieciséis, ascenderá a una coma una
5 Unidades de Fomento mensuales. ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Cada
6 copropietario deberá contribuir a los gastos comunes
7 ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios del
8 Condominio, en igual proporción, conforme a los porcentajes
9 que se precisan en la Tabla de Pago de Gastos Comunes que se
10 contiene en el ANEXO DOS, el que para todos los efectos a que
11 hubiere lugar se entiende formar parte integrante de este
12 Reglamento, que el Notario infrascrito ha tenido a la vista,
13 y que se protocoliza con esta fecha en este oficio notarial
14 bajo el mismo número de repertorio. El señalado Anexo se
15 ajustará a medida que se desarrollen las demás etapas del
16 Condominio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo
17 sexto transitorio. ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Los porcentajes que
18 determinan la concurrencia al pago de los gastos, expensas o
19 servicios comunes no experimentarán variaciones como
20 consecuencia de mejoras introducidas en las dependencias,
21 avalúos, reavalúos, transferencias o transmisiones de dominio,
22 ni por cualquier otro concepto. ARTÍCULO VIGÉSIMO: El cobro de
23 los gastos comunes lo efectuará el Administrador del
24 Condominio, de conformidad con las normas establecidas en este
25 Reglamento de Copropiedad y con los acuerdos de la Asamblea.
26 En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la
27 proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir
28 a los gastos comunes. Este aviso será remitido a cada
29 copropietario al domicilio que registre en la administración
30 del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad.



1 ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Cada copropietario deberá pagar los
2 gastos comunes mensualmente dentro de los cinco primeros días
3 de cada mes. El pago se hará en dinero efectivo o cheque a la
4 orden del condominio o por algún otro medio que determine el
5 Administrador. ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Si el copropietario
6 incurriere en mora en el pago de una o más cuotas cualesquiera
7 de gastos comunes, la deuda devengará el interés máximo
8 convencional para operaciones de crédito de dinero no
9 reajustables o el inferior a éste que establezca el Comité de
10 Administración, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente
11 con la obligación principal. Esta multa la cobrará el
12 Administrador e incrementará el Fondo Común de Reserva, en
13 beneficio del Condominio. ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: El
14 Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración,
15 podrá suspender o requerir la suspensión del servicio
16 eléctrico que se suministra en aquella unidad cuyo propietario
17 se encuentre moroso en el pago de tres o más cuotas, continuas
18 o discontinuas de gastos comunes. ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: En
19 los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del
20 requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de
21 embargo, se le notificarán personalmente o por cédula dejada
22 en el domicilio que hubiere registrado en la administración
23 del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que
24 ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.
25 ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: Si el dominio de una unidad pertenece
26 en común a dos o más personas, cada una de ellas será
27 solidariamente responsable del pago de la totalidad de los
28 gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio
29 de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la
30 unidad, en la proporción que les corresponda. ARTÍCULO

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

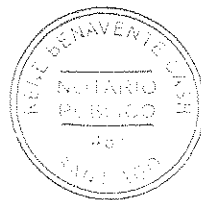
Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



VIGÉSIMO SEXTO: La obligación del copropietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. ARTÍCULO VIGÉSIMO

SÉPTIMO: Por convenio particular, el propietario de una unidad podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos y expensas comunes sobre terceras personas. Sin embargo, esta circunstancia no lo liberará de su obligación de pagarlos, cuando el Administrador lo exigiere, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de dichos terceros. ARTÍCULO

VIGÉSIMO OCTAVO: Si un copropietario no contribuyere oportunamente a los gastos comunes y de ello se derivare que disminuye el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, responderá de todo daño o perjuicio. ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: Se constituirá un fondo destinado a responder de los pagos a que pudieren quedar obligados los copropietarios en razón de gastos extraordinarios o imprevistos, o por otros conceptos consultados en este Reglamento. El Fondo de Garantía se constituirá exclusivamente con el pago de cuatro Unidades de Fomento por cada unidad que se venda, suma que se deberá pagar por el comprador conjuntamente con la compra de la respectiva unidad. Esta garantía no será devuelta al copropietario que haya transferido su unidad, mientras su sucesor en el dominio no haya enterado a la administración el mismo monto de la



misma. El Fondo de Garantía se incrementará con los intereses de su inversión. El Administrador rendirá cuentas a la Asamblea de Propietarios de la utilización de estos dineros. ARTICULO TRIGÉSIMO: La Administración deberá considerar la formación de un Fondo Común de Reserva para atender a las reparaciones de los bienes de dominio común, certificaciones periódicas de instalaciones o artefactos o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con un cinco por ciento de recargo sobre los gastos comunes y con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. TITULO VI: De la Administración. ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: La administración del Condominio será ejercida por una persona natural o jurídica designada por la Asamblea de Copropietarios y a falta de tal designación actuará como Administrador el Presidente del Comité de Administración. El nombramiento del Administrador deberá constar en la respectiva acta de la Asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública. El Administrador durará en sus funciones un año, pero su designación se entenderá prorrogada por períodos iguales y sucesivos si al término de cada año, no se le hubiere designado reemplazante. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la



misma. El Administrador dependerá directamente del Comité de
Administración y estará sujeto al control y fiscalización de
éste. Si el Administrador cesare en su cargo, será reemplazado
interinamente por una persona designada por el Comité de
Administración. ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Corresponderá al
Administrador: a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios
comunes, disponiendo las revisiones, reparaciones y
certificaciones que sea menester ejecutar. b) Mantener en el
condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con
sus respectivos domicilios registrados. c) Mantener
actualizado el archivo de documentos del condominio y a
disposición de los copropietarios. d) Ejecutar los actos de
administración y conservación y los de carácter urgente sin
recabar previamente acuerdo de la Asamblea, sin perjuicio de
su posterior ratificación. e) Cobrar y percibir cuanto se
adeude a la comunidad por cualquier causa, título o motivo; y
administrar los fondos. f) Cobrar y recaudar los gastos comunes
y sus incrementos por concepto de los fondos previstos en el
Reglamento y primas de seguro de incendio u otros. g) Velar
por la observancia de las disposiciones del presente
Reglamento y en general las normas legales y reglamentarias
sobre copropiedad inmobiliaria y poner en conocimiento del
Comité de Administración las transgresiones que detecte. h)
Administrar los artículos de consumo requeridos para la
mantención y conservación del condominio. i) Rendir cuenta al
Comité de Administración y a la Asamblea General de
Copropietarios de los gastos e ingresos con la periodicidad
que este determine, con la documentación y nómina de los
copropietarios morosos en los pagos de las expensas o gastos.
j) Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal de

servicio. k) Llevar un libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración. l) Representar en juicio, activa y pasivamente, al condominio y/o a los copropietarios con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros. m) Citar a reunión de la Asamblea. n) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que, en el uso de su unidad, le imponen este Reglamento de Copropiedad y las normas legales y reglamentarias vigentes sobre copropiedad inmobiliaria. ñ) En el caso a que se refiere el inciso primero del artículo treinta y seis de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio de la respectiva unidad en el caso que aquél no lo hiciere, y velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad a que se refiere dicho artículo. o) Adoptar o proponer al Comité de Administración, medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias, así como de sus bienes, dentro del condominio, denunciando la ocurrencia de todo hecho ilícito a Carabineros, Investigaciones o al juez competente y ponerlos en conocimiento del Comité de Administración. p) Mantener una lista actualizada de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia, hospitales, clínicas y médicos, para casos de traslado o atención de enfermos o accidentados, así como del cuerpo de Bomberos, que correspondan a la localidad donde está ubicado el condominio. q) Velar por la debida

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago

iluminación de espacios de circulación interiores y
perimetrales del condominio. r) Fiscalizar que se respeten las
horas de descanso nocturno establecidas en el presente
Reglamento de Copropiedad. s) Poner en conocimiento del Comité
de Administración cualquier acto de ocupación ilícito o de
daño a los bienes comunes o a las unidades, sea por
propietarios o por terceros. t) Si se viere comprometida la
seguridad o conservación de los bienes comunes o de las
unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones,
emanaciones de gas u otros desperfectos, no encontrándose el
propietario o ocupante que facilite o permita el acceso, el
administrador, conforme a la facultad que le confiere el inciso
sexto del artículo treinta y seis de la Ley sobre Copropiedad
Inmobiliaria, podrá ingresar forzosamente a una unidad,
debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de
Administración, quien levantará acta detallada de la
diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité
de Administración, dejando copia de ella en el interior de la
unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los
responsables del desperfecto producido. u) Proponer al Comité
de Administración la adopción de medidas para resguardar el
ingreso al condominio de personas ajenas a éste; sea en calidad
de visitantes o de prestadores de servicios. v) En general,
todas aquellas otras funciones que específicamente le
encomiende la ley número diecinueve mil quinientos treinta y
siete y su Reglamento, el presente reglamento o le asigne el
Comité de Administración. ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: El
condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una
cuenta de ahorro, exclusiva de éste, sobre la cual podrán girar
el Administrador en conjunto con uno cualquiera de los miembros

1 del Comité de Administración del Condominio, representando al
2 condominio en el ámbito bancario, con las siguientes
3 atribuciones o facultades: a) Contratar, abrir y cerrar
4 cuentas corrientes bancarias y depósitos; retirar talonarios
5 de cheques, aprobar o impugnar saldos y firmar los
6 correspondientes recibos; b) Girar y depositar en cuentas
7 corrientes de depósitos que el condominio tenga abiertas o
8 abra en lo sucesivo, en cualquier banco o institución
9 financiera del territorio nacional; c) Firmar, girar, endosar,
10 descontar, revalidar, cobrar, cancelar y protestar cheques. En
11 caso de falta, ausencia, impedimento, renuncia o enfermedad
12 del Administrador, que no será necesario acreditar ante
13 terceros, podrán girar dos cualquiera de los miembros del
14 Comité de Administración conjuntamente, sin perjuicio de lo
15 que disponga sobre el particular, la Asamblea de
16 copropietarios, la cual podrá modificar las normas recién
17 indicadas. ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: El Administrador estará
18 obligado a rendir cuenta documentada de su administración en
19 las épocas que se le haya fijado el Comité de Administración
20 y, además, cada vez que se lo solicite la Asamblea de
21 copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al
22 término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios
23 tendrán acceso a la documentación correspondiente. ARTÍCULO
24 TRIGÉSIMO QUINTO: Todo lo concerniente a la administración del
25 condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en
26 Asamblea. Las sesiones de la Asamblea serán ordinarias y
27 extraordinarias. Las sesiones ordinarias deberán celebrarse a
28 lo menos una vez al año. ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: En las
29 sesiones ordinarias podrá tratarse cualquier asunto
30 relacionado con los intereses de los copropietarios y

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago

1 adoptarse los acuerdos que correspondan y entre ellas, podrán
2 tratarse los siguientes materias: a) Dar cuenta de su gestión
3 correspondiente a los últimos doce meses y tratar cualquier
4 asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y
5 adoptar los acuerdos que haya lugar. b) Impartir al
6 Administrador las instrucciones que estime convenientes,
7 fiscalizar su labor, exigir rendiciones de cuentas, aprobarlas
8 o rechazarlas y evacuar sus consultas. c) Acordar reparaciones
9 mayores o mejoras importantes en el condominio o establecer
10 los programas o presupuestos para ello. d) Elegir a los
11 miembros del Comité de Administración. e) Ejercer las demás
12 atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a
13 este Reglamento y, en general atender los asuntos
14 concernientes al condominio. ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Las
15 sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan
16 las necesidades del condominio o a petición del Comité de
17 Administración o de los copropietarios que representen a lo
18 menos el quince por ciento de los derechos en el condominio y
19 en ellas deberán tratarse los temas incluidos en la citación.
20 Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones
21 extraordinarias: Uno) Modificación del Reglamento de
22 Copropiedad. Dos) Enajenación o arrendamiento de bienes de
23 dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
24 Tres) Reconstrucción o demolición del condominio. Cuatro)
25 Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje
26 sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen
27 de Copropiedad Inmobiliaria o su modificación. Cinco)
28 Delegación de facultades al Comité de Administración. Seis)
29 Remoción parcial o total de los miembros del Comité de
30 Administración. Siete) Gastos o inversiones extraordinarios

que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Condominio. Ocho) Administración conjunta de dos o más condominios de acuerdo con el artículo veintiséis de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, y el establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio. Nueve) Programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para estos efectos. Diez) Cambio de destino de las unidades del condominio. Once) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común. Doce) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades. Trece) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: Todas las materias que de acuerdo al artículo anterior deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en los números Uno), cuando alteren los derechos en el condominio, Dos), Tres), Cuatro), Diez), Once), Doce) y Trece), podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo décimo octavo de la ley de Copropiedad Inmobiliaria. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



1 aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de
2 los copropietarios que representen a los menos el setenta y
3 cinco por ciento de los derechos en el condominio. El acuerdo
4 correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita
5 por el Presidente del Comité de Administración y por el
6 Administrador del Condominio, debiendo protocolizarse los
7 antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de
8 dicha protocolización en la respectiva escritura pública. En
9 caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes
10 de seis meses. Las demás materias no requerirán de Asamblea
11 extraordinaria cuando el Reglamento de Copropiedad establezca
12 norma que las regulen o se trate de obras que no involucren
13 modificaciones en los derechos en el condominio. ARTÍCULO

14 TRIGÉSIMO NOVENO: El Comité de Administración a través de su
15 presidente o si este no lo hiciere, el Administrador, deberá
16 citar a Asamblea a todos los copropietarios o apoderados
17 personalmente, mediante correo electrónico o mediante carta
18 certificada dirigida al domicilio registrado para estos
19 efectos en la oficina de la administración, con una
20 anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince,
21 indicando el lugar, día y hora de la celebración. Si no lo
22 hubiere registrado, se entenderá para todos los efectos que
23 tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El
24 Administrador deberá mantener en el condominio una nómina
25 actualizada de los copropietarios, con sus respectivos
26 domicilios registrados, y con sus respectivas direcciones de
27 correo electrónico. ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: Las sesiones de la
28 Asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la
29 Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar el
30 que deberá estar situado en la misma comuna y deberán ser

1 presididas por el presidente del Comité de Administración o
2 por el copropietario asistente que elija la Asamblea. Si se
3 trata de la primera Asamblea, ésta será presidida por el
4 Administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente
5 que designe la Asamblea mediante sorteo. ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO

6 PRIMERO: Las Asambleas Ordinarias de Copropietarios se
7 constituirán en primera citación con la asistencia de los
8 copropietarios que representen a lo menos, el sesenta por
9 ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación,
10 con la asistencia de los copropietarios que concurran,
11 adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por
12 mayoría absoluta de los asistentes. En la Asamblea ordinaria,
13 entre la primera y la segunda citación deberá mediar un plazo
14 no inferior a media hora ni superior a seis horas. ARTÍCULO

15 CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Las Asambleas Extraordinarias de
16 Copropietarios se constituirán en primera citación con la
17 asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos,
18 el ochenta por ciento de los derechos en el condominio y, en
19 segunda citación, con asistencia de los copropietarios que
20 representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos
21 del condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con
22 el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los
23 derechos asistentes. Las Asambleas extraordinarias para tratar
24 las materias señaladas en los números Uno) al Cinco) del
25 artículo trigésimo sexto, requerirán para constituirse, tanto
26 en primera como en segunda citación, la asistencia de los
27 copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por
28 ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se
29 adoptarán con el voto favorable de los asistentes que
30 representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de los

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago

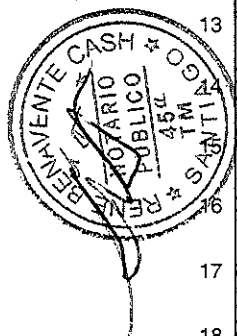


1 derechos en el condominio. Las Asambleas extraordinarias para
2 tratar modificaciones al Reglamento que incidan en la
3 alteración del porcentaje de los copropietarios sobre los
4 bienes de dominio común, requerirán para constituirse la
5 asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos,
6 el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y los
7 acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes
8 que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de
9 los derechos en el condominio. En las Asambleas
10 extraordinarias, entre la primera y la segunda citación deberá
11 mediar un plazo no inferior a cinco ni superior a quince días.

12 ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: A las Asambleas en las que se
13 adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los
números Uno), Tres), Cuatro), Cinco), Seis) y Siete) del
14 artículo trigésimo sexto precedente, deberá asistir un
15 notario, quién deberá certificar el acta respectiva, en la que
16 se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso.

17 ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: Si no se reunieren los quórum
18 necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el
19 Administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez
20 conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley
21 sobre Copropiedad Inmobiliaria. ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO:

22 Todo copropietario estará obligado a asistir a las Asambleas
23 respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si
24 el copropietario no hiciere uso del derecho de designar
25 apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para
26 este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación
27 el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la
28 tenencia de la unidad, siempre que en el respectivo contrato
29 así se hubiere establecido. ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO: Sólo
30



los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir a votar en las Asambleas de Copropietarios, salvo aquellas materias respecto de las cuales se requiere de unanimidad. La calidad de propietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces. Cada copropietario tendrá sólo un voto que será proporcional a sus derechos en los bienes comunes de conformidad al artículo cuarto. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO:

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas por el Reglamento de Copropiedad o por la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La Asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia Asamblea para estos efectos. ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO

OCTAVO: De los acuerdos de la Asamblea 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. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia. ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: Si la naturaleza del acuerdo lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



miembros del Comité de Administración. ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO:

La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión deberá elegir un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ésta. Serán elegidos por la Asamblea las tres más altas mayorías de entre los postulantes a dichos cargos. Las votaciones podrán ser a viva voz o mediante el voto secreto que será depositado en una urna, lo que será decidido por la Asamblea. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que fije la Asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la Asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Actuará como Secretario del Comité la persona que el Presidente designe.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) Las personas naturales que sean propietarias en el Condominio o sus cónyuges. b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Condominio. ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO

SEGUNDO: El Comité podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el presente Reglamento. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas y/o modificadas por la Asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes. ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO

1 TERCERO: Además de lo señalado en este Reglamento, el Comité
2 de Administración tendrá las facultades especiales que acuerde
3 la Asamblea de Copropietarios. **TITULO VII: Seguro sobre las**
4 **unidades. ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO:** Será obligatorio que
5 todas las unidades del Condominio estén aseguradas contra
6 riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro de los bienes de
7 dominio común en la proporción que le corresponda a la
8 respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este
9 seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el Administrador
10 por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima
11 correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes,
12 indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo
13 adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que
14 rigen para los gastos comunes. El Comité de Administración
15 deberá idear un plan de emergencia ante siniestros, como
16 incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para
17 tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial
18 énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de
19 este plan será responsabilidad del Comité de Administración,
20 que deberá someterlo a aprobación de una Asamblea
21 Extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de
22 los primeros tres meses de su nombramiento. El plan de
23 emergencia, junto con los planos del condominio detallados
24 según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de
25 Administración respectivo y copia del mismo, junto con los
26 planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de
27 bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de
28 Administración las observaciones que estimaren pertinentes. Si
29 se viere comprometida la seguridad del Condominio por alguna
30 emergencia, el Administrador del Condominio podrá ingresar

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



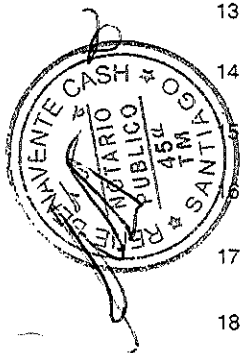
1 forzadamente a cualquier unidad de este, debiendo hacerlo
2 acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien
3 levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la
4 misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando
5 copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se
6 originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto
7 producido. TITULO VIII: De las infracciones al Reglamento.
8 ARTICULO QUINCUGÉSIMO QUINTO: Toda infracción al presente
9 Reglamento será sancionada con una multa a beneficio del
10 condominio que aplicará el Comité de Administración y que se
11 regulará atendida su gravedad, en "menores", "leves" y
12 "graves". Las multas menores ascenderán a una unidad de
13 fomento, las leves, a cinco unidades de fomento, y las graves,
14 a diez unidades de fomento. Si las infracciones fueren
15 reiteradas o continuadas, la Administración podrá aplicar
16 multas por cada día que dure la contravención y hasta que ésta
17 termine. Se entenderán que estas sanciones revisten el
18 carácter de gastos comunes extraordinarios para todos los
19 efectos legales y en especial, para su cobro judicial en caso
20 de incumplimiento a su pago. De esta multa podrá reclamarse al
21 Juez competente dentro de los quince días siguientes a la fecha
22 en que se notifique al afectado la resolución del Comité. Esta
23 notificación se hará mediante carta certificada que se
24 remitirá por conducto de un Ministro de Fe al domicilio que el
25 propietario tenga registrado en la Administración, y se
26 entenderá como día de la notificación, el tercer día luego de
27 la fecha del despacho de dicha carta. Sin perjuicio de la
28 obligación del infractor de pagar la multa, éste deberá
29 indemnizar los perjuicios en que haya incurrido, en
30 conformidad a lo dispuesto en el artículo mil quinientos



1 cincuenta y cinco del Código Civil. ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO
2 SEXTO: El producto de las sanciones a que se alude en este
3 título incrementará en Fondo Común de Reserva, en conformidad
4 a la ley. TITULO IX: Divisibilidad. ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO
5 SÉPTIMO: Si cualquier plazo, convenio, estipulación o
6 disposición de este Reglamento se invalidara o no se pudiera
7 hacer cumplir o llevar a efecto por cualquier causa, el resto
8 del Reglamento no se verá afectado por lo anterior y los
9 plazos, convenios, condiciones, estipulaciones y disposición
10 que no sean afectadas, permanecerán y serán plenamente válidas
11 y obligatorias a la mayor extensión permitida por la ley.
12 TITULO X: Solución de Controversias. ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO
13 OCTAVO: El Juzgado de Policía Local correspondiente será
14 competente para resolver cualquier contienda que se promueva
15 entre los copropietarios o entre éstos y el Administrador,
16 relativas a la administración del condominio o en cuanto a la
17 interpretación, aplicación o significado del presente
18 reglamento, de acuerdo con el procedimiento establecido en la
19 ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete. ARTÍCULO
20 QUINCUAGÉSIMO NOVENO: Para los efectos del presente
21 Reglamento, se reputará que los propietarios tienen su
22 domicilio en el domicilio registrado en la oficina de la
23 administración. Si no lo hubiere registrado, se entenderá para
24 todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva
25 unidad del Condominio. TITULO XI: De la vigencia. ARTÍCULO
26 SEXAGÉSIMO: El presente reglamento entrará en vigencia desde
27 que la escritura pública que da cuenta del mismo se inscriba
28 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. En caso de
29 modificación, esta sólo producirá efecto, desde que el acuerdo
30 respectivo sea reducido a escritura pública por la persona



1 comisionada al efecto y que esta escritura sea inscrita en el
2 Conservador de Bienes Raíces de Santiago. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO
3 BIS: El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por
4 acuerdo de la Asamblea de Copropietarios citada especialmente
5 para el efecto. Esta Asamblea se constituirá, tanto en primera
6 como en segunda citación, con un número de asistentes que
7 representen, a lo menos, el ochenta por ciento de la totalidad
8 de unidades de la Comunidad. Los acuerdos se adoptarán, tanto
9 en primera como en segunda, con el voto conforme de a los menos
10 del setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.
11 Lo anterior es sin perjuicio de los quórum especiales y
12 superiores a los antes señalados que dispone la ley sobre
13 copropiedad inmobiliaria para el tratamiento y modificación de
14 determinadas y especiales materias contenidas en dicha
15 disposición legal. La modificación del Reglamento sólo
16 producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido
17 a escritura pública por la persona comisionada al efecto e
18 inscrita en el Conservador de Bienes Raíces competente. Solo
19 una vez enajenado el setenta y cinco por ciento del total de
20 las Unidades habitacionales que componen el Condominio, de
21 acuerdo a lo establecido en el artículo trigésimo de la Ley
22 diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre copropiedad
23 inmobiliaria y, al artículo quinto de su Reglamento, el
24 Administrador deberá convocar a Asamblea Extraordinaria la que
25 se pronunciará sobre la mantención, modificación o,
26 sustitución del Reglamento de Copropiedad. Con todo, mientras
27 no se haya enajenado el setenta y cinco por ciento de las
28 unidades que componen el condominio, para la adecuación y
29 modificación del reglamento se estará a lo prescrito en los
30 artículos transitorios de este Reglamento. TÍTULO XII: Normas



1 **Especiales de Arquitectura. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO:** Del
2 Comité de Arquitectura. El cumplimiento de las presentes
3 normas de arquitectura del Condominio, serán cauteladas por el
4 Comité de Arquitectura organismo que tendrá a su cargo exigir
5 el cumplimiento de las mismas y tomar las medidas que
6 correspondan para su vigilancia. Con tal propósito, en forma
7 previa a la solicitud de obra que el copropietario presente a
8 la Dirección de Obras respectiva o a cualquier tipo de inicio
9 de construcción u obra, cualquier proyecto de construcción o
10 ampliación, piscinas, loggias, estacionamientos, pérgolas,
11 muro y/o cercos que se proyecte construir en las unidades que
12 forman el condominio, será revisado por un Arquitecto Revisor
13 quien le entregará al Comité la información necesaria para que
14 éste autorice o rechace el proyecto. De este modo no podrá
15 iniciarse ninguna edificación u obra sin que se cuente con la
16 revisión del Arquitecto Revisor y la autorización escrita del
17 Comité de Arquitectura. El Arquitecto Revisor deberá ser
18 elegido por el Comité de Arquitectura y se mantendrá hasta que
19 de dicho Comité así lo determine. El Comité de Arquitectura
20 estará integrado por cuatro personas, que serán elegidos y
21 removidos de la siguiente forma: dos representantes serán
22 elegidos y/o removidos, a su entero arbitrio, por el Comité de
23 Administración del Condominio, y los otros dos serán elegidos
24 y/o removidos por la Asamblea de Copropietarios. De entre sus
25 miembros se elegirá el presidente del Comité quien durará dos
26 años en sus funciones, contados desde el día de su designación,
27 y tendrá voto dirimente en caso de empate respecto de algún
28 acuerdo. Para los efectos de obtener la referida autorización,
29 el interesado deberá presentar una solicitud escrita al
30 Arquitecto Revisor con los siguientes antecedentes: a) Ficha



1 resumida con información general del proyecto, que contenga a
2 lo menos lo siguiente: Número del sitio, nombre del
3 propietario, teléfonos de contacto del propietario, nombre del
4 arquitecto o profesional encargado del proyecto, teléfonos de
5 contacto del arquitecto o profesional encargado del proyecto,
6 fecha estimada de inicio de obras, fecha estimada de términos
7 de obras. b) Memoria descriptiva que explique en forma resumida
8 las características de la obra. c) Planos de planta a escala
9 uno a cincuenta de la obra y plano de emplazamiento dentro del
10 terreno a escala uno a cien. d) Cortes y todas las elevaciones
11 del proyecto a escala uno a cincuenta. e) Listado de
12 especificaciones técnicas generales y especificación detallada
13 de los materiales y terminaciones a utilizar en todos los
14 paramentos exteriores y techumbre. En la medida de que el
15 Arquitecto Revisor lo requiera deberá exhibir muestras de cada
16 uno de los materiales y colores de pintura. f) Proyecto de
17 cálculo y de especialidades, y en general cualquier otro
18 antecedente que requiera para la adecuada comprensión del
19 proyecto a desarrollar. Los antecedentes antes señalados
20 deberán ser entregados, en forma simultánea a la solicitud
21 aludida y, a contar de esa fecha, al Arquitecto Revisor quien
22 tendrá un plazo de quince días para entregar sus observaciones
23 al proyecto y/o solicitar información adicional, debiendo el
24 propietario subsanar las observaciones y/o aportar la
25 información adicional dentro de los quince días siguientes. El
26 informe del Arquitecto Revisor deberá ser presentado al Comité
27 de Arquitectura para su decisión sobre el particular. Si el
28 Comité de Arquitectura no formula observaciones y/o no
29 solicita información adicional, resolverá con la información
30 que tenga en su poder, sin considerar más antecedentes. El



1 Comité de Arquitectura dispondrá de un máximo de quince días
2 para resolver respecto del proyecto presentado, pudiendo
3 "aprobarlo definitivamente" o "sujectarlo a condiciones".
4 Transcurrido este plazo sin que el Comité de Arquitectura se
5 haya manifestado en uno u otro sentido, el proyecto de
6 entenderá "aprobado definitivamente" para todos los efectos.
7 Todo proyecto "aprobado definitivamente" podrá ser construido
8 e iniciar sus obras. Sin una aprobación definitiva no se podrán
9 iniciar las obras. En caso que el proyecto sea presentado por
10 alguna persona distinta del propietario, deberá adjuntar a los
11 antecedentes antes mencionados un poder notarial en donde
12 conste su calidad de representante del propietario del sitio
13 en cuestión para los fines que lo está presentando. La
14 aprobación de un proyecto de edificación y/o ampliación por
15 parte del Comité de Arquitectura, no eximirá al propietario
16 y/o a su arquitecto a obtener los permisos de edificación
17 pertinentes según lo establecido por la Ordenanza General de
18 Urbanismo y Construcciones. Por su parte, el contar con un
19 permiso de edificación otorgado por el organismo competente de
20 acuerdo a lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo
21 y Construcciones no exime al propietario y/o a su arquitecto
22 de presentar su proyecto al Arquitecto Revisor y al Comité de
23 Arquitectura y obtener su aprobación. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO
24 SEGUNDO: La existencia de un permiso de edificación municipal
25 no podrá ser esgrimido como argumento o elemento de presión
26 para obtener la aprobación definitiva de las obras ante el
27 Comité de Arquitectura. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO: Cierros
28 perimetrales del Loteo. Estos cierros, construidos por el
29 primer propietario, serán recibidos por el propietario junto
30 a la entrega material de la unidad correspondiente. En este



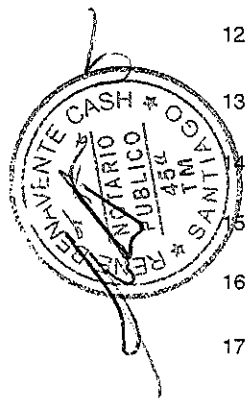
1 acto INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA constituye servidumbre que
2 gravará a las unidades que conforman el perímetro del
3 condominio que deslinda con la vialidad pública externa del
4 condominio o con otros propietarios de inmuebles colindantes
5 al terreno donde se construye el CONDOMINIO LOS ROBLES, los
6 que tendrán la calidad de predios sirvientes en favor y
7 beneficio de todas las demás unidades del Condominio, los
8 cuales tendrán el carácter de predios dominantes, con una
9 servidumbre voluntaria, perpetua, irrevocable, positiva,
10 continua y aparente en cuya virtud, los predios sirvientes se
11 obligarán a soportar y conservar permanentemente sus cierros,
12 sus pilares, cerco eléctrico y otros elementos que apoyen la
13 seguridad del condominio tales como circuitos cerrados de
14 televisión o elementos de iluminación del Condominio, ubicados
15 dentro de la superficie del predio sirviente. Asimismo estarán
16 obligados a entregar las facilidades a la Administración para
17 que disponga de la mantención y reparación de éstos. En caso
18 de incumplimiento de su obligación, el Administrador estará
19 facultado para disponer las medidas necesarias para que un
20 tercero ingrese al sitio y efectúe tales reparaciones y
21 mantenciones. En este evento, el dueño de la unidad que no
22 cumplió con este deber, estará obligado a reembolsar al
23 condominio los gastos incurridos por éste en estas tareas.
24 Este cobro podrá efectuarse como gasto común extraordinario
25 especial para la unidad incumplidora y estará afecto a la
26 normativa que regula tales gastos. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO:
27 **Cierros medianeros.** Los cierros medianeros laterales o de
28 fondo de las casas con frente a calles o parques podrán ser
29 reemplazados por el propietario, previo acuerdo del Comité de
30 Arquitectura, únicamente por otro tipo de cierros metálicos

que permitan la transparencia y visibilidad en las áreas así
definidas. No podrán ser reemplazados por muros de ningún tipo,
ni por planchas metálicas, ni mallas de alambre o similares.
La modificación de los cierros medianeros opacos laterales o
de fondo entre vecinos, será posible a través de acuerdo entre
los copropietarios y siguiendo las normas de la Ordenanza
General de Urbanismo y Construcción con relación a su altura.

ARTÍCULO SEXAGÉSIMO QUINTO: Rejas y cierros exteriores. Los
copropietarios de las casas que enfrenten la vialidad pública
deberán mantener las rejas y sus muros, los cuales deberán ser
pintados del mismo color que el primer propietario o la
Administración del condominio, en su caso, haya definido para
ello. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO: Espacio del bien común que
enfrenta a cada unidad. En la superficie ubicada entre la línea
oficial y la calzada, que deberá ser desarrollada y mantenida
por el propietario, no se podrá levantar ningún tipo de
construcción. Se entienden incluidas en esta prohibición todo
tipo de rejas, cercos, edificaciones, techados, elementos
estructurales, paramentos, pilares verticales o volúmenes,
habitables o no. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SÉPTIMO: Altura y pisos.
La altura máxima de las casas, edificaciones o cualquiera de
sus elementos no podrá superar los dos pisos y cubierta o los
siete coma cinco metros, medidos desde el nivel de piso
terminado de la casa, quedando prohibida cualquier ampliación
a un tercer piso. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO: Subterráneo. Se
prohíbe la construcción de subterráneo. ARTÍCULO SEXAGÉSIMO
NOVENO: Porcentaje de ocupación de suelo. Los copropietarios
no podrán construir más de veinte metros cuadrados a nivel de
primer piso respecto a lo establecido para cada sitio en el
Permiso de Edificación. ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO: Distanciamiento



1 a los medianeros. Las construcciones deberán respetar un
2 distanciamiento mínimo de conformidad con lo dispuesto en la
3 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. ARTÍCULO
4 SEPTUAGÉSIMO PRIMERO: Adosamiento. Las casas sólo podrán
5 adosarse a un costado de la propiedad, y nunca al fondo
6 (contrafrente). El volumen de adosamiento no podrá tener más
7 de un piso, y deberá estar contenido en una rasante de treinta
8 grados tomada a tres coma cincuenta metros del nivel de terreno
9 natural en el plano del medianero, en el punto más alto del
10 volumen adosado. El largo máximo del adosamiento no excederá
11 de un tercio de la longitud total del deslinde compartido con
12 cada vecino. La fachada a la calle del volumen adosado, deberá
13 construirse al menos dos metros más atrás que la línea de
14 edificación de la unidad. El muro de adosamiento al vecino
15 podrá tener una altura máxima de tres coma cincuenta metros.
16 Se entenderá esta altura como la distancia vertical, expresada
17 en metros, entre el suelo natural y una línea paralela superior
18 al mismo. El muro de adosamiento deberá construirse cumpliendo
19 con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y
20 Construcciones, y deberá ser diseñado de tal forma que todas
21 las aguas lluvias sean evacuadas al interior de la propiedad.
22 Todo paramento que sea visible desde la propiedad vecina,
23 deberá ser estucado y terminado de forma similar al resto del
24 muro medianero existente. ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO:
25 Rasantes para edificaciones. Todas las edificaciones de un
26 piso de altura, con excepción de los volúmenes adosados a que
27 se ha hecho referencia en el artículo precedente, deberán estar
28 contenidas en una línea rasante de setenta grados tomada en la
29 línea de terreno natural en el deslinde de la propiedad. Para
30 el segundo piso y la techumbre, se aplica también una rasante



de setenta grados, tomados en la línea de terreno natural en el deslinde. Se define "rasante" como el plano imaginario que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación. ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO:

Fachadas. Con el objeto de resguardar la armonía arquitectónica del barrio, se prohíbe toda intervención de las fachadas de las casas o eliminar o elevar los muros de las cercas o instalar rejas. Los colores de las fachadas de las casas deberán obligatoriamente respetar los colores originales. Sólo el Comité de Arquitectura podrá autorizar el empleo de algún otro color. ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO:

Reconstrucción de las viviendas. En caso de destrucción total o parcial de las viviendas, estas deberán ser reconstruidas con idénticas características y especificaciones que las originales, de acuerdo a los planos y proyectos de arquitectura originales aprobados por la oficina de arquitectura "Prieto Schaffer Arquitectos". Cualquier duda en torno al cómo aplicar esta norma, ésta será interpretada conforme a lo que determine el Comité de Arquitectura. ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO QUINTO:

Cubierta de techos. Estará prohibido que la cubierta de los techos incluya cartón alquitranado, cartón asfáltico, asbesto cemento y/o fibrocemento. ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEXTO:

Letreros de venta. En caso que se venda una propiedad, se podrán instalar letreros de venta en el interior del sitio, con la leyenda "se vende" y las dimensiones del mismo no podrán exceder de ochenta centímetros por cincuenta centímetros. Queda prohibida la instalación de letreros en los muros exteriores. ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO:

Pavimentos exteriores. Los pavimentos exteriores, visibles desde las

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

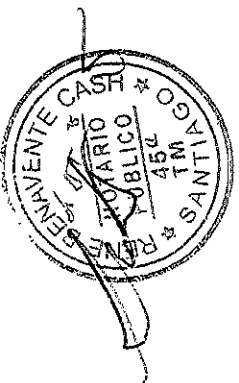
Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



1 calles o espacios públicos, deberán ser de piedra natural,
2 gres cerámico, hormigón a la vista o baldosas. Queda prohibida
3 la utilización de otros materiales. ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO
4 OCTAVO: Chimeneas. Con el propósito de preservar la calidad
5 del aire en el lugar se prohíben las chimeneas, o artefactos
6 de calefacción de cualquier otro tipo que utilicen leña,
7 carbón, aserrín o sus derivados. ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO NOVENO:
8 Estacionamiento de automóviles. Para la construcción de dichas
9 obras, que deberán ser aprobadas por el Comité de Arquitectura
10 según el procedimiento establecido en el artículo sexagésimo,
11 se deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) Los
12 cobertizos serán horizontales con vigas metálicas apoyadas
13 sobre pilares de albañilería estucada. Estos cobertizos podrán
14 ser techados con policarbonato opaco traslúcido o soluciones
15 de madera tipo treillage, o cielo opaco. b) El techo del
16 cobertizo no deberá ser visible desde la calle. c) La altura
17 máxima exterior de la edificación será de dos coma ochenta
18 metros. ARTÍCULO OCTOGÉSIMO: Piscinas. Las piscinas deberán
19 construirse a una distancia mínima de uno coma cincuenta
20 metros respecto a los deslindes del sitio y, en caso de estar
21 sobre un relleno, no se permitirá su "abalconamiento" sobre la
22 unidad colindante, salvo que respete una altura mínima sobre
23 el suelo de uno coma ochenta metros. En el evento de que la
24 unidad donde se construya la piscina esté gravada con una
25 servidumbre especial, la normativa anterior le será aplicable
26 a partir del término de la faja afecta. El desagüe de la
27 piscina no podrá quedar conectado a las canaletas de aguas
28 lluvias de los sitios y/o a la red de alcantarillado público
29 en general. ARTÍCULO OCTOGÉSIMO PRIMERO: Patio de servicio.
30 Los patios de servicio sólo podrán techarse con previa



1 autorización del Comité de Arquitectura. Todos los
2 equipamientos de basura, estanques, máquinas y de colgado de
3 ropa, deberán estar emplazados en patios debidamente cerrados
4 por muros, que no sean visibles por los vecinos o desde las
5 calles u otros espacios ajenos al sitio. La altura máxima de
6 dichos muros será de dos coma ocho metros de altura. Se
7 entenderá esta altura como la distancia vertical, expresada en
8 metros, entre el nivel de piso terminado del patio de servicio
9 y un plano paralelo superior al mismo. ARTÍCULO OCTOGÉSIMO
10 SEGUNDO: Identificación y número del sitio y/o casa. Los
11 números de identificación de cada casa, no podrán ser
12 modificados ni reemplazados y deberán permanecer visibles y
13 sin vegetación que impida verlos. En la eventualidad que se
14 deterioren, estos deberán ser reemplazados por números de
15 iguales características y medidas. ARTÍCULO OCTOGÉSIMO
16 TERCERO: Persianas. Se permite el uso de persianas de madera,
17 PVC o similares. ARTÍCULO OCTOGÉSIMO CUARTO: Equipos de aire
18 acondicionado. Se prohíbe la instalación de equipos de aire
19 acondicionado en lugares en que sean vistos del exterior, por
20 vecinos o desde la calle. Estos equipos deberán ser
21 silenciosos. ARTÍCULO OCTOGÉSIMO QUINTO: Residuos y basuras.
22 Todas las viviendas deberán tener un espacio oculto a la vista
23 desde la calle o vecindario, destinado al depósito de residuos
24 y basuras. Se prohíbe la instalación de canastillos para
25 mantener basura que sean vistos desde la calle o vecindario.
26 ARTÍCULO OCTOGÉSIMO SEXTO: Construcciones complementarias.
27 Sólo se podrán levantar construcciones complementarias, tales
28 como casetas metálicas para guardar objetos, casas de muñecas
29 o jaulas de animales, ocultas a la vista de la calle o de los
30 vecinos. ARTÍCULO OCTOGÉSIMO SÉPTIMO: Elementos que no podrán

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

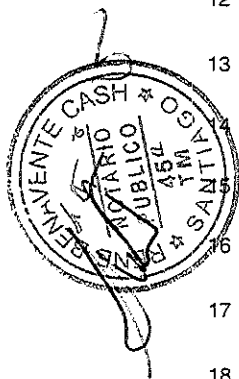
Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



1 ser visibles por terceros. Las instalaciones de equipos como
2 antenas, estanques de cualquier tipo, parlantes, sistemas de
3 iluminación y de tendidos de fuerza eléctrica o de corrientes
4 débiles y sus acometidas y otros, no podrán ser vistas desde
5 la calle o desde el vecindario. Todos los equipamientos de
6 basura, estanques, máquinas y de colgado de ropa, deberán estar
7 emplazados en patios debidamente cerrados por muros, que no
8 sean visibles por los vecinos o desde las calles u otros
9 espacios ajenos al sitio. La altura máxima de dichos muros
10 será de dos coma ocho metros de altura. Se entenderá esta
11 altura como la distancia vertical, expresada en metros, entre
12 el nivel de piso terminado del patio de servicio y un plano
13 paralelo superior al mismo. ARTÍCULO OCTOGÉSIMO OCTAVO:
14 Canales de aguas lluvias. No se podrán instalar canales de
15 aguas lluvias verticales en las casas del condominio. Los
16 propietarios serán responsables de la mantención de las
17 canaletas de aguas lluvias de la manera en que se entregan.
18 ARTÍCULO OCTOGÉSIMO NOVENO: Puertas de acceso. No se permite
19 el cambio de las puertas de cada unidad visibles desde el
20 exterior. En el evento de que, por desgaste natural o por otra
21 causa no imputable a la propietaria, la puerta se deteriore,
22 sólo podrá ser sustituida por otra de iguales características
23 y materiales (tanto estéticas como técnicas) a las puertas
24 originales. ARTÍCULO NONAGÉSIMO: Paisajismo. Cada copropietario
25 deberá construir, conforme al ANEXO TRES denominado Guía de
26 Paisajismo, documento que se entiende formar parte integrante
27 del presente Reglamento, y que se protocoliza con esta fecha
28 en este oficio notarial bajo el mismo número de repertorio y
29 que el Notario infrascrito ha tenido a la vista, el antejardín
30 y se obliga a cuidar y mantener los árboles y la vegetación de



la vereda frente o adyacente a su unidad. Asimismo se prohíbe
cortar, secar, o arrancar los árboles, arbustos y/o
cubresuelos que eventualmente el primer propietario plante. En
caso que se dañe severamente o que se seque alguno de los
árboles o arbustos plantados, estos deberán ser repuestos por
el propietario por otro de la misma especie y tamaño, a su
costa. La vegetación en esta área deberá ceñirse a las plantas
autorizadas conforme al **ANEXO TRES**. Será obligación de los
propietarios velar para que la vegetación no impida una
adecuada iluminación por lo que deberán podar las ramas o
enredaderas que cubran los focos o faroles. **TITULO XIII: Guía
de construcción. ARTÍCULO NONAGÉSIMO PRIMERO:** Para los efectos
de no alterar innecesariamente el entorno, preocupación que se
hace extensiva durante el periodo de construcción, ampliación
o remodelación de las viviendas, se establecen las normas del
presente Título. Todos los propietarios y constructores
estarán sometidos a estas regulaciones, y cualquier violación
a ellas será de responsabilidad del propietario. **ARTÍCULO
NONAGÉSIMO SEGUNDO:** Coordinación Previa. Antes de iniciar una
obra y sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades
que emanan de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción,
del Permiso de Edificación, y de su aprobación por el
Arquitecto revisor y por el Comité de Arquitectura, el
constructor remitirá al Administrador un listado de todos los
subcontratistas, proveedores y trabajadores, para que se les
permita el acceso al terreno. Finalmente, y con anterioridad
al inicio de faenas, el constructor deberá remitir al
Administrador un documento en que declare su conocimiento de
las presentes guías de construcción. **ARTÍCULO NONAGÉSIMO
TERCERO:** Construcciones temporales. Todas las construcciones



1 temporales de una obra de ampliación o construcción, tales
2 como instalaciones de faenas, baño químico y otras serán
3 emplazadas dentro del sitio, y serán removidos una vez
4 finalizadas las obras. ARTÍCULO NONAGÉSIMO CUARTO: Responsable
5 de la obra. Sin perjuicio que el constructor tendrá que
6 someterse a la normativa aplicable sobre el particular,
7 recaerá en el propietario de la unidad la responsabilidad de
8 las obras, debiendo tomar la iniciativa en medidas que apunten
9 a cumplir estas regulaciones. ARTÍCULO NONAGÉSIMO QUINTO:
10 Remoción de escombros y basura. Al término de cada jornada de
11 trabajo deberá limpiarse el área de la obra y removerse los
12 escombros producidos, acopiándolos en un lugar especialmente
13 destinado para ello. Los escombros y basuras propias de la
14 obra deberán ser sacados de la misma en forma periódica, de
15 manera de impedir su acumulación. Está expresamente prohibido
16 al constructor enterrar, quemar o esparcir escombros y basura.
17 Se deberá tener especial cuidado con la basura liviana, como
18 por ejemplo restos de envoltorios de papel y plástico, sacos
19 de cemento abiertos u otros, para impedir que el viento los
20 levante y esparza más allá del área de construcción. ARTÍCULO
21 NONAGÉSIMO SEXTO: Instalaciones sanitarias. El constructor
22 deberá proveer del baño químico y las demás instalaciones
23 sanitarias para el uso de los trabajadores. ARTÍCULO
24 NONAGÉSIMO SÉPTIMO: Preparación de mezcla. Los lugares de
25 preparación de mezclas de hormigones y/o morteros se
26 emplazarán exclusivamente en el área de cada unidad, y será de
27 responsabilidad del constructor tomar las medidas para evitar
28 que cualquier derrame de estas faenas escurra al sistema de
29 evacuación de aguas lluvia del loteo. Está expresamente
30 prohibida la preparación de mezcla de hormigón o mortero sobre

las calzadas y/o veredas del Condominio. ARTÍCULO NONAGÉSIMO
OCTAVO: Conservación del patrimonio paisajístico. El
constructor deberá tomar las precauciones para proteger el
patrimonio paisajístico de la urbanización y del Condominio.
ARTÍCULO NONAGÉSIMO NOVENO: Limpieza de las calles. El
constructor deberá tomar todas las medidas necesarias para
evitar que se ensucien y/o embarren las calzadas del Condominio
con el tránsito hacia o desde la obra. En el caso de suceder
este evento, será de responsabilidad del constructor limpiar
adecuadamente las calles, tomando las precauciones para que
los sedimentos no obstruyan el sistema de evacuación de aguas
lluvia. ARTÍCULO CENTÉSIMO: Excavaciones. El material de las
excavaciones que no se utilizará para rellenos, deberá ser
sacado del Condominio y depositado en botaderos autorizados en
forma expedita. ARTÍCULO CENTÉSIMO PRIMERO: Reparación de
daños en propiedades de terceros. El daño de cualquier sitio
distinto al de la obra, incluyendo caminos, espacios comunes,
pavimentos, cierros, soleras, aceras peatonales, sumideros de
aguas lluvias, vegetación y/o topografía está terminantemente
prohibido. Esta prohibición se hace extensiva al derrame de
agua, lechada de cemento cualquier otro material o liquido al
sistema de evacuación de aguas lluvia del loteo. Si se infringe
esta prohibición y se provoca algún daño, este deberá ser
reparado y/o restaurado con prontitud, recayendo la
responsabilidad en el propietario que contrató la obra. TITULO
XIV: Exigencias durante la construcción. ARTÍCULO CENTÉSIMO
SEGUNDO: El horario de construcción será de lunes a viernes de
ocho cero cero horas a dieciocho cero cero horas. Sábado,
domingo y festivos no se permitirán faenas de construcción.
TÍTULO XV: Servidumbres. ARTÍCULO CENTÉSIMO TERCERO: Por el

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

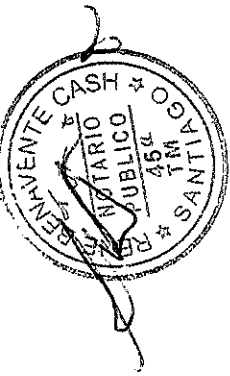
Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



1 presente instrumento, INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA, debidamente
2 representado por quienes comparecen en su nombre, en su calidad
3 de propietaria del inmueble singularizado en la cláusula
4 primera de este instrumento, en uso de la facultad que
5 consultan los artículos ochocientos ochenta y siguientes del
6 Código Civil, constituye sobre las superficies destinadas a
7 vialidad y áreas verdes del Condominio, servidumbres a favor
8 de las empresas de servicios para la colocación y mantención
9 de instalaciones destinadas a los respectivos servicios
10 domiciliarios de: a) Alcantarillado de aguas servidas; b)
11 Alcantarillado de aguas lluvias; c) Agua potable; d) Gas; e)
12 Alumbrado y energía eléctrica; f) De teléfono,
13 telecomunicaciones y corrientes débiles en general; g) De
14 otros servicios que los adelantos técnicos, científicos o
15 industriales hagan exigibles o recomendables en el futuro, y
16 h) De tránsito vehicular y peatonal. En el ejercicio de las
17 servidumbres singularizadas precedentemente, las áreas
18 afectadas quedarán sujetas a favor de las empresas de los
19 servicios respectivos, al gravamen de soportar el tendido,
20 instalación, construcción, establecimiento, mantención,
21 reparación y operación de redes subterráneas, sistemas
22 superficiales, ductos de entrada y salida, cámaras de
23 inspección, instalaciones accesorias a las anteriores,
24 operación de sondajes, y cualquier otro tipo de elemento u
25 obras necesarias para el adecuado funcionamiento de dichos
26 servicios. Las servidumbres se ejercerán y quedarán radicadas
27 exclusivamente sobre la vialidad y áreas verdes del CONDOMINIO
28 LOS ROBLES que se construye en el predio singularizado en la
29 cláusula primera, de conformidad con los planos que acojan a
30 cada etapa del mismo a copropiedad inmobiliaria hasta su

recepción final, planos que, a contar de su aprobación por la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, se entenderán formar parte integrante de este reglamento para todos los efectos pertinentes. ARTÍCULO CENTÉSIMO CUARTO: Conforme con lo dispuesto en los artículos ochocientos veintiocho y ochocientos veintinueve del Código Civil, las servidumbres que se constituyen en la cláusula precedente, comprenden todos los medios y el derecho de realizar todas las obras que resulten necesarias para ejercerlas. Sobre las áreas afectas a servidumbre, a saber, exclusivamente la vialidad y áreas verdes del CONDOMINIO LOS ROBLES, no podrán plantarse árboles de raíces profundas que afecten las instalaciones ejecutadas en el subsuelo. Además, en el caso de existir, sobre el área afecta, cámaras de inspección y/o cámaras de válvulas, queda prohibido su intervención o maniobras tendientes a impedir o alterar su normal funcionamiento. En consecuencia, para la ejecución, conservación, recambio, reposición o mantenimiento de tales obras y, en general, de la infraestructura propia de la servidumbre, los propietarios y/o copropietarios, en su caso, de los predios sirvientes y quienes le sucedan en el dominio no podrán negar el acceso a las áreas afectas a servidumbre a la respectiva empresa prestataria del servicio público a que la servidumbre que se constituye se refiere, a los encargados de la ejecución de las obras, contratistas, y terceros autorizados, y a los que se encarguen de la operación, conservación, recambio, reposición o mantenimiento de las mismas. Sin perjuicio de lo anterior, las áreas destinadas al ejercicio de estas servidumbres podrán sobreponerse una sobre otra en la medida que la distancia entre ellas cumpla los mínimos legales, no afecten la seguridad del

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*26967339 / *29401400
Santiago



condominio y de las propias instalaciones o la buena calidad
del servicio respectivo al que se encuentren destinadas.
ARTÍCULO CENTÉSIMO QUINTO: En especial, se grava el inmueble
singularizado en la cláusula primera de esta escritura donde
se encuentra emplazado el CONDOMINIO LOS ROBLES, con
servidumbre de infraestructura de instalaciones eléctricas
subterráneas conforme se precise en los planos de especialidad
eléctrica a favor de la empresa Chilectra S.A., concesionaria
de servicios eléctricos del CONDOMINIO LOS ROBLES. La empresa
concesionaria de servicios eléctricos del condominio estará
facultada para designar a las personas que podrán ingresar al
condominio a efectuar las labores de inspección reparación y
demás que sean necesarias en relación a las instalaciones
eléctricas y a las servidumbres que se les ha otorgado, y a
las servidumbres que en el futuro puedan otorgársele. Se deja
expresa constancia que la servidumbre otorgada a la empresa
concesionaria de servicios eléctricos, comprende servidumbre
de ocupación de suelo, de tránsito y de paso peatonal, todo lo
anterior para efectuar las obras que se requieran para la
operación y mantención de las instalaciones eléctricas del
Condominio. La servidumbre constituida a favor de la empresa
concesionaria de servicios eléctricos, se entiende desde ya
vigente. INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA, podrá, por necesidades
en la ejecución y terminación del proyecto, aun habiéndose
enajenado a terceras personas unidades del condominio,
establecer las servidumbres de infraestructura que resulten
necesarias gravando sectores de bienes comunes del condominio,
a favor de empresas prestadoras de servicios de
infraestructura del condominio y a favor de lotes vecinos para
establecer comunidades de infraestructura ya sean sanitarias,

1 eléctricas, de gas, de corrientes débiles y demás que resulten
2 necesarias para el buen funcionamiento de las instalaciones
3 del Condominio. Forman parte del presente Reglamento de
4 Copropiedad, los contratos de suministro de servicios de
5 infraestructura del Condominio, suscritos por la Inmobiliaria
6 desarrolladora del Condominio con las respectivas Empresas
7 Concesionarias y/o prestadoras de tales servicios al
8 CONDOMINIO LOS ROBLES, lo anterior es sin perjuicio de los
9 acuerdos que válidamente puedan adoptar la competente Asamblea
10 de copropietarios, en relación a las normas de la libre
11 competencia. Se deja constancia que las empresas proveedoras
12 de servicios de gas, agua, electricidad, y de corrientes
13 débiles tendrán derecho a ingresar al Condominio a efectuar
14 labores de mantención y reparación de instalaciones mientras
15 tengan el carácter de proveedoras de servicios, no
16 pudiéndoseles obstaculizar el ingreso. Por otra parte, todo
17 propietario y ocupante de las viviendas se obliga a respetar
18 las servidumbres constituidas por el presente instrumento.

19 ARTÍCULO CENTÉSIMO SEXTO: Planes de riego. Para un correcto
20 funcionamiento de las redes de agua potable del condominio, se
21 debe organizar y prever una simultaneidad acotada en el uso de
22 los sistemas de riego de jardines de las viviendas, los que en
23 general son de alto consumo instantáneo de agua potable. En
24 primer lugar el riego de jardines de cada vivienda debe ser en
25 horarios distintos a los de alto consumo humano al interior de
26 la vivienda. Por otro lado, en el ANEXO CUARTO, denominado
27 Plan de Riego, documento que se entiende formar parte
28 integrante del presente Reglamento, y que se protocoliza con
29 esta fecha en este oficio notarial bajo el mismo número de
30 repertorio y que el Notario infrascrito ha tenido a la vista,

RENE BENAVENTE CASH

NOTARIO PUBLICO

Huérfanos 979 piso 7

E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl

Central Telefónica

*26967339 / *29401400

Santiago



1 se define el Plan de Riego para el CONDOMINIO LOS ROBLES, el
2 que sugiere zonas de riego diferido en horarios para grupos de
3 viviendas, el que permite que en simultaneidad de ellas la red
4 general de agua potable se comporte de manera regular sin
5 llegar a afectar su funcionamiento para el cual fue prevista
6 y diseñada. Será de responsabilidad de la Administración el
7 velar su cumplimiento por parte de los copropietarios.
8 ARTÍCULOS TRANSITORIOS: ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO: Se
9 designa Administrador del Condominio por el plazo de un año
10 contado desde esta fecha a la empresa CENTRAL DE PROCESOS Y
11 ASESORIAS S.A., cuyo nombre de fantasía es "Gestión Chicureo",
12 Rol Unico Tributario Número setenta y seis millones
13 trescientos cuarenta y tres mil novecientos setenta guión
14 siete, con domicilio en calle Estado número trescientos
15 cincuenta y nueve, piso siete. El plazo antes referido será
16 renovable por un nuevo período de un año, salvo que el Comité
17 de Administración designe a un reemplazante, quien permanecerá
18 en su cargo hasta que se celebre la Primera Asamblea Ordinaria
19 de Copropietarios. Sin perjuicio de las facultades
20 contempladas en el presente Reglamento, se faculta al
21 Administrador o a quien este designe, para que, portando copia
22 de esta escritura, concurra ante el Servicio de Impuestos
23 Internos y efectúe en representación del Condominio, todos los
24 trámites, presentaciones y demás gestiones que sean necesarias
25 para los efectos de la Declaración de Iniciación de
26 Actividades, Rol Unico Tributario, timbraje de facturas,
27 boletas, libros, guías de despacho, etc., y firmar los
28 formularios que se requieran para estos efectos. El
29 administrador designado, en el ejercicio de sus funciones,
30 tendrá todas y cada una de las facultades que le otorgan las



1 disposiciones legales pertinentes y especialmente las
2 señaladas en el presente Reglamento de Copropiedad. Asimismo,
3 el Administrador estará especialmente facultado para abrir a
4 nombre del Condominio, cuentas corrientes bancaria, girar y
5 depositar en ellas y retirar talonarios cheques, endosar
6 documentos para su depósito y aprobación de saldos. En el
7 orden Judicial, el Administrador tendrá todas las facultades
8 que el presente reglamento y la ley otorgan a los
9 Administradores de Condominios. ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:

10 Cada propietario, al momento de la entrega material de su
11 "unidad", deberá anticipar las expensas comunes
12 correspondientes al primer mes de ocupación de la misma que
13 corresponden al Fondo de Garantía y al Fondo Común de Reserva
14 indicados en el presente Reglamento. ARTÍCULO TERCERO

15 TRANSITORIO: Se designa como miembros del Comité de
16 Administración a los señores **Francisco Klein Bronfman**, cédula
17 nacional de identidad número ocho millones setecientos setenta
18 y ocho mil doscientos veintitrés guión nueve, **Juan Manuel**
19 **Llodrá Ochagavía**, cédula nacional de identidad número diez y
20 seis millones noventa y seis mil doscientos sesenta y tres
21 guión uno y, a don **Jan Verbeken Hott**, cédula de identidad
22 número diez millones setecientos noventa y cinco mil
23 ochocientos setenta y ocho guión nueve, quienes permanecerán
24 en sus cargos hasta que se celebre la Primera Asamblea
25 Ordinaria de Copropietarios. Mientras no se celebre la
26 referida Asamblea, inmobiliaria Los Robles SpA podrá sustituir
27 a su arbitrio a los miembros del Comité de Administración,
28 dejando constancia de ello en carta remitida al Administrador.

29 ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO: Se designan provisoriamente como
30 miembros del Comité de Arquitectura a los señores Federico

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*26967339 / *29401400
Santiago

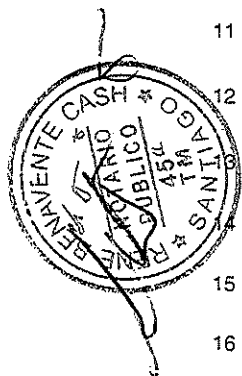


1 Prieto Schaeffer, Jan Verbeken Hott, Francisco Klein Bronfman,
2 y Juan Manuel Llodrá Ochagavía, quienes permanecerán en sus
3 cargos hasta la recepción final total del Condominio. ARTÍCULO
4 QUINTO TRANSITORIO: Como el CONDOMINIO LOS ROBLES comprende
5 varias etapas, cuyas unidades se irán ejecutando y
6 recepcionando parcialmente, INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA, en su
7 carácter de primer propietario, deja expresa constancia de los
8 siguiente: a) Que hasta la Recepción Final Total del
9 Condominio, se encontrará especial e irrevocablemente
10 facultada y se reserva el derecho para requerir y solicitar a
11 las autoridades pertinentes y, en especial, a la Municipalidad
12 de Colina, la modificación de los planos y permisos de
13 construcción, así como para otorgar, autorizar y archivar
14 planos de Ley de Copropiedad Inmobiliaria y sus respectivos
15 certificados, correspondientes al presente Condominio, y
16 modificarlos, pudiendo modificar el orden de desarrollo de las
17 etapas, el número de sus unidades, su ubicación, superficie y
18 características, así como el tipo de casas, y asignar a las
19 nuevas unidades sus respectivos porcentajes tanto en la tabla
20 de prorrateo contenida en el ANEXO UNO como en la tabla de
21 prorrateo contenida en el ANEXO DOS, siempre que dichas
22 asignaciones no vulneren los porcentajes totales ya asignado
23 en dichos anexos. b) Que, hasta el mismo plazo, con el objeto
24 de proporcionar a los copropietarios del CONDOMINIO LOS ROBLES
25 un óptimo aprovechamiento de los espacios de dominio común,
26 como asimismo de las instalaciones y bienes destinados al
27 equipamiento del Condominio, INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA
28 estará facultado, en forma especial e irrevocable, para
29 modificar dichos espacios comunes e instalaciones y bienes
30 destinados al equipamiento común, pudiendo mediante tales

modificaciones alterar el destino de tales bienes, manteniendo tales bienes el carácter de comunes o de bienes e instalaciones de equipamiento común. c) El ejercicio de estas facultades especiales e irrevocables por parte de INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA no requerirá en caso alguno de autorización o aprobación por parte de quienes hayan adquirido unidades en el Condominio, cuyo consentimiento, a mayor abundamiento y para todos los efectos legales, se entenderá expresamente otorgado por el sólo hecho de la declaración de conocimiento y aceptación del presente Reglamento efectuada por cada adquirente de un inmueble que forme parte del Condominio en el respectivo contrato que le sirva de título de adquisición, declaración que, en todo caso, será requisito sine qua non e irrenunciable para la suscripción dicho contrato, entendiéndose por ello que tales adquirentes se conforman a plenitud con lo aquí señalado sin reclamación posterior. ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO: Para los efectos de lo establecido en el artículo cuarto del presente Reglamento, en cada oportunidad en que se incorporen nuevas unidades al Condominio, con ocasión de la emisión de la Resolución Municipal que acoge dichas unidades a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y se archive en el Conservador el respectivo plano de Copropiedad, se complementará el presente instrumento mediante escritura pública suscrita por INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA, donde se consignará el detalle de sus unidades e incorporará un nuevo ANEXO UNO, que formará parte integrante de dicho Complemento, y se protocolizará conjuntamente con dicho Complemento en la Notaria respectiva. El nuevo ANEXO UNO se denominará "ANEXO UNO A"; "ANEXO UNO B"; "ANEXO UNO C" y así sucesivamente, y deberá/n ser firmada/s por el Administrador del Condominio. El/los nuevo/s cuadro/s



1 establece/rán la proporción de los derechos que le
2 correspondan a cada propietario de las unidades de las nuevas
3 etapas del condominio sobre los bienes de dominio común de
4 acuerdo con el avalúo fiscal, pero no podrá/n alterar, de
5 manera alguna, el porcentaje total ya asignado para las
6 unidades ya recibidas, en el actual **ANEXO UNO. ARTÍCULO SÉPTIMO**
7 **TRANSITORIO:** Como se ha expresado en el artículo décimo octavo
8 del presente Reglamento, el cuadro que fija la proporción de
9 contribución a los gastos comunes contenida en el **ANEXO DOS**
10 tiene el carácter de provisoria, atendido a que el Condominio
11 se construirá por etapas. Mientras no se concluya con el
12 desarrollo del condominio, la contribución a los gastos
13 comunes por parte de los propietarios de las unidades con
14 recepción final del condominio, de acuerdo con el **ANEXO DOS**,
15 se rige por las siguientes reglas: a) Los gastos comunes se
16 prorratearán entre las unidades del condominio que cuenten con
17 Recepción Final, destinadas a la venta. En consecuencia,
18 durante todo el tiempo que dure el período transitorio, las
19 unidades que no cuenten con recepción final no se incluirán
20 para el cálculo del prorratio y, no estarán obligadas a
21 concurrir al pago de los gastos comunes. b) La proporción en
22 que cada copropietario de las unidades con recepción final de
23 la Primera Etapa deba contribuir a los gastos comunes
24 ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, será
25 aquella que se contenga en el **ANEXO DOS** vigente a la fecha de
26 devengamiento de tales gastos. Al efecto, en cada oportunidad
27 en que se incorporen nuevas unidades al Condominio, con ocasión
28 de la emisión de la Resolución Municipal que acoge a una nueva
29 etapa a Ley de Copropiedad Inmobiliaria y se archive en el
30 Conservador el respectivo plano de Copropiedad, se

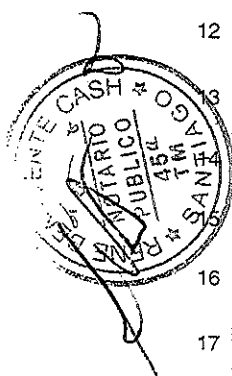


1 complementar el presente instrumento mediante escritura
2 pública suscrita por INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA, donde se
3 consignará el detalle de sus unidades y se incorporará un nuevo
4 ANEXO DOS, firmado por el Administrador, el cual se entenderá
5 formar parte integrante de dicho complemento, protocolizándose
6 conjuntamente con él. El nuevo ANEXO DOS se denominará "ANEXO
7 DOS A"; "ANEXO DOS B"; "ANEXO DOS C" y así sucesivamente. c)
8 Durante todo el tiempo que dure el período transitorio, esto
9 es, hasta que no se hayan recibido todas las unidades del
10 condominio, el monto en que cada unidad con recepción final
11 del Condominio deba contribuir al pago de los gastos comunes,
12 no excederá de cinco coma cinco Unidades de Fomento mensuales,
13 calculada dicha unidad según su valor equivalente en pesos
14 moneda nacional al día del pago de la contribución respectiva.
15 En este límite máximo, no se incluirán los gastos que irroque
16 el Proyecto Piedra Roja los que, hasta el fin del año dos mil
17 dieciséis no podrán exceder de una coma una Unidades de Fomento
18 mensuales por cada unidad. d) INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA
19 subsidiará la diferencia de los gastos que no se alcancen a
20 cubrir por los pagos que las unidades desarrolladas deban hacer
21 con el tope de cinco coma cinco unidades de fomento mensuales,
22 indicado en la letra c) precedente. Dicho subsidio se mantendrá
23 hasta que el cincuenta por ciento de las unidades del
24 Condominio cuente con recepción final municipal. ARTÍCULO
25 OCTAVO TRANSITORIO: Las contribuciones fiscales o municipales
26 de bienes raíces, que afecten a la totalidad de los inmuebles,
27 mientras no exista cobro por roles separados para las diversas
28 unidades, serán considerados gastos comunes o expensas
29 comunes, y debidamente prorrateadas, serán pagadas por el
30 administrador, con cargo a todos los copropietarios de la

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*26967339 / *29401400
Santiago



1 respectiva etapa, respondiendo INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA por
2 las de lo no vendido. ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO: La sola
3 declaración expresa de aceptación del presente Reglamento de
4 Copropiedad, manifestada por cada adquirente de una unidad que
5 forme parte del Condominio en el respectivo contrato de
6 compraventa, constituirá, para todos los efectos legales, el
7 otorgamiento de un mandato especial e irrevocable a favor de
8 INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA o quien la suceda, para que ésta,
9 a nombre y en representación de todos los copropietarios, hasta
10 la recepción final total del Condominio, proceda a modificar,
11 adicionar, rectificar o complementar el presente Reglamento de
12 Copropiedad de que da cuenta este instrumento, sin restricción
13 alguna, a fin de adaptarlo y adecuarlo a las características
14 definitivas y finales de los distintos sectores o subsectores
15 que conforman el Condominio, pudiendo suscribir todas las
16 presentaciones que sean necesarias, ante las autoridades
17 competentes, para el fiel cumplimiento del encargo y para
18 requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que
19 fueren pertinentes, pudiendo delegar estas facultades en el
20 portador de copia autorizada de los instrumentos que al efecto
21 se suscriban. Así, INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA o quien la
22 suceda, queda expresamente facultado para modificar y/o
23 complementar el presente reglamento cuantas veces sea
24 necesario, al efecto de adecuarlo a medida que se vayan
25 otorgando las recepciones parciales definitivas de cada uno de
26 las Sub etapas y sectores del Condominio, como asimismo,
27 describir cada una de las unidades que vayan obteniendo
28 recepción parcial definitiva. Asimismo, el hecho de la
29 aceptación del citado mandato en la forma ya referida,
30 facultará también a INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA para suscribir



1 con las empresas de servicios todos los contratos necesarios
2 para el otorgamiento de los servicios respectivos pudiendo
3 pactar en ellos limitaciones al uso de los bienes comunes. Los
4 representantes de INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA, suscribirán las
5 escrituras y/o contratos, sin limitación alguna. El referido
6 mandato se entenderá vigente hasta la recepción definitiva
7 final y total del Condominio. ARTÍCULO DÉCIMO TRANSITORIO:
8 INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA se reserva la facultad de usar
9 sitios de su propiedad como casas destinadas a la exhibición
10 tanto de las unidades del Condominio como también de otros
11 inmuebles de proyectos inmobiliarios a desarrollar, sea por sí
12 mismo o por terceros, en inmuebles que forman parte del
13 Proyecto Piedra Roja. ARTÍCULO UNDÉCIMO TRANSITORIO: El
14 Condominio permitirá el libre acceso de personal autorizado de
15 las compañías de servicios públicos de electricidad, agua
16 potable y alcantarillado, gas, televisión por cable y
17 teléfonos toda vez que ellas lo requieran para realizar labores
18 de lectura de medidores, inspecciones, mantenciones y
19 reparaciones en los bienes comunes relacionados con sus
20 respectivos servicios al interior del Condominio. CUARTA: Sin
21 perjuicio de lo indicado en el artículo cuarto transitorio de
22 Reglamento contenido en el presente instrumento, los
23 comparecientes confieren poder suficiente a doña Carmen López
24 Pinochet o a doña María Graciela Fernández Aguirre, para que
25 actuando indistintamente cualquiera de ellas, pueda ejecutar
26 los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que
27 fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar esta
28 escritura, en relación con las disposiciones de la Ley
29 diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad
30 Inmobiliaria y su Reglamento o en relación a la singularización



1 de los bienes raíces que se mencionan, sus deslindes,
2 indicación de fojas, números y año de las inscripciones o
3 cualquier otro requisito que fuere necesario para inscribir
4 adecuadamente el presente reglamento y las servidumbres que en
5 él se constituyen, y efectuar las anotaciones que fueren
6 procedentes en la matriz de la misma y solicitar al Conservador
7 de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y
8 subinscripciones a que hubiere lugar. QUINTA: Se faculta al
9 portador de copia autorizada del presente instrumento para
10 requerir y/o firmar las anotaciones, inscripciones y
11 subinscripciones que procedan en los registros
12 correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

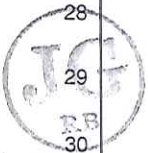
13 Personerías: La personería de don ESTEBAN CASTRO ANICH, y de
14 doña MARIA REBECA BASCUÑAN JIMENEZ para actuar en
15 representación de INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA, consta de la
16 sesión extraordinaria de Directorio de fecha diecinueve de
17 octubre de dos mil quince reducida a escritura pública con
18 fecha veintinueve del mismo mes y año en la Notaría de Santiago
19 de don René Benavente Cash. Personería que no se inserta por
20 ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. En
21 comprobante y previa lectura, así lo otorgan y firman los
22 comparecientes con el Notario que autoriza.- Se da copia.- DOY
23 FE.-



26 *[Signature]*
27 por INMOBILIARIA LOS ROBLES SpA

28 MARIA REBECA BASCUÑAN JIMENEZ

28 ESTEBAN CASTRO ANICH



R. 27/30-2016
05-08-2016
R. 14879.-

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

CERTIFICO: Que la Presente
copia que consta de 32 fjas,
es testimonio fiel de su original.
Santiago, 11 AGO 2016

RENE BENAVENTE CASH
45º NOTARIO PUBLICO SANTIAGO 45º