

REPERTORIO N°

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO TERRAZAS DEL CONDOR

Comuna Vitacura

En Santiago de Chile, a dieciséis de marzo de dos mil siete, ante mí, **RENE BENAVENTE CASH**, abogado, Notario Público Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, ambos domiciliados en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.**, sociedad anónima del giro de su denominación, Rol Unico Tributario número noventa y nueve millones quinientos cuarenta mil trescientos ochenta guión tres, representada, según se acreditará, por don **RODRIGO GONZALEZ CALVO**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número seis millones doscientos ochenta y tres mil seiscientos dos guión cuatro, y por don **JAVIER ABDO BERTONI**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número nueve millones trescientos ochenta y cuatro mil ochocientos ochenta y uno guión cero, todos domiciliados para estos efectos, en Avenida Luis Pasteur número siete mil veintiuno, comuna de Vitacura, en adelante "la Inmobiliaria"; todos los comparecientes mayores de edad, a quienes doy fe de conocer por haberme acreditado su

identidad con las respectivas cédulas personales, y exponen que vienen en dictar el siguiente Reglamento de Copropiedad: **PRIMERO:** Se deja testimonio de lo siguiente:

A) INMUEBLES.- INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A. es dueña de los siguientes inmuebles: **Uno.-** Del resto que le queda de la propiedad ubicada con frente a Avenida Luis Pasteur, que corresponde al lote **Ochenta y Ocho B Dos** del plano de subdivisión del lote Ochenta y Ocho A del plano de fusión respectivo, ubicado en la comuna de Vitacura, Región Metropolitana, que encierra una cabida aproximada de quince mil veinticuatro metros cuadrados, y deslinda así: Al NORTE, en veinticinco metros y en setenta y nueve metros con Lote ochenta y ocho B uno; Al SURORIENTE, en cuarenta y dos metros sesenta y seis centímetros con Lote veinte B; Al ORIENTE, en línea curva de doscientos cuarenta y ocho metros con Lote veinte B; Al PONIENTE, en línea curva de doscientos treinta metros cincuenta y dos centímetros y en veintisiete metros cincuenta y cuatro centímetros con Avenida Luis Pasteur, y **Dos.-** El inmueble ubicado con frente a Avenida Luis Pasteur, comuna de Vitacura, que corresponde al lote **Veinte - C Uno** del plano respectivo, que encierra una cabida aproximada de veinticuatro mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados, y deslinda así: Al NORPONIENTE, en cuarenta y dos metros sesenta y seis centímetros con parte del lote ochenta y nueve, y en doscientos cuarenta y ocho metros con lote R Nueve - A; Al NORORIENTE, en treinta y cinco metros diez centímetros con parte del lote Sesenta y Ocho A, y en treinta y dos metros veinte centímetros con parte de los lotes Sesenta Ocho A y Sesenta y Nueve A; Al SUR, en treinta y cuatro metros

sesenta y cinco centímetros con lote Dos C; Al SURPONIENTE, en veinticinco metros cuarenta centímetros con lote Dos C; Al SURORIENTE, en ciento sesenta y tres metros cero tres centímetros con lote Veinte - C Dos; Al PONIENTE, en noventa y nueve metros cero un centímetro con Avenida Luis Pasteur; Al ORIENTE, en setenta y ocho metros ochenta centímetros con lote Setenta B, y en noventa y dos metros con lote Sesenta y Nueve B y con parte del lote Sesenta y Nueve A. **B) TITULOS INMUEBLES.- Uno.- INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** adquirió el inmueble singularizado en el número Uno.- de la letra A) precedente, por compra a **INVERSIONES EL ROBLE LIMITADA**, según consta de la escritura pública de fecha nueve de septiembre del dos mil cuatro, modificada por escritura pública de fecha treinta y uno de marzo del año dos mil cinco, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La inscripción de dominio a su nombre rola a fojas setenta y nueve mil trescientas dos número setenta y dos mil ciento cincuenta y uno en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al dos mil cuatro. **Dos.- INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** adquirió el inmueble singularizado en el número Dos.- de la letra A) precedente, por compra a **INVERSIONES EL ROBLE LIMITADA**, según consta de la escritura pública de fecha ocho de octubre del dos mil cuatro, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La inscripción de dominio a su nombre rola a fojas ochenta y cuatro mil trescientas sesenta y siete número setenta y seis mil setecientos setenta y tres en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al dos mil cuatro. **C) ANTECEDENTES**

LOTEO.- Uno.- Por escritura pública de fecha ocho de junio del año dos mil cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** le cedió a la **MUNICIPALIDAD DE VITACURA** una franja de terreno ubicada con frente a la Avenida Luis Pasteur, de aproximadamente cinco mil trescientos setenta metros cuadrados, que corresponde a parte del Lote Ochenta y Ocho B Dos, comprendida en el polígono A-B-C-A del plano de cesión archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y dos mil ciento trece, de fecha quince de junio del año dos mil cinco. Ello, por encontrarse dicha franja afecta a utilidad pública de conformidad con lo previsto en el plano S guión seis mil cuatrocientos treinta y dos, aprobado por la Resolución Sección Segunda número veintiséis, de fecha veintisiete de agosto del año dos mil cuatro, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, e inscrito bajo el número cuarenta y un mil quinientos cuatro en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el primero de septiembre del año dos mil cuatro. La inscripción de dominio de la señalada franja de terreno a nombre de la Municipalidad de Vitacura rola a fojas cuarenta y nueve mil quinientas cuarenta número cuarenta y ocho mil setecientos treinta y cuatro, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil cinco. **Dos.-** Por Resolución Sección Segunda número Veintiuno, de fecha diecinueve de julio del año dos mil cinco, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, se aprobó el proyecto que fusionó el resto del Lote Ochenta y Ocho B Dos del plano S guión seis mil

cuatrocientos treinta y dos con el Lote Veinte C Uno del plano S guión seis mil cuatrocientos treinta y tres, ambos de propiedad, como ya se ha consignado, de **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.**, para dar origen a un nuevo lote denominado Lote Veinte D, según el plano S guión seis mil cuatrocientos sesenta y dos, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y dos mil doscientos treinta y uno, el nueve de agosto del año dos mil cinco. De conformidad con el citado plano, el Lote **Veinte D**, ubicado en Avenida Luis Pasteur número siete mil quinientos veintinueve, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, tiene una superficie aproximada de treinta y tres mil novecientos cuarenta y nueve metros cuadrados y los siguientes deslindes: Al NORTE, en setenta y nueve metros con Lote Ochenta y Ocho B Uno; al NORPONIENTE, en doscientos treinta y ocho metros sesenta y tres centímetros con deslinde norponiente del plano; al NORORIENTE, en línea quebrada de treinta metros veinte centímetros con parte de los Lotes Sesenta Ocho A y Sesenta y Nueve A y de treinta y cinco metros diez centímetros con parte del Lote Sesenta y Ocho A; al SUR, en línea quebrada de treinta y cuatro metros sesenta y cinco centímetros y de veinticinco metros cuarenta centímetros, con Lote Dos C; al SURPONIENTE, en ciento veintiséis metros cincuenta y cinco centímetros con Avenida Luis Pasteur; al SURORIENTE, en ciento sesenta y tres metros cero tres centímetros con Lote Veinte - C Dos, y al ORIENTE, en ciento cincuenta y siete metros cero tres centímetros con parte del Lote Sesenta y Nueve A, y con Lotes Sesenta y Nueve B y Setenta B. **D) PROYECTO INMOBILIARIO TERRAZAS DEL CONDOR.-** En el lote **Veinte D**, **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** ha proyectado y encargado la construcción a **EBCO S.A.**, bajo el sistema de condominio acogido a la normativa sobre "Conjunto Armónico", según lo dispuesto en el artículo dos. seis. cuatro. de la Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones, del **PROYECTO TERRAZAS DEL CONDOR** compuesto por seis edificios habitacionales de cinco pisos más un piso retirado, cada uno de ellos, denominados Edificios A; B; C; D; E, y F, y de un edificio habitacional de tres pisos denominado G, cuyos nombres de fantasía son: Almahue; Bordalesas; Canto del Agua; Del Pastor; El Arriero; Figueras, y Golondrina, respectivamente. Los edificios, con sus correspondientes departamentos, bodegas, estacionamientos y bienes comunes, han sido construidos de acuerdo con los planos generales y especificaciones técnicas elaboradas por los arquitectos señores Alfredo Fernández Recart, Matías González Rast y Rodrigo Martínez Nahuel, según Permiso de Edificación número Ciento Ocho/Dos Mil Cinco, de fecha diecinueve de agosto del año dos mil cinco, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, modificado por Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Edificación número Doscientos Setenta y Uno/Dos Mil Seis, de fecha seis de noviembre del año dos mil seis, de la señalada Dirección de Obras. **SEGUNDO:** Teniendo en consideración lo dispuesto en la cláusula precedente **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.**, debidamente representada por quienes comparecen en su nombre, en cumplimiento de la obligación que le impone el artículo veintinueve de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y con el objeto de regular los derechos y obligaciones recíprocos de las personas naturales o jurídicas que adquieran, a cualquier título, el dominio de los departamentos, bodegas y estacionamientos del Condominio Terrazas del Cóndor, para sus sucesores en el dominio a cualquier causa o título, y para toda persona a quien el propietario conceda el uso y goce o que los ocupe a cualquier título y, consecuentemente la proporción que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos o expensas comunes, y en general, para regular el régimen interno del

mismo, viene en dictar el Reglamento de Copropiedad del Condominio Terrazas del Cóndor, Edificios Almahue, Bordalesas, Canto del Agua, Del Pastor, El Arriero, Figueras, y Golondrina, con ingreso por Avenida Luis Pasteur número siete mil quinientos veintinueve, sector Santa María de Manquehue, comuna de Vitacura, Región Metropolitana: **TITULO I.-Artículo**

Primero: Objeto. El presente Reglamento de Copropiedad regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocos de todos los copropietarios del **"CONDominio TERRAZAS DEL CONDOR"**, ubicado en Avenida Luis Pasteur número siete mil quinientos veintinueve, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, en adelante "el Condominio", que se desarrollará en cinco etapas. La Primera Etapa comprende los Edificios A "Almahue", B "Bordalesas", y G "Golondrina". El Edificio Almahue estará compuesto por diez departamentos distribuidos en cinco pisos más un piso retirado, catorce bodegas, y veintiocho estacionamientos. El Edificio Bordalesas estará compuesto por diez departamentos distribuidos en cinco pisos más un piso retirado, doce bodegas, y treinta y nueve estacionamientos. El Edificio Golondrina estará compuesto por doce departamentos distribuidos en tres pisos, doce bodegas, y treinta y nueve estacionamientos. La Segunda Etapa comprende el Edificio C "Canto del Agua". El Edificio Canto del Agua estará compuesto por diez departamentos distribuidos en cinco pisos más un piso retirado, catorce bodegas, y treinta y siete estacionamientos. La Tercera Etapa comprende el Edificio D "Del Pastor", que estará compuesto por diez departamentos distribuidos en cinco pisos más un piso retirado, doce bodegas, y treinta y seis estacionamientos. La Cuarta Etapa comprende el Edificio E "El Arriero", que estará compuesto por diez departamentos distribuidos en cinco pisos más un piso retirado, doce bodegas, y treinta y seis estacionamientos. La Quinta Etapa comprende el Edificio F "Figueras", que estará compuesto

por diez departamentos distribuidos en cinco pisos más un piso retirado, doce bodegas, y treinta y seis estacionamientos. Los siete edificios y sus bienes comunes se emplazarán dentro de una superficie de treinta y tres mil novecientos cuarenta y nueve metros cuadrados del Sitio Veinte D. Las normas del presente Reglamento serán obligatorias para toda persona natural o jurídica que adquiriera uno cualquiera de los departamentos, bodegas y estacionamientos, en adelante también denominados "las unidades", para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el propietario conceda su uso y goce o que las ocupe a cualquier título. En el silencio del presente Reglamento, se aplicarán las disposiciones contenidas en la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el decreto número cuarenta y seis, del año mil novecientos noventa y ocho, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dictó el Reglamento sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en los artículos pertinentes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. **Artículo Segundo: Obligatoriedad.** Todas las obligaciones, normas, limitaciones y/o restricciones que impone el presente Reglamento a los copropietarios, así como los demás preceptos del mismo, serán obligatoriamente extensivas, sin que sea necesario trámite alguno, a las demás personas a quienes los propietarios concedan por cualquier título el uso y/o goce de sus unidades del Condominio, como también a todas las personas que por cualquier motivo los ocupen, sea como arrendatarios, comodatarios, usuarios, dependientes o en cualquier otra calidad. Sin embargo, el hecho de que estas obligaciones

pudieran recaer sobre terceros, no libera al propietario de su responsabilidad directa para con la comunidad y demás copropietarios, la que, en todo caso, subsistirá para todos los efectos legales. **Artículo Tercero:** Derechos de los Copropietarios.- Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento, bodega y estacionamiento, según corresponda, y comunero en los bienes de dominio común, de acuerdo al presente Reglamento y a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. El derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes, en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio, uso y goce del respectivo departamento, bodega o estacionamiento de que cada uno de ellos sea dueño y, por lo tanto, el propietario no podrá enajenar, transmitir, arrendar, conceder el goce, dar en uso, ceder los derechos sobre los inmuebles, transigir, o gravar el departamento, bodega o estacionamiento, independientemente del derecho sobre los bienes comunes ni viceversa, ni aún con el consentimiento de los demás copropietarios. **Artículo Cuarto:** Obligaciones de los Copropietarios.- Cada propietario deberá hacer uso de sus unidades en forma ordenada y tranquila, sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes. En consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometan la seguridad, estética, solidez o salubridad de los edificios y/o del Condominio. Tampoco podrá darlos en arrendamiento, o en uso y/o goce, a personas de notoria mala conducta. Cada propietario deberá pagar oportunamente

los gastos comunes del condominio y su no pago será sancionado en la forma que se señala más adelante. **Artículo**

Quinto: Prohibición de cambio de destino.- Queda terminantemente prohibido destinar los departamentos, bodegas y estacionamientos del condominio, en todo o en parte, a otros usos que no sean los propios a la naturaleza de estas unidades, cual es exclusivamente habitacional. Queda prohibido, en consecuencia, destinar las unidades al funcionamiento de oficinas, talleres, fábricas, hospedajes, o a cualquier otro fin que no sea la habitación. Asimismo, en ningún caso, la destinación de las unidades o el uso de los bienes comunes podrá dañar la estética o comodidad del edificio, ni podrá significar para los demás copropietarios u ocupantes molestias, ruidos, emanaciones o trepidaciones.

Artículo Sexto: Otras prohibiciones.- Queda estrictamente prohibido a los propietarios u ocupantes a cualquier título, de cualquiera de los departamentos, bodegas y/o estacionamientos y de los bienes comunes del condominio, realizar los actos o incumplir las obligaciones siguientes:

A) Tener depositados, aunque sean en forma transitoria, sustancias húmedas, infectadas, malolientes, inflamables, tóxicas o explosivas que puedan atentar contra la seguridad del edificio o causar daño o molestias a los demás copropietarios, o desaguar por los ductos de alcantarillados detergentes espumosos; **B)** Causar ruidos o algazaras o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del condominio, provoquen molestias o perturben el descanso de los vecinos. Queda estrictamente prohibido a los copropietarios, residentes, empleados dependientes, y visitas jugar o

producir ruidos molestos en los pasillos, escaleras, jardines y, en general, en los bienes comunes. Los trabajos de instalación de muebles, cuadros, cortinas u otros que requieran el uso de utensilios o máquinas ruidosas al interior de los departamentos, sólo podrán ejecutarse de lunes a viernes, entre las diez AM horas hasta las dieciocho PM horas, y el día sábado entre las once AM horas hasta las trece PM horas; **C)** Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez y/o salubridad de las construcciones; **D)** Atentar en cualquier otra forma contra la moralidad, el orden público y las buenas costumbres; **E)** Construir balcones, ventanas o ventilaciones, ensanchar, modificar, cerrar o ampliar las mismas, sea frente a los pasillos o demás bienes comunes, en las fachadas o en los muros exteriores; **F)** Colocar bajadas de cualquier tipo de cables o antenas, parabólicas, satelitales o de cualquier tipo, de luz o televisión u otros, por cualquiera de las fachadas, balcones, ventanas, patios de luz o conductos de ventilación, hacia el exterior. Las antenas de televisión satelital sólo podrán ubicarse sobre la caja de ascensores de cada edificio; **G)** Colgar ropa, toallas, sábanas y otro tipo de elementos en la ventanas, balcones o terrazas y sacudir por ellas alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo; **H)** Colocar lienzos, lonas, toldos u otros materiales análogos, de plástico, de maderas u otros, en fachadas, balcones o terrazas y muros exteriores que no hayan sido consultados en el diseño original de los planos aprobados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura. Las cortinas, toldos originales, y/o persianas que den a los exteriores de los edificios deberán ser de

color crudo o blanco invierno, o forradas en dichos colores, en su caso; **I)** Conectar campanas de cocinas u otros similares a los ductos de extracción forzada de aire; **J)** Colocar o pintar avisos, letreros o anuncios comerciales o de cualquier otro tipo en las puertas de acceso a cada departamento, fachada, balcones, ventanas y muros exteriores de los edificios; **K)** Hacer uso de parrillas o asadores cuyo uso provoque molestias a los vecinos. **L)** Queda prohibida la colocación de equipos de aire acondicionado en lugares distintos de los asignados en el proyecto, o de otros elementos en la fachada, balcones, terraza o techumbre del edificio. Asimismo, se prohíbe el cambio o modificación del estilo, color, naturaleza, y numeración de las puertas de los departamentos, o bodegas; **M)** Sólo se permitirá la tenencia o ingreso de animales domésticos en los edificios, en la medida en que no perturben la tranquilidad los demás copropietarios u ocupantes de ellos y no les provoquen molestias. Su paseo por los espacios comunes deberá realizarse sólo cuando las mascotas lleven collar y cadena. Sus excrementos deberán ser retirados de inmediato por la persona responsable que está a cargo de ellos. Los daños o molestias que los animales causen a las personas o a los jardines y propiedad en general, serán de la exclusiva responsabilidad de sus dueños; **N)** Sólo se permitirá el cierre de terrazas en conformidad con un proyecto único, elaborado por la oficina de arquitectura "FG Arquitectos", el que se protocolizará en esta misma Notaría dentro de los sesenta días siguientes a la inscripción del presente reglamento. Asimismo, sólo se permitirá la instalación de un jacuzzi exterior o "spa", en

el piso retirado de los Edificios A, B, C, D. E y F, siempre que el mencionado bien, en su forma, tamaño y características, se ajuste a lo consignado en los planos que al efecto, ha elaborado la oficina de arquitectura "FG Arquitectos", según el proyecto realizado por el ingeniero calculista señor Rafael Gatica Ureta; **Ñ)** Los estacionamientos sólo podrán destinarse a estacionar vehículos. Se excluyen expresamente aquellos que, por sus dimensiones, no respeten el límite del respectivo estacionamiento. Queda estrictamente prohibido dejar en ellos otros bienes muebles de cualquier clase o naturaleza, cajas, embalajes, neumáticos, materiales de construcción, desechos, basuras y escombros. Asimismo, está expresamente prohibido efectuar cualquier clase de construcciones en y sobre ellos, sean cobertizos, bodegas, cierres, cadenas, o bien destinar parte de su espacio a tales fines u otros diferentes al destino de los mismos, según lo señalado precedentemente. Está expresamente prohibido por sí o a través de terceros, reparar y/o lavar los vehículos en los estacionamientos; **O)** Queda prohibido el estacionamiento de vehículos en lugares que no sean los especialmente demarcados como tales dentro del condominio, y en la calle, vereda, y zonas de acceso a éste, los que sólo podrán estacionarse en los estacionamientos propios o especiales para visitas, en su caso, que les indiquen el personal auxiliar del condominio, ambos señalados en los planos. Se prohíbe, asimismo, que los propietarios u ocupantes de las unidades estacionen sus vehículos en los estacionamientos de visitas. En relación con el segundo nivel de estacionamientos ubicado en el Edificio G "Golondrinas", se

prohíbe estrictamente transitar y/o estacionar en ellos vehículos de carga o de altura y tamaño tal que, en relación con la losa de su techumbre, puedan involucrar situaciones de alto riesgo. Sobre el particular, la Administración será la responsable de colocar la debida señalética y prohibir el acceso de dichos vehículos; **P)** Queda prohibido utilizar los espacios comunes para almacenar o guardar en ellos, ni aún provisoriamente u ocasionalmente, toda clase de bienes; **Q)** Las bodegas sólo podrán destinarse o utilizarse para guardar muebles y menaje de casa habitación, quedando expresamente prohibido guardar en ellas cualesquiera elementos que comprometan la seguridad y salubridad del Condominio, tales como combustibles y productos inflamables de cualquier clase; **R)** Los artículos deportivos y demás útiles destinados a tales fines y/o agrado, deberán guardarse bajo llave en la bodega de cada propietario, bajo la responsabilidad y riesgo del mismo, y **S)** La basura y desperdicios deberán ser eliminados por medio de los ductos o lugares de colocación de basura respectivos, en bolsas de polietileno bien cerradas. Las botellas, cajas, cartones, maderas, vidrios, diarios, revistas y, en general toda clase de materiales duros, deberán ser dejados en los lugares especialmente asignados para tales fines para que el personal a cargo proceda a retirarlos. Las infracciones a lo prevenido en los artículos precedentes podrán ser denunciadas por el Comité de Administración, el Administrador o cualquiera persona afectada y será sancionada con multa según lo establecido en el artículo treinta y dos de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **Artículo Séptimo:**

Modificaciones interiores.- Cada propietario podrá hacer dentro de su departamento y/o bodega, en su caso, las modificaciones y agregados interiores que estime convenientes y que no signifiquen un cambio de destino de los mismos, siempre que éstos no afecten de manera alguna la estructura del inmueble de que se trate o de cualquier ducto vertical u horizontal común del respectivo edificio, ni comprometan sus condiciones de seguridad, solidez, impermeabilización, salubridad y estética del mismo. En todo caso, las instalaciones o modificaciones que los propietarios u ocupantes ejecuten en sus respectivos departamentos y/o bodegas, deben someterse, en todo, a la ley y a las ordenanzas generales y aprobaciones municipales correspondientes, siendo todas de responsabilidad exclusiva del propietario que corresponda, y ejecutarse estrictamente en los horarios ya señalados. **Artículo Octavo:** Limitaciones al contrato de arrendamiento u otros.- Los propietarios no podrán arrendar o conceder el uso o goce, a cualquier título, de su respectivo departamento, bodega o estacionamiento en forma que se contravengan los deberes, obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los arrendatarios en caso de subarriendo. Los propietarios o arrendatarios, según el caso, contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que celebren respecto de dichos bienes, la obligación del arrendatario o subarrendatario respectivo, según el caso, de aceptar y sujetarse, sin reservas, a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor

obligatorio que para el respectivo propietario. **Artículo**

Noveno: Obligación relativa a contratos de arrendamiento u

otros.- La infracción de los arrendatarios o subarrendatario, en su caso, a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, será causal suficiente de terminación del respectivo contrato, sin perjuicio de las demás sanciones legales que les correspondan. El Administrador del Condominio demandará la terminación inmediata del arrendamiento o subarrendamiento, en nombre y representación del dueño del departamento, bodega o estacionamiento, para cuyo efecto, al aceptar este Reglamento se le confiere poder especial. **Artículo Décimo:**

Otras responsabilidades por uso de bienes comunes.- Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o ocupantes a cualquier título de los departamentos, bodegas o estacionamientos, así como las personas que viven a su cuidado, y las personas que visiten los edificios, ocuparán los recintos de los edificios y otros espacios comunes bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo la Inmobiliaria, los codueños ni la administración, responsabilidad alguna en caso de accidentes. Corresponderá a los padres y madres de hijos menores vigilar sus actividades, sobre todo en la referente al uso de la piscina, y evitar que incurran en situaciones de riesgo o en juegos o conductas peligrosas. La vía de acceso sólo será de uso vehicular, limitado a una velocidad no superior a veinte kilómetros por hora. Los conductores deberán tomar todo tipo de precauciones y resguardos a fin de evitar cualquier acto que involucre un riesgo. El tránsito peatonal se realizará sólo por las zonas indicadas para ello. **Artículo Décimo Primero:**

Reparaciones a bienes comunes.- Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o ocupantes a cualquier título de los departamentos, bodegas o estacionamientos del condominio, deberán dar las facilidades y permitir el ingreso a su unidad al personal pertinente para realizar los trabajos necesarios para las reparaciones que se requieran para el arreglo y mantención de otra unidad del condominio o de bienes comunes, que se puedan ejecutar a través de su unidad, incluyéndose en éstas las tareas y obras necesarias para la mantención de los shafts, cañerías, equipos de aire acondicionado, pintura de fachadas, etc. Para estos efectos, las personas nombradas se obligan a permitir el ingreso para efectuar las reparaciones respectivas en un plazo no superior a veinticuatro horas transcurrido desde la comunicación, por parte de la Administración, de la reparación o mantención que se requiera ejecutar. En el evento de que dicha autorización no fuere otorgada dentro del plazo señalado, el propietario de la respectiva unidad deberá asumir los daños y perjuicios ocasionados por la demora o negativa a otorgar la autorización. Cuando la autorización haya sido otorgada oportunamente, el propietario tendrá derecho a que la Administración le repare totalmente los daños que la reparación o mantención puedan haberle ocasionado a su respectiva unidad, sin perjuicio de la facultad de la Administración para repetir en contra de quien fuere responsable. **TITULO II. DE LOS BIENES Y EXPENSAS COMUNES:**

Artículo Duodécimo: De los bienes comunes y de los bienes comunes de uso y goce exclusivo.- Son bienes comunes del Condominio Terrazas del Cóndor, con las limitaciones o

restricciones que se señalan en este Reglamento, los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad, conservación y estética del condominio; los que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de los departamentos, bodegas, estacionamientos que sean de su exclusivo dominio. En consecuencia, tienen esta calidad, el terreno en que se encuentra proyectado el condominio con toda su urbanización, los cimientos de los edificios, fachadas, sus muros y pilares soportantes exteriores e interiores, la obra gruesa de los suelos, estructuras, las techumbres, las terrazas que, en todo o en parte, sirvan de techo de la unidad del piso inferior, la portería, la sala de usos múltiples, la piscina, la sala de guardias, los estanques, las bombas, la sala de basura, la sala eléctrica, los jardines, las bodegas comunes, los estacionamientos de visita, los grupos electrógenos -uno para los Edificios Almahue, Bordalessas, Canto del Agua, Del Pastor, El Arriero y Figueras, y uno para el Edificio Golondrina-, los caminos, las rejas, portones de entrada, barreras, vía de acceso, las instalaciones generales, ductos de calefacción, los sistemas de comunicaciones, recintos de calderas, calderas, equipos y sistemas de riego automático, las impermeabilizaciones de cubiertas y terrazas, el hall de entrada o zaguán de cada edificio y, en general, las circulaciones horizontales y verticales del condominio, los sectores destinados al funcionamiento de la Administración, escaleras, ascensores y sus instalaciones de fuerza eléctrica, las instalaciones generales de energía eléctrica, gas, alcantarillado, agua potable, teléfono,

citófonos, sistemas de seguridad contra robos e incendios, ductos de ventilación y extracción forzada, recintos destinados a elementos de aseo, mantención y basuras, bodegas, vestíbulos, corredores, la mantención de jardines, y demás bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento común de los copropietarios del Condominio, que conforme a los planos del Edificio sean bienes de uso común o bienes comunes del mismo. En lo que dice relación con las calderas que proporcionan agua caliente y calefacción al Condominio, habrá seis, distribuidas de la siguiente forma: dos calderas comunes para los edificios A y B, dos calderas comunes para los edificios C y D, y dos calderas comunes para los edificios E y F. No se considerarán bienes comunes aquellos bienes muebles que, adquiridos previo acuerdo unánime de la totalidad de los copropietarios de un determinado edificio del condominio, y de su propio cargo y costo, adornen su hall de acceso o espacios de circulación horizontal o vertical del mismo. Finalmente, se deja expresa constancia que a los departamentos números diez y once del Edificio Almahue; a los departamentos números doce y trece del Edificio Bordalesas; a los departamentos números catorce y quince del Edificio Canto del Agua; a los departamentos números dieciséis y diecisiete del Edificio Del Pastor; a los departamentos números dieciocho y diecinueve del Edificio El Arriero, y a los departamentos números ciento diez y ciento once del Edificio Figueras, se les asigna en uso y goce exclusivo el área del jardín del primer piso que se encuentra delimitada en los respectivos planos de

copropiedad inmobiliaria. Estos jardines de uso y goce exclusivo quedarán, en cuanto a su mantención, dentro de los gastos comunes del condominio. Estarán sujetos a la supervisión de la Administración del condominio, y su diseño no podrá ser modificado por los copropietarios a quienes se les entregue su uso y goce exclusivo, los cuales, además, deberán respetar un derecho de paso por los mismos, a favor de la administración, los jardineros del condominio y de los encargados de la mantención y/o reparación de las instalaciones del edificio, tales como sistema de aire acondicionado, pinturas, bajadas de aguas lluvias, etc. Se prohíbe la colocación en ellos de juegos infantiles, estructuras o muebles, con anclaje al suelo.

Artículo Décimo Tercero: Determinación de porcentajes de propiedad en los bienes comunes.- El derecho que le corresponda a cada propietario sobre los bienes de dominio común del condominio se determinará en relación con el avalúo fiscal de sus respectivas unidades que, en su oportunidad, determinará el Servicio de Impuestos Internos.

Artículo Décimo Cuarto: Contribución a los gastos comunes del Condominio.- Cada propietario deberá concurrir al pago de los gastos comunes, sean estos ordinarios o extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común. Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho de repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda. Si, por no contribuir oportunamente a

los gastos a que aluden los párrafos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o sugiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. **Artículo Décimo**

Quinto: Fondos Especiales.- Los adquirentes de las unidades del condominio, deberán enterar los dineros necesarios para la formación de los fondos que disponga la administración, los cuales podrán ser los siguientes: A) Fondo de Puesta en Marcha, Operación y Garantía, que cubrirá los gastos necesarios para la iniciación y puesta en marcha de cada una de las etapas del Condominio que se vaya construyendo y entregando a sus adquirentes, su operación en el tiempo, y para responder de las obligaciones morosas o insolutas del propietario respectivo, sin perjuicio de la obligación de este de reponerlo de inmediato. Este fondo se cobrará una sola vez a cada propietario y su monto será de veinte Unidades de Fomento. Se pagará el día de la entrega material del inmueble o de la suscripción del contrato de compraventa, en su caso. B) Fondo Común de Reserva, destinado a atender las reparaciones de los bienes de dominio común, a la certificación periódica de las instalaciones de gas, o a gastos comunes urgentes o imprevistos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Este fondo estará formado por un cinco por ciento de los gastos comunes correspondientes, y se cobrará conjuntamente con éstos. La operación de los fondos estará a cargo del Administrador General, rigiéndose para ello en la normativa contenida sobre el particular en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Décimo**

Sexto: Administración General.- Para los efectos de la

administración, mantención y cuidado de los espacios y bienes comunes del condominio, así como para el cobro de los gastos o expensas comunes, y para velar por el cumplimiento del presente reglamento, habrá un Administrador y el personal que el Comité de Administración estime necesario para los trabajos de aseo, mantención y vigilancia. **Artículo Décimo Séptimo:** Gastos comunes ordinarios o extraordinarios.- En general, se reputarán como gastos o expensas comunes ordinarios, sin que la enumeración sea taxativa, los siguientes: **A)** Los honorarios del Administrador, las remuneraciones, gratificaciones y cualquier otro tipo de beneficios que se paguen al personal que labora en el condominio, como asimismo al resto del personal que fuera necesario contratar para la adecuada seguridad de éste, así como también las indemnizaciones laborales que correspondiere pagar a estos trabajadores; los impuestos y cotizaciones provisionales y de salud que les afecten, y los gastos asociados a su gestión, tales como los de la oficina de administración, teléfonos, citófonos, útiles de escritorio, equipos eléctricos de vigilancia, útiles de aseo, uniformes del personal de servicio, y demás análogos que directa o indirectamente se relacionen con ellos, y que se requieran para la buena marcha del condominio. **B)** Primas de seguros que sea necesario contratar según las leyes vigentes, para cubrir los riesgos asociados a los bienes comunes del condominio. **C)** Gastos de agua potable, y luz eléctrica de los espacios y bienes comunes del condominio y de mantención de los jardines y/o jardineras que sean bienes comunes del mismo, incluida la red de riego del jardín y sus equipos anexos.

D) Gastos de mantención y reparación de la central de seguridad del condominio, incluidas las cámaras y monitores, así como los detectores de incendio y el sistema de citófonos privados e internos de cada departamento. **E)** Gastos de mantención, reparación y conservación de los portones automáticos, del sistema de barreras con tarjeta magnética, si la hubiere, y todo lo relacionado con las instalaciones de acceso. **F)** Gastos de mantención y pintura de las fachadas generales de los edificios y de las rejas perimetrales. **G)** Gastos de mantención de los grupos electrógenos. **H)** Gastos de mantención y reparación de la piscina. **I)** Gastos generales de aseo, mantención y servicios respecto de los bienes comunes del condominio, incluidos los servicios que sean prestados por empresas externas. **J)** Gastos de mantención de los ascensores que deberán ser realizados por empresas autorizadas. **K)** Gastos de mantención de las bodegas generales del condominio, como asimismo de maquinaria y herramientas. **L)** La mantención de los jardines comunes, de los jardines de uso y goce exclusivo del primer piso, y de las jardineras del condominio serán gasto común de la comunidad. Tendrán el carácter de gastos comunes extraordinarios, los adicionales o diferentes a los comunes ordinarios, como asimismo las sumas destinadas a obras o servicios nuevos comunes.

Artículo Décimo Octavo: Responsabilidad por los gastos comunes.- El propietario, podrá convenir con los respectivos arrendatarios, usuarios u ocupantes de sus respectivas unidades del condominio, que la obligación de pagar los gastos y expensas comunes recaiga en ellos o en terceras personas. Sin embargo, esto no lo libera de la

obligación de pagar dichos gastos de administración íntegra y oportunamente, cuando el Administrador lo exigiere, por ser el único responsable de dichas expensas frente a la comunidad, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de dichos terceros. En este caso, el propietario dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar en su nombre los gastos comunes, por medio de una carta certificada que dirigirá al Administrador. **Artículo Décimo**

Noveno: Transferencias de dominio.- Todo propietario queda obligado a comunicar al Administrador, o en su defecto, al Comité de Administración, cualquiera transferencia de dominio que realice respecto del departamento, bodega y estacionamiento del condominio de que sea dueño, indicando la individualización completa del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si no lo hiciera, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan a los inmuebles que hubiere transferido. Al dar esta comunicación, el propietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador o del Comité de Administración, en su caso. Para los efectos de que el Administrador tenga conocimiento de las transferencias de dominio que se realicen en el condominio, éste tendrá la facultad de no permitir la ocupación del departamento, bodega o estacionamiento por una nueva persona, mientras no se le acredite documentadamente por el interesado que cuenta para dicha ocupación con la autorización del actual dueño. Asimismo, los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán

comprendidos en la transferencia de dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. **Artículo Vigésimo:** Obligación de cada propietario por gastos comunes.- La obligación del propietario 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 que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago de su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. El hecho de que un departamento, bodega o estacionamiento permanezca desocupado, cualquiera sea el tiempo que dure la desocupación, no libera a su propietario de la obligación de concurrir al pago de los gastos o expensas comunes. Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos establecidos. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables, el que se devengará entre la fecha de la mora y la del pago efectivo. El Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, estará autorizado para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el pago de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del Administrador y

previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcione a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior. **Artículo Vigésimo Primero:** Uso de los bienes comunes.- Los copropietarios u ocupantes de una unidad del condominio podrán servirse de los bienes comunes según su destino, pero ese uso deberá ejercerse sin perjuicio del legítimo derecho de los otros copropietarios u ocupantes. En ningún caso los copropietarios podrán hacer uso de los bienes comunes asignados en uso y goce exclusivo a determinados departamentos, según lo consignado en el artículo duodécimo. **Artículo Vigésimo Segundo:** Mantenimiento y reparación de cada departamento.- Serán de cargo exclusivo de cada copropietario, la mantención y reparación de su departamento, bodega y estacionamiento en aquella parte que de hacia el interior del mismo, así como respecto de sus instalaciones, ventanas, puertas, cerrajerías y demás bienes que sean de su exclusivo dominio. En cuanto a las instalaciones de agua, luz, gas, alcantarillado, teléfono, citófono, calefacción, etc., serán de su cargo las reparaciones y mantención de las que queden dentro de sus unidades hasta los empalmes de entrada y salida de la misma. **Artículo Vigésimo Tercero:** Muros divisorios.- Los muros divisorios entre distintos departamentos, bodegas y estacionamientos, se entenderán que son medianeros para el sólo efecto de concurrir a su conservación y reparación, por partes iguales, entre los respectivos vecinos. **TITULO TERCERO: DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO.** **Artículo Vigésimo Cuarto:** Órganos de Administración.- La administración general del condominio

se ejercerá a través de sus órganos y corresponderá, en conjunto, a la Asamblea General de Copropietarios; al Comité de Administración, y al Administrador. **Artículo**

Vigésimo Quinto: La Asamblea General de Copropietarios.-

Existirá una Asamblea General de Copropietarios del condominio con la facultad de dictar normas sobre la administración de éste, la que resolverá todo lo concerniente con dicha administración. La facultad para dictar normas podrá delegarla en el Comité de Administración. Este Comité podrá, no obstante, dictar derechamente normas de administración, las que se mantendrán si no fueren modificadas por la Asamblea. La Asamblea se reunirá en sesiones ordinarias o extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en el mes de abril, oportunidad en la que el Administrador deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses relativa a la administración del condominio y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o bien a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, un tercio de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la Asamblea: **A)** Modificación del Reglamento de Copropiedad. **B)** Cambio de destino de las unidades del

condominio. **C)** Constitución de derechos de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común. **D)** Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos. **E)** Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio. **F)** Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria o su modificación. **G)** Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. **H)** Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. **I)** 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. **J)** Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad con el artículo veintiséis de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, y **K)** El establecimiento de sub-administraciones en un mismo condominio. **Artículo Vigésimo**

Sexto: Consulta escrita a los copropietarios.- Todas las materias que deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en la letra A) del artículo precedente cuando alteren los derechos en el condominio y en las letras B); C); D); E), y F) del mismo artículo, podrán ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, la que deberá ser firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del condominio, la que se notificará personalmente a cada uno

de los copropietarios o por carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de administración. La consulta deberá ir 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 aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. **Artículo Vigésimo Séptimo:** Citación a Asamblea General.- La Asamblea General de Copropietarios, sea ordinaria o extraordinaria, será citada por el Comité de Administración, a través de su Presidente o por el Administrador, si aquél no lo hiciere, quien notificará a todos los copropietarios o apoderados, acerca de la celebración de la Asamblea, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado el domicilio, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El Administrador, en todo caso, deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos

domicilios registrados. Las sesiones de la Asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que el Comité de Administración acuerde otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración. Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el Administrador.

Artículo Vigésimo Octavo: Constitución y acuerdos de la Asamblea General Ordinaria.- La Asamblea General Ordinaria

de Copropietarios se constituirá, en primera citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio y, en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Entre la primera y la segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. **Artículo Vigésimo Noveno:** Constitución y acuerdos de

la Asamblea General Extraordinaria.- La Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios se constituirá, en primera citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio y, en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. La Asamblea General Extraordinaria, para tratar las materias señaladas en las letras A) a la G) del artículo Vigésimo Quinto, requerirá para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de

los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. La Asamblea General Extraordinaria para tratar modificaciones al Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los mismos. Entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso que no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. A las sesiones de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios en las que se adopten acuerdos relativos a puntos establecidos en las letras A); C); D); E); F), y G) del artículo Vigésimo Quinto, deberá asistir un Notario, de conformidad con lo establecido en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Artículo Trigésimo: Propietarios hábiles para votar.- Serán hábiles para votar en las Asambleas Generales de Copropietarios, aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes, quienes tendrán un sólo voto proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común del condominio. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el

Administrador o por quien haga sus veces. Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado mediante poder extendido por escrito. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido. Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. **Artículo Trigésimo Primero: Obligatoriedad de los acuerdos de las Asambleas.**— Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete o el presente Reglamento de Copropiedad, 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 General 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. De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros de Comité de Administración, o por los copropietarios que la Asamblea

designe y quedarán bajo custodia del presidente del Comité de Administración. **Artículo Trigésimo Segundo:** Del Comité de Administración.- La Asamblea General de Copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un Comité de Administración para el Condominio, compuesto por tres miembros, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea General Extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la Asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder sus miembros ser reelegidos indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la Asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: A) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges y, B) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. Corresponderá al Comité de Administración la dictación de las normas sobre administración y funcionamiento interno del condominio que faciliten su buen manejo y orden, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el Reglamento de Copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones establecidas en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y en el Reglamento. De lo tratado y acordado en las sesiones de Comité de Administración, se dejará constancia en un libro de actas. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea General 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 Trigésimo Tercero: Del Administrador.- El Condominio será administrado por la persona natural o jurídica, interesada o extraña, que designe la mayoría de los copropietarios, reunidos en Asamblea General de Copropietarios. El nombramiento del Administrador deberá constar en la respectiva Acta de Asamblea en que se adopte el acuerdo pertinente, la que deberá ser reducida a escritura pública. El Administrador así nombrado durará dos años en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente, o bien, reemplazado en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea General. Si al vencimiento de su período no se procediera a una nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. Para la remoción del administrador se requerirá el acuerdo de una mayoría de propietarios reunidos en Asamblea igual a la requerida para su designación. El Administrador rendirá cuenta de la administración del condominio cada vez que se cite a Asamblea General Ordinaria de Copropietarios y, en todo caso, una vez al año. Asimismo, el Administrador rendirá cuenta documentada de la administración tan pronto como haya expirado el período correspondiente y citará a Asamblea para los efectos del estudio y aprobación de la cuenta. El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea General, pudiendo ser removido en cualquier momento por el acuerdo de la misma.

Artículo Trigésimo Cuarto: Funciones del

Administrador.- Corresponden al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes comunes del condominio y la ejecución de los actos de administración referentes a tales bienes, conforme a las funciones que le confieren este reglamento, los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Copropietarios y por el Comité de Administración, y las atribuciones y deberes que le imponen la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, debiendo en especial velar por la fiel observancia del presente reglamento. Sin que la enumeración que sigue sea taxativa, son funciones, deberes y atribuciones del Administrador, las siguientes: **A)** El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes del condominio, los que deberán mantenerse en perfecto estado y conservación. **B)** Asegurar al condominio contra riesgo de incendio y adoptar las demás providencias para evitar este tipo de siniestros. Asimismo, efectuar los actos necesarios para realizar las certificaciones de las instalaciones de gas. **C)** Ejecutar los actos urgentes de administración y conservación de los bienes comunes del condominio. **D)** Cobrar y recaudar los gastos comunes. **E)** Ejecutar tanto los acuerdos de la Asamblea General de Copropietarios como del Comité de Administración. **F)** Pedir al juez competente que se apliquen los apremios y sanciones que establece la ley al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su departamento, bodega y estacionamiento le impone la ley o el presente reglamento. **G)** Representar en juicio activa y pasivamente a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se

promuevan con cualquiera de ellos o con terceros, por cobranzas de gastos comunes u otra causa, con las facultades contenidas en el artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil. En el desempeño de este cargo, podrá desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir. **H)** Llevar un libro de actas de las Asambleas Generales de Copropietarios, un libro de ingresos y gastos, un registro de copropietarios con la indicación de su domicilio y un archivo con los documentos sustentatorios de las anotaciones que se hagan en estos libros. **I)** Determinar y calcular, conforme al presente reglamento, la contribución que a cada propietario corresponda en los gastos comunes del condominio, y el cobro y la recaudación de las sumas que a cada uno de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades, en su caso, les corresponda. **J)** Realizar los presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados y las cotizaciones correspondientes a mejoras del condominio y otros gastos. **K)** Crear, mantener y operar los fondos comunes de puesta en marcha, reserva y garantía que se establezcan para atender las reparaciones de los bienes comunes, las expensas urgentes e imprevistos y las demás materias que justifiquen los referidos fondos. **L)** Autorizar las copias de las actas de la Asamblea General de Copropietarios en que se acuerden gastos comunes, para los efectos de que éstas tengan mérito ejecutivo, para su cobro. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de gastos

comunes extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador. **M)** Abrir a nombre de la comunidad, conforme a las facultades que le confiere la Asamblea General de Copropietarios y en la forma que se establezca en el título respectivo, una cuenta corriente exclusiva y una cuenta de ahorro reajutable de la administración del condominio, las que deberá administrar conforme con las facultades y en las condiciones establecidas en este reglamento o, en su defecto, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. **N)** Rendir cuenta detallada de la administración, en forma documentada, con la periodicidad que le fije la Asamblea, cuando ésta así se lo exigiera, en cualquier tiempo, y cuando cese en su cargo por cualquier causa. **Ñ)** Velar por la observancia de las disposiciones de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y de su Reglamento, como asimismo del presente instrumento. **O)** Convocar a Asamblea General de Copropietarios en los casos que corresponda. **P)** En general, mantener el condominio en óptimas condiciones de cuidado, presentación, aseo, limpieza exterior e interior y, especialmente, lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios e instalaciones. **Q)** Controlar que los servicios externos contratados por la Administración y otros que existieren, funcionen adecuadamente, de conformidad con lo ofrecido y en las condiciones pactadas en cada caso, siendo de su responsabilidad recibir las quejas acerca del funcionamiento de cada servicio, como también comunicarse con las personas que los ofrecen a fin de regularizar el buen funcionamiento de los mismos. **R)** Mantener una nómina actualizada del domicilio de cada uno de los

copropietarios. Si no señalan otro domicilio, se entenderá que residen en el condominio. **S)** Mantener en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado, calefacción, de seguridad contra incendios y cualquier información que sea necesario conocer en caso de emergencias. **T) Para poder hacer uso de las garantías por los equipos y por los servicios ya contratados del Condominio, tales como seguridad, sistemas de impulsión de agua, calderas, etc., el Administrador deberá contratar su mantención y reparación a la respectiva empresa que las otorgó, mientras ellas se encuentren vigentes.** **Artículo Trigésimo Quinto: Incompatibilidades.-**

El Administrador del Condominio no podrá ser miembro del Comité de Administración. Asimismo, no podrá actuar como representante de uno o más copropietarios en las Asambleas Generales. **Artículo Trigésimo Sexto: Cobro de los Gastos Comunes.-** El Administrador deberá presentar a cada uno de los copropietarios, a más tardar dentro de los primeros cinco días de cada mes, una minuta detallada de la cuota que les corresponda en las expensas o gastos comunes del Condominio, la que deberá ser pagada por el copropietario dentro de los cinco días siguientes de formulada la respectiva cuenta. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. La minuta de cobro que haga el Administrador de acuerdo con el cálculo de los gastos comunes o con el presupuesto de los mismos, en forma indistinta, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de éstos. El Administrador tendrá la facultad para

presentarse judicialmente cobrando al copropietario moroso las sumas que adeudare, con el solo mérito de la liquidación correspondiente, firmada por dicho Administrador. Sin perjuicio de lo anterior, el copropietario moroso abonará el interés convencional máximo que la ley permita estipular, el que se devengará desde la fecha de la mora y la del pago efectivo. Se deja expresa constancia que la copia del acta de la Asamblea General válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el Administrador, en que se acuerden gastos comunes del Condominio, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador. Además, respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, el Administrador quedará facultado para requerir a las empresas que proporcionan el suministro de energía eléctrica, la suspensión de dicho servicio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo quinto de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Queda también facultado para suspender a los morosos en el pago de una o más cuotas mensuales, el acceso y uso de la piscina, y/o los servicios de calefacción y de agua caliente, si los hubiera, hasta que el moroso haya cancelado en forma íntegra su deuda por gastos comunes. **Artículo Trigésimo Séptimo:** Fecha en que se inicia la obligación de pago de los Gastos Comunes.- La obligación de concurrir a los gastos comunes respectivos se inicia desde la fecha de suscripción de la respectiva

escritura de compraventa o de la entrega material del inmueble, si esta fuera anterior, y subsiste aun cuando dichos bienes permanezcan desocupados. **Artículo Trigésimo**

Octavo: Domicilio en Santiago.- Para todos los efectos del presente Reglamento, se fija para los copropietarios como domicilio especial la ciudad y comuna de Santiago. **Artículo**

Trigésimo Noveno: Apertura de cuenta corriente.- El Administrador deberá abrir una cuenta corriente bancaria y una cuenta de ahorro reajutable a nombre del Condominio, en las que, actuando en conjunto con uno de los miembros del Comité de Administración del Condominio, puedan girar, depositar, hacer protestar, revalidar, cancelar, y cobrar cheques, retirar talonarios de cheques y solicitar, aprobar o impugnar saldos. Durante el período transitorio a que se refiere el artículo cuarto transitorio de este Reglamento, el Administrador Provisional que se designe estará facultado para actuar indistinta y separadamente sin que sea necesario, en dicho período, actuar en forma conjunta con un miembro del Comité ya aludido. **Artículo**

Cuadragésimo: Seguro sobre las unidades.- Será obligatorio que todas las unidades del Condominio estén aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro de los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el Administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos

comunes. El Comité de Administración deberá idear un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una Asamblea Extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento. El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes. Si se viere comprometida la seguridad del Condominio por alguna emergencia, el Administrador del Condominio podrá ingresar forzosamente a cualquier unidad de este, 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 y 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.

Artículo Cuadragésimo Primero: Arbitraje.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo treinta y tres de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, cualquier duda, dificultad o controversia que se produzca entre las partes con motivo del presente Reglamento o de sus modificaciones y complementaciones, ya sea que se refieran a su

interpretación, cumplimiento, duración, validez, ejecución, terminación o cualquier otra causa relacionada con el mismo, así como cualquier dificultad que se produzca entre los copropietarios en relación con este instrumento, o entre alguno de los copropietarios y los órganos de administración, podrá someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere el artículo doscientos veintitrés del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, conforme con lo previsto en el artículo doscientos treinta y nueve del mismo Código. El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la Asamblea General y, a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes. **Artículo Cuadragésimo**

Segundo: Infracciones.- La infracción de cualquier disposición de este Reglamento será sancionada con multa a beneficio del Condominio, que aplicará el Comité de Administración y que regulará, atendida su gravedad, entre tres a cinco Unidades Tributarias Mensuales, la que se elevará al doble en caso de reincidencia, que se entenderá existir cuando se cometa la misma infracción dentro de los seis meses siguientes. El producto de las multas será percibido por el Administrador del condominio, quien lo agregará al Fondo Común de Reserva que mantendrá la Administración el Condominio. Para el cobro o aplicación de la multa, será necesario que el Comité de Administración, el Administrador o cualquier copropietario afectado haya denunciado el hecho que motiva su denuncia al juzgado de

Policía Local respectivo, dentro del plazo de tres meses de ocurrido el hecho. Para todos los efectos de este Reglamento, serán responsables del pago de las multas, tanto el infractor como el propietario de la unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir en contra del infractor. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.- Artículo**

Primero Transitorio: Administración provisional.- Desde esta fecha y hasta la recepción final municipal de la última etapa del Condominio, la administración general de éste será ejercida por **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.**, o por quien ésta designe, con facultad de reemplazar al Administrador designado cuantas veces sea necesario y convenir libremente con él sus honorarios. El Administrador designado, en el ejercicio de sus funciones, tendrá todas y cada una de las facultades que le otorgan las disposiciones legales pertinentes y, especialmente, las señaladas en el presente Reglamento. Así, por el presente acto, **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** en su calidad de actual y única propietaria del Condominio, designa por este acto, en carácter de Administrador Provisional del Condominio a don Cristián Estay Guasch. El Administrador Provisional se mantendrá en sus funciones hasta la celebración de la Primera Asamblea General de Copropietarios, en la cual deberá designarse el Comité de Administración del Edificio. Hasta la celebración de la Primera Asamblea General de Copropietarios, el Comité de Administración estará representado unipersonalmente por la Inmobiliaria, la cual designa para tal efecto a don Francisco Klein Bronfman. **Artículo Segundo Transitorio:**

Ejecución del Condominio por etapas.- El Condominio

TERRAZAS DEL CONDOR está siendo construido por etapas, según lo dispuesto en la normativa que sobre el particular contempla Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, y el presente Reglamento de Copropiedad. Sobre el particular, se deja expresa constancia que sólo la Primera Etapa, que comprende los Edificios A, B y G, denominados respectivamente Almahue, Bordalesas, y Golondrina, se encuentra totalmente ejecutada y en estado de obtener su recepción definitiva parcial por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, luego de la inscripción del presente Reglamento en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. En consecuencia, **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** o quien le suceda, conservan el pleno derecho para modificar los proyectos y planos correspondientes de las cuatro etapas pendientes, así como para solicitar la modificación de los permisos de edificación otorgados por la autoridad municipal, para prorrogarlos y para solicitar nuevos permisos, con el fin de efectuar nuevas construcciones o complementar las ya existentes en el Lote Veinte D, ya singularizado, así como para cambiar el orden de las etapas, sin requerir autorización alguna de parte de quienes hayan adquirido unidades en el Condominio, cuyo consentimiento, además, se entenderá otorgado, para todos los efectos, por el solo hecho de la declaración de aceptación del presente reglamento, formulada en el respectivo contrato de compraventa. **Artículo Tercero**

Transitorio: Determinación provisoria de los derechos que

le corresponden a cada propietario.- Para la determinación del derecho que le corresponde a cada copropietario sobre el terreno de dominio común durante la ejecución de las distintas etapas del Condominio y hasta su total terminación, **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.**, mantendrá una proporción de derechos en el terreno que será la siguiente: a) Entregada la Primera Etapa, que comprende los Edificios A, B y G, denominados respectivamente Almahue; Bordalesas, y Golondrina, los copropietarios representarán, en conjunto, un cuarenta y cuatro por ciento de derechos en el terreno, e **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** un cincuenta y seis por ciento en el mismo. b) Entregada la Segunda Etapa, que comprende el Edificio C, denominado Canto del Agua, los copropietarios representarán, en conjunto, un cincuenta y ocho por ciento de derechos en el terreno, e **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** un cuarenta y dos por ciento en el mismo. c) Entregada la Tercera Etapa, que comprende el Edificio D, denominado Del Pastor, los copropietarios representarán, en conjunto, un setenta y dos por ciento de derechos en el terreno, e **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** un veintiocho por ciento en el mismo. d) Entregada la Cuarta Etapa, que comprende el Edificio E, denominado El Arriero, los copropietarios representarán, en conjunto, un ochenta y seis por ciento de derechos en el terreno, e **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** un catorce por ciento en el mismo. e) Entregada la Quinta Etapa, que comprende el Edificio F, denominado Figueras, los copropietarios representarán, en conjunto, un cien por ciento de derechos en el terreno, menos el porcentaje que representen las unidades que

INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A. conserve bajo su dominio. En la misma forma señalada, los copropietarios contribuirán al pago de las contribuciones de bienes raíces mientras el Servicio de Impuestos Internos tenga pendiente el proceso de tasación de las unidades. **Artículo Cuarto**

Transitorio: Pago de gastos comunes durante el período transitorio.- Los gastos comunes del Condominio, serán pagados por los propietarios de la respectiva etapa construida y entregada, de conformidad con la tabla de prorrateo que se contempla en el Anexo I, documento que para todos los efectos pertinentes, se entiende formar parte integrante del presente instrumento y se protocoliza en este acto en esta Notaría bajo el repertorio número ocho mil ciento treinta y siete guión dos mil siete. Cabe dejar expresa constancia que si el gasto común de cada departamento, sin considerar el consumo efectivo por calefacción y agua caliente, ni las contribuciones de bienes raíces por concepto de terreno, supera la suma de mil doscientos pesos por cada metro cuadrado total (útil más terrazas), este excedente será pagado por la Inmobiliaria. Ello, hasta la recepción final de todas las etapas del condominio y siempre que no varíe el nivel de servicios acordado por la Inmobiliaria en cada etapa. Por su parte, las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces que afecten a la totalidad de las unidades del condominio, mientras no exista cobro por roles separados, serán consideradas gastos comunes, y debidamente prorrateadas, serán pagadas por el Administrador, con cargo a todos los copropietarios de la respectiva etapa, respondiendo **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** por las

del remanente de terreno que se encuentre por construir, de la forma señalada en el artículo precedente. Finalmente, se establece que en caso de existir diferencia entre la lectura del medidor general de agua potable del condominio y la suma de cada uno de los remarcadores individuales para cada uno de los departamentos, ésta deberá ser asumida por los copropietarios en la proporción establecida en la tabla de prorratio de gastos comunes, sin perjuicio de establecerse el origen de dicha diferencia y las responsabilidades que pueda corresponder a cada copropietario en ella. Para el pago de la cuenta común de gas, que alimenta las dos calderas que existen por cada par de edificios, según lo ya consignado en la cláusula décima segunda, y que refleja el consumo de calefacción y de agua caliente, se procederá de la siguiente forma: **A)** En el periodo calificado de "Invierno" por el Comité de Administración, el diez por ciento de esta cuenta será considerado combustible para agua caliente y el noventa por ciento restante para calefacción. Ahora bien, para los pagos del diez por ciento asignado a agua potable y del noventa por ciento asignado a calefacción, se procederá así: Uno) El veinte por ciento de cada uno de dichos porcentajes se considerará gasto común debiendo, en consecuencia, prorratearse su pago de conformidad con los porcentajes que se establecen en el Anexo II, documento que para todos los efectos pertinentes, se entiende formar parte integrante del presente instrumento y se protocoliza en este acto en esta Notaría bajo el repertorio número .ocho mil ciento treinta y siete guión dos mil siete. Dos) El ochenta por ciento restante de cada uno de dichos

porcentajes se prorrateará entre los departamentos de acuerdo al consumo de agua caliente o calefacción, en su caso, de cada uno de ellos, determinado por las lecturas de los respectivos remarcadores individuales de agua caliente y calefacción. **B)** En el periodo calificado de "Verano" por el Comité de Administración, el cien por ciento de la cuenta de gas se considerará combustible para agua caliente, y se pagará de la siguiente forma: Uno) El veinte por ciento se considerará gasto común, prorrateándose su pago de conformidad con los porcentajes establecidos en la Anexo II. Dos) El ochenta por ciento restante se prorrateará entre los departamentos de acuerdo al consumo de agua caliente de cada uno de ellos, determinado por las lecturas de los remarcadores individuales de agua caliente respectivos. Finalmente, para el pago de la cuenta común de agua caliente habrá un remarcador en cada par de edificios, cuyo pago se prorrateará mensualmente por el Administrador en proporción al consumo que haya tenido cada departamento en dicho periodo, el que se establecerá de acuerdo a la lectura de los correspondientes remarcadores individuales de agua caliente. Se excluye de estos cálculos de gastos de gas y agua caliente al Edificio G, ya que cada uno de sus departamentos posee caldera y calefont independientes, por lo que las respectivas cuentas de estos servicios serán pagadas de acuerdo a sus consumos individuales. **Artículo Quinto Transitorio: Mandato.-** La sola declaración expresa de aceptación del presente Reglamento de Copropiedad, manifestada por cada adquirente de una unidad que forme parte del Condominio, en el respectivo contrato de compraventa, constituirá, para todos

los efectos legales, el otorgamiento de un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio a favor de **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** o de quien la suceda, para que ésta, a nombre y en representación de todos los copropietarios, hasta tanto no enajene la última unidad vendible, proceda a modificar, adicionar, rectificar o complementar el presente Reglamento de Copropiedad de que da cuenta este instrumento, sin restricción alguna, a fin de adaptarlo y adecuarlo a las características definitivas y finales de las distintas etapas que conforman el Condominio Terrazas del Cóndor, pudiendo suscribir todas las presentaciones que sean necesarias, ante las autoridades competentes, para el fiel cumplimiento del encargo y para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren pertinentes, pudiendo delegar estas facultades en el portador de copia autorizada de los instrumentos que al efecto se suscriban. Al efecto, **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** o de quien la suceda, queda expresamente facultada para modificar y/o complementar el presente reglamento cuantas veces sea necesario, al efecto de adecuarlo a medida que se vayan otorgando las recepciones parciales definitivas de cada una de las etapas del Condominio, como asimismo, describir cada uno de los departamentos de la etapa que vaya obteniendo recepción parcial definitiva. Los representantes de **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** o de quien le suceda, suscribirán las escrituras, sin limitación alguna. El referido mandato se entenderá vigente hasta el plazo de doce meses, contado desde la recepción definitiva final y

total del Condominio. **Artículo Sexto Transitorio.-** Varios.-

A) Por escritura pública de fecha trece de enero de mil novecientos noventa y cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don Kamel Zaquel Zaror, complementada por escritura pública de fecha veintinueve de diciembre del mismo año, otorgada en la Notaría de Santiago de don Gonzalo de la Cuadra Fabres, **INMOBILIARIA Y URBANIZADORA MANQUEHUE LIMITADA**, en su calidad de dueña, a dicha fecha, del Lote R - Nueve A, que posteriormente por sucesivas fusiones y subdivisiones pasó a constituir parte del Lote Ochenta y Ocho B Dos, constituyó a favor de la **EMPRESA DE AGUA POTABLE LO CASTILLO S.A.**, como concesionaria de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado del sector, servidumbre perpetua de acueducto, de instalación y operación de infraestructura sanitaria sobre la parte del predio indicada en el plano protocolizado bajo el número siete de los Registros de la citada Notaría, donde se encuentra emplazado un estanque de agua, actualmente bajo la supervisión de **AGUAS CORDILLERA S.A.** La citada servidumbre se inscribió a fojas veinticuatro mil doscientas cincuenta y cinco número quince mil doscientos treinta y uno en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos noventa y seis. **B)** Por escritura pública de fecha diecinueve de julio del año dos mil cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don Jaime Morandé Orrego, **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** constituyó a favor de **AGUAS MANQUEHUE S.A.**, servidumbres perpetuas e irrevocables de ocupación para la instalación y operación de tres estanques de agua potable y de equipamiento necesario para su funcionamiento; de

tránsito; de acueducto de alcantarillado de aguas servidas, y de acueducto de impulsión de agua potable, en los términos allí consignados. La inscripción de las servidumbres rolan a fojas setenta y dos mil ochocientas cincuenta y ocho número sesenta y dos mil trescientos cincuenta y uno, y a fojas setenta y dos mil ochocientas cincuenta y nueve número sesenta y dos mil trescientos cincuenta y dos, ambas en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil cinco. **C)** Por escritura pública de fecha tres de octubre del año dos mil cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Iván Perry Pefaur, **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** constituyó en favor de **METROGAS S.A.**, servidumbre perpetua de distribución de gas, de paso y de tránsito, que se ejercerá sobre cinco franjas que tienen la calidad de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de que las instalaciones necesarias para el suministro serán del exclusivo dominio de la empresa. La inscripción de la servidumbre rola a fojas ciento trece mil doscientas diez número ciento seis mil seiscientos ochenta y ocho, en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil cinco. **D)** Por contrato privado de fecha treinta de octubre del año dos mil seis, **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** y **GTD MANQUEHUE S.A.** suscribieron, el Contrato Especial de Suministro de Servicio Telefónico, por el plazo de sesenta meses o la fecha de venta del último departamento por parte de la Inmobiliaria, para que la citada empresa de telecomunicaciones, en forma exclusiva y excluyente,

instale, implemente y mantenga los servicios de telefonía, equipos telefónicos, Internet y servicio de televisión por cable, con excepción de televisión satelital. De conformidad con lo dispuesto en la cláusula tercera de dicho instrumento, se deja expresa constancia que **GDT MANQUEHUE S.A.** es propietaria de todas las instalaciones propias de la red de telecomunicaciones que se realicen en virtud de dicho contrato, las cuales no se reputarán inmuebles por adherencia ni por destinación. Se entienden instalaciones propias de la red, las descritas en el párrafo final de su cláusula segunda. **Artículo Séptimo**

Transitorio.- **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.** deja expresa constancia que la resolución, como asimismo los planos que acogen a los Edificios del Condominio objeto de este Reglamento, a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria se entenderán, para todos los efectos, formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad. **Artículo Octavo**

Transitorio: Presente a este acto, comparece: Doña **VERONICA LETELIER JARPA**, chilena, casada, abogado, cédula nacional de Identidad número siete millones setenta y dos mil novecientos treinta y seis guión nueve, y don **EUGENIO LABARCA BIRKE**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número ocho millones quinientos cuarenta y ocho mil setecientos cuarenta y tres guión cuatro, ambos como apoderados y en representación, según se hará constar más adelante, del **BANCO SANTANDER-CHILE**, sociedad anónima bancaria, Rol Unico Tributario número noventa y siete millones treinta y seis mil guión K, todos domiciliados en esta ciudad, calle Bandera número ciento cuarenta, comuna de Santiago; los comparecientes mayores de edad, a quien

doy fe de conocer por haberme acreditado su identidad con la respectiva cédula personal, y exponen: Que en la representación en que comparecen, en su calidad de acreedor hipotecario de **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.**, respecto de los inmuebles singularizados en la cláusula primera; y para el solo efecto de inscribir el Reglamento de Copropiedad de que da cuenta la presente escritura, vienen en alzar la prohibición de gravar y enajenar constituida a favor del Banco Santander-Chile, inscrita a **fojas cuarenta y ocho mil cuatrocientas ochenta y siete número cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y nueve en el Registro de Prohibiciones, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil cinco**, prohibición que, una vez inscrito el referido gravamen, mantendrá su plena vigencia y eficacia. La referida autorización no constituye de modo alguno posposición de las hipotecas constituidas a favor del acreedor hipotecario, actual Banco Santander-Chile, las que mantienen su preferencia para todos los efectos que en derecho correspondan. La personería de los representantes del Banco Santander-Chile, consta en la escritura la escritura pública de fecha veintinueve de enero de dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, la cual no se inserta por ser conocida del Notario que autoriza. **ARTICULO TERCERO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. La personería de don **JAVIER ABDO BERTONI** y de don **RODRIGO GONZALEZ CALVO**

para actuar en representación de **INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.**, consta de la escritura pública de fecha veinticinco de noviembre del dos mil tres, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La citada personería no se inserta, a petición de las partes y, por haberla tenido a la vista el Notario que autoriza, en copia suficiente. En comprobante y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes con el Notario que autoriza. Se deja copia.- DOY FE.

JAVIER ABDO BERTONI

RODRIGO GONZALEZ CALVO

INMOBILIARIA TERRAZAS DEL CONDOR S.A.

BANCO SANTANDER-CHILE