

**CONSERVADOR DE BIENES RAICES
COMERCIO Y ARCHIVERO JUDICIAL
COQUIMBO**

COPIA DE INSCRIPCION

CERTIFICO: Que la inscripción adjunta de **fojas 2.123, Nº 809**, del Registro de Hipotecas a mi cargo del **año 2.025**, es copia conforme con su original.- COQUIMBO, 09 de Abril de 2.025.- Otorgado a las 10,00 horas.-



C.749820.-
B.260308.-

Cert N°7498200904251.-
Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.-
Ley 19.799 - Verifique Validez en
www.conservadorcoquimbo.cl, donde estará
disponible 60 días contados de la fecha de emisión.-



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

Nº 809

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

**"CONDOMINIO HABITACIONAL LOS
PESCADORES LOTE DIEZ EDIFICIO MARINA
PACIFICO"**

INMOBILIARIA EURO AMH S.A.

Rep. Fs. 497.- Nº 3.482.-

GMCGMCGMCGMCGMCGMCGMCGMCGMC

En Coquimbo, Chile, a nueve de Abril del año dos mil veinticinco, se ha requerido inscribir lo siguiente: **EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a veinte de marzo de dos mil veinticinco**, ante mí, **ALVARO GONZALEZ SALINAS**, chileno, abogado, Notario Público de la Cuadragésima Segunda Notaria de Santiago, con oficio en Avenida Apoquindo tres mil uno, segundo piso, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, comparece: Don **ROBERTO FOURCADE GONZALEZ**, chileno, casado, ingeniero, cédula de identidad número doce millones diecisiete mil seiscientos sesenta y nueve guión dos, en representación, según se acreditará, de **INMOBILIARIO EURO AMH S.A.**, sociedad del giro inmobiliario, Rol Único Tributario número

setenta y seis millones doscientos cuarenta y tres mil seiscientos noventa y seis guion cinco, ambos domiciliados en calle Flor de Azucenas número ciento once, piso doce, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; el compareciente mayor de edad quien acredita su identidad con la cédula mencionada y expone: **PRIMERO:** La sociedad **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.** es dueña de la siguiente propiedad: **UNO)** Lote Diez, resultante de la subdivisión del inmueble denominado Lote Fusión, que resultó de la fusión del inmueble consistente en un terreno que se encuentra emplazado en el Recinto de la Estación Ferroviaria de Peñuelas, que corresponde al sitio número Quince; y del inmueble consistente en el Lote A, resultante de la subdivisión del A, que resultó de la fusión de cuatro inmuebles ubicados en el Balneario de Peñuelas, todos de la comuna de Coquimbo, Provincia del Elqui, Cuarta Región, de conformidad al plano de subdivisión que se encuentra agregado bajo el número dos mil doscientos dieciocho, al final del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo correspondiente al año dos mil catorce.



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

El referido inmueble se encuentra encerrado el polígono A-P-Q-R-A, y tiene de conformidad al plano citado, una superficie aproximada de diez mil setecientos noventa y nueve coma noventa metros cuadrados, y los siguientes deslindes especiales: **Al Norponiente**: en tramo A-P de sesenta y ocho coma noventa y cinco metros, con calle Los Pescadores; **Al Nororiente**: en tramo P-Q de ciento treinta y nueve coma sesenta y siete metros, con lote Cero Uno del mismo plano; **Al Oriente**: en tramo Q-R de ochenta y cinco coma dieciséis metros, con lote cero nueve del mismo plano; y **Al Superponiente**: en tramo R-A de ciento ochenta y tres coma cincuenta y seis metros con otros propietarios. La adquirió por compra a la SANTANDER INVESTMENT CHILE LIMITADA, según escritura pública de fecha cinco de diciembre del año dos mil diecinueve, otorgada en la notaría de Santiago, de don Cosme Fernando Gomila Gatica. La inscripción de dominio se practicó a fojas trescientos treinta y tres números ciento sesenta del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año dos mil diecinueve. **SEGUNDO:** En la

propiedad precedentemente singularizada, mediante contrato de construcción a suma alzada otorgado por instrumento privado de fecha dos de noviembre del año dos mil veintidós y protocolizado en la Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas el día seis de diciembre del año dos mil veintidós bajo el número seis mil treinta y cinco, se encargó a la sociedad Euro Constructora SpA la construcción de un proyecto habitacional, denominado **"CONDOMINIO HABITACIONAL LOS PESCADORES LOTE 10 EDIFICIO MARINA PACIFICO"**; en adelante indistintamente el "Proyecto Habitacional", el "Condominio" o "MARINA PACÍFICO". El Condominio estará compuesto de una torre de destino habitacional de veinticuatro pisos. El proyecto en su totalidad cuenta con trescientos noventa y un departamentos, ciento cincuenta estacionamientos enajenables, doscientos cuarenta y un estacionamientos de uso y goce exclusivo, catorce estacionamientos de visita; doscientos cuatro estacionamientos para bicicletas y ochenta y cinco bodegas. El Proyecto Habitacional será acogido a las disposiciones de la



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, como condominio Tipo A y también al Decreto con Fuerza de Ley Número Dos de mil novecientos cincuenta y nueve y sus modificaciones. El Proyecto Habitacional cuenta con el Permiso de Edificación número ochocientos quince de fecha veintidós de noviembre del año dos mil diecinueve, resolución emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo; reducido a escritura pública en la Notaría de Coquimbo de Juan Carlos Maturana el día trece de diciembre de dos mil diecinueve. Los planos del Edificio fueron elaborados por el arquitecto José Ramírez Vand-Orp.

TERCERO: En uso del derecho que le confiere el artículo nueve de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, por el presente acto la sociedad **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.**, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios o usuarios a cualquier título de los departamentos, estacionamientos y bodegas del proyecto **"MARINA PACÍFICO"**; así como también para establecer la forma y proporción en que cada uno

de ellos deberá concurrir al pago de los gastos, expensas comunes y obligaciones económicas; para reglamentar las relaciones entre los distintos propietarios y, en general, para proveer el buen régimen y convivencia interna del Proyecto Habitacional referido, viene en dictar el siguiente Reglamento de Copropiedad: **TÍTULO PRIMERO:**

OBJETO Y APLICACIÓN. ARTÍCULO

PRIMERO: Individualización del Proyecto

Habitacional. El Proyecto Habitacional se denominará "**CONDOMINIO HABITACIONAL LOS PESCADORES LOTE 10 EDIFICIO MARINA PACIFICO**", también denominado como "**MARINA PACÍFICO**". Los propietarios y usuarios a cualquier título de las unidades tendrán su acceso principal vehicular y peatonal por Avenida Los Pescadores número cinco mil ciento veintiuno, comuna de Coquimbo, Región de Coquimbo. **ARTÍCULO SEGUNDO: Ámbito de Aplicación del Reglamento de Copropiedad y Normativa Legal Aplicable.**

El presente Reglamento regulará las relaciones de orden interno, así como también, los derechos y obligaciones recíprocos de los propietarios,



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

arrendatarios y/o usuarios de los departamentos, estacionamientos, bodegas, en adelante también “la Unidad” o “las Unidades”, que formen parte del denominado proyecto “**MARINA PACÍFICO**” construido en el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente. Respecto de aquellas materias no reguladas por este Reglamento, se aplicará con carácter supletorio las disposiciones de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, y las de su reglamento, junto con sus normas complementarias y sus modificaciones posteriores.

ARTÍCULO TERCERO:

Obligatoriedad del Reglamento. El Reglamento es obligatorio para toda persona natural o jurídica que sea dueña, a cualquier título, de una o más de las “Unidades” que formen parte del proyecto “**MARINA PACÍFICO**”, de una cuota de ellas o de derechos constituidos sobre ellas, así como también para sus sucesores en el dominio. Igualmente será obligatorio para toda persona, natural o jurídica, que tenga, o no tenga, asignado el uso y goce exclusivo de cualquier “Unidad”, y en general para sus dependientes, ocupantes o meros tenedores a cualesquier título o motivo. El hecho

de que las obligaciones del presente Reglamento pudieren recaer sobre terceros, no significa de modo alguno que el propietario quede liberado de responsabilidad, la que, para todos los efectos legales se entenderá subsistir. **ARTÍCULO**

CUARTO: Bienes de Dominio Común e Indivisibilidad respecto al Dominio de las Unidades.

Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento, estacionamiento o bodega y comunero conjuntamente con el resto de los copropietarios, en los bienes comunes. Se reputan bienes comunes los señalados en el Título Segundo de este Reglamento. El derecho que proporcionalmente les corresponda a los copropietarios sobre los bienes de dominio común, es inseparable del dominio, uso y goce de la "Unidad" de que son dueños. Por lo tanto, los propietarios de cada una de las "Unidades" no podrán celebrar actos que tengan por objeto enajenar, transferir, transmitir, arrendar, ceder, dar en uso, gravar, o celebrar cualesquiera actos o contratos de disposición respecto de sus "Unidades", en forma independiente al derecho que le corresponda sobre los bienes comunes, ni



aún con el consentimiento de los otros copropietarios. En cualquier situación, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, en la constitución de gravámenes, embargo, contrato o acto que afecte al dominio de la respectiva "Unidad". **ARTÍCULO**

QUINTO: Uso de las "Unidades". Cada copropietario y/o titular de los derechos de uso y goce de alguna "Unidad", o arrendatario de alguna de estas, deberá hacer uso de su propiedad en forma ordenada y tranquila, en atención a los fines para los cuales fue construida. En consecuencia, no podrá emplearlo en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes, así como tampoco provocar ruidos o alborotos en horas que ordinariamente se destinan al descanso, o que comprometan la ingeniería, arquitectura, iluminación, seguridad, estética, diseño, solidez y salubridad del Proyecto Habitacional. Tampoco podrá darlo en arrendamiento, uso, goce o mera tenencia a personas que presenten mala conducta. Estas restricciones también regirán para los

arrendatarios y demás personas a quienes el propietario conceda el uso de su respectiva "Unidad". **ARTÍCULO SEXTO: Prohibiciones respecto al destino de las "Unidades"**. Queda terminantemente prohibido destinar los inmuebles en todo o en parte, a usos distintos a los que emanan de su propia naturaleza. Es decir, los departamentos se destinarán exclusivamente para la vivienda y habitación; los estacionamientos, exclusivamente para aparcar vehículos motorizados de tracción mecánica y las bodegas para almacenar y guardar enseres, Asimismo, los estacionamientos deberán destinarse exclusivamente para aparcar vehículos, carros de arrastre u otros vehículos, siempre que estos no superen o excedan los límites propios del estacionamiento o perturben el uso de los estacionamientos aledaños. Por lo tanto, y a modo meramente ejemplar, en el Proyecto Habitacional, no se podrán realizar actividades profesionales, comerciales o de negocio de ningún tipo, salvo aquella destinada al arrendamiento (sea de renta corta o de larga) de las "Unidades" por parte de los propietarios de estas últimas, ni instalar fábricas,



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

industrias o talleres, casas de pensión o alojamiento, motel, sanatorios, funerarias, peluquerías, salones de belleza, atención veterinaria, salones de baile, clubes o centro de diversión, botillerías, cantinas, bares, pubs, clínicas de cualesquiera especie, biblioteca, club nocturno, salones de masaje, agencias de modelos, academias de baile, música, idioma, moda, karate, danza, físico-culturismo, gimnasios y saunas, juegos electrónicos, centros de apuestas, juegos de azar, centros médicos, ortopédicos, odontológicos u otras actividades afines a las indicadas, ni aquellas que impliquen la atención masiva de público. En fin, en cada "Unidad" sólo podrán realizarse actividades que se enmarquen dentro del destino natural de cada una de ellas. Finalmente, y de forma excepcional, se autoriza, siempre y cuando el uso de suelo para la zona en que se emplaza el Condominio y, a su vez, el destino comercial lo permita, la implementación de servicios de parking o arriendo de estacionamientos por hora. Esta última actividad podrá ser implementada y desarrollada únicamente por aquel propietario que destine para

dichos efectos, al menos veinte o más estacionamientos, los que en todo caso deberán corresponder a estacionamientos por sobre la cuota mínima obligatoria o "supernumerarios", no pudiendo realizarse en caso alguno por un propietario que no sea propietario de al menos el referido número de estacionamientos. **ARTÍCULO**

SÉPTIMO: Prohibiciones en particular. Queda prohibido, además:

- a) colocar, pintar o adherir letreros, anuncios o lienzos en cualquier lugar del Proyecto Habitacional, ni avisos o afiches de cualquier tipo, salvo aquella publicidad destinada a la promoción del arriendo de las "Unidades", la que podrá realizarse por parte de los propietarios de Unidades del Condominio, esto siempre y cuando los mismos cumplan con tener un alto standard respecto calidad en la materialidad y que a su vez sean armónicos con la fachada del Condominio;
- b) colocar elementos salientes en cualquier parte del Condominio y/o los departamentos, colgar o tender ropa, alfombras y cualquier otro elemento de las terrazas, balcones o ventanas;
- c) depositar, en cualquier parte, aunque sea transitoriamente, materias húmedas o infectas, mal olientes,



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

inflamables o explosivas, y asimismo, cocinar y/o almacenar alimentos que por su naturaleza o tipo de cocción emanen olores fuertes o desagradables; **d)** ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios ocupantes del Condominio, provocando ruidos, algazaras, aglomeraciones y otras molestias que alteren la tranquilidad de los ocupantes; **e)** ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez y/o salubridad del Condominio. **f)** ocupar los inmuebles en destinos o fines atentatorios contra la ley, ordenanzas comunales, la moral o las buenas costumbres; **g)** colocar lonas, plásticos o materiales de cualquier índole que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad respectiva o que no esté contemplado en las especificaciones técnicas del proyecto, elaboradas por los arquitectos, ni alterar en cualquier forma los colores exteriores de los Edificios. Todo lo anterior, sin perjuicio de aquella publicidad destinada a la promoción del arriendo de las "Unidades", la que podrá realizarse por parte de los propietarios de los Edificios.; **h)**

colocar antenas parabólicas o de otro tipo para transmisión o captación de ondas VHF o UHF o de televisión común o televisión por cable individuales en cada departamento, instalar caños o cualquier otro artefacto de aireación, calefacción o incineración en cualquier parte de los Edificios; **i)** cerrar en cualquier forma las terrazas de los Departamentos, ni dejar, guardar o depositar en ellas objetos tales como refrigeradores, cajas, artefactos u otros elementos ajenos a la función propia de las terrazas; **j)** colocar techumbres, cierros o cercar los espacios abiertos destinados a estacionamientos de vehículos, ni estacionarlos en lugares no destinados específicamente para tales efectos, o destinar los estacionamientos para dejar, depositar o almacenar cualquier otro elemento que no sea un vehículo, conforme lo dispuesto en el artículo sexto de este reglamento;

k) introducir modificaciones o ampliaciones en las instalaciones de los Edificios, sean de agua, electricidad, alcantarillado, extracción de aire y ventilación, seguridad, teléfonos, Internet, acceso a televisión por cable y otras, sin autorización expresa y escrita del Comité de Administración de



los Edificios. Queda expresamente prohibido, tender cables aéreos o por la superficie y/o exterior de los Edificios; la instalación de cables de cualquier clase o tipo sólo se hará por los ductos, escalerillas o shafts contemplados específicamente para estos efectos en los planos de especialidad de los Edificios; **l)** ocupar con muebles y objetos los pasillos, cubiertas exteriores, vestíbulos y escaleras de los Edificios; **m)** destinar a cualquier otro objeto distinto a guardar vehículos en los estacionamientos, o al almacenamiento de enseres en las Bodegas; **n)** mantener encendidos equipos de radio, televisión, música o hacer uso de instrumentos musicales a un volumen tal que produzca molestia a otros copropietarios; **o)** la utilización de cortinas distintas a aquellas correspondientes a la marca Flexalum, tipo roller, color blanco, o de similares características a la anterior; **p)** en general, realizar cualquier actividad contraria al destino exclusivamente habitacional de los departamentos, no autorizadas expresamente en el presente Reglamento, y que cause o pueda provocar molestias y/o afectar los derechos de los demás copropietarios. **ARTÍCULO**

OCTAVO: Prohibiciones respecto a modificaciones en el inmueble. Ningún copropietario podrá hacer dentro de su respectiva “Unidad” modificaciones que alteren, o puedan de alguna manera alterar, la estructura misma del inmueble, ni que comprometan sus condiciones de estética exterior o seguridad. En caso alguno podrá alterar, ni en la forma más leve, partes de los Edificios que sean necesarias para su permanencia o seguridad, tales como las vigas, losas, muros, escaleras, ventanas, pilares, muros exteriores, fachadas ni abrir ventilaciones fuera de las existentes o ampliar o ensanchar las mismas y ocupar con muebles y objetos los pasillos, cubiertas exteriores, vestíbulos o escaleras de los Edificios. Por tal razón no podrán alterarse las características de los vidrios ni ventanas en cuanto a su grado de reflexión, transparencia, color ni textura, ni colocar películas o films que cambien o alteren sus condiciones técnicas originales, debiendo cuidar que su reemplazo en caso de rotura, sea de una calidad idéntica al resto de los instalados. Tampoco se podrán afectar en manera alguna los muros colindantes, escaleras de acceso,



caminos, jardines o espacios comunes de los Edificios. **ARTÍCULO NOVENO: Política y Tenencia Responsable de Mascotas.** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del Condominio quedan autorizados para tener mascotas o animales de compañía en sus departamentos, por lo que cada dueño o poseedor de mascota será responsable de mantenerla siempre bajo su permanente control y cuidado, evitando que perturbe la tranquilidad del Condominio o dañe la integridad de cualquier persona. Para los efectos de este reglamento, se considera mascota un perro, gato, canario o similar a este último. Las mascotas deberán permanecer dentro de su respectivo departamento, no pudiendo circular libremente por los espacios comunes, y cuando lo haga, deberá estar sujeto con una correa manejada por una persona responsable que asegure que lo pueda dominar en todo momento, asimismo deberá hacerse cargo de limpiar y remover las deposiciones o excrementos que la mascota pueda dejar en los espacios comunes o en las demás áreas generales del Condominio. Cualquier daño,

perjuicio o, incluso, molestias que dichas mascotas causen a tercera personas o al Condominio, serán de exclusiva y personal responsabilidad de sus dueños o poseedores, en especial, tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en la Ley número veintiún mil veinte y su Reglamento correspondiente, que se dan por expresamente reproducidas. El Administrador del Condominio, junto con el Comité de Administración, establecerán las reglas a las que deberán someterse los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del Condominio, en relación a la convivencia con mascotas, y cuyo incumplimiento será sancionado según establezca dicha normativa específica. En silencio de dicha normativa específica, se aplicarán las multas establecidas para la infracción de lo dispuesto en el presente Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO:

Estacionamientos de Visitas. Se deja expresamente establecido que los



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

estacionamientos destinados para visitas del proyecto **“MARINA PACÍFICO”**, son considerados bienes comunes, y no podrán ser asignados ni ocupados, bajo ninguna circunstancia, ni aún transitoria o temporalmente, ni por los propietarios, arrendatarios o usuarios de los departamentos a cualquier título, debiendo reservarse su uso única y exclusivamente para las visitas de los departamentos. Para que la persona que ocupe un estacionamiento de visitas sea considerada como tal, el propietario u arrendatario del departamento al cual se dirige la visita, deberá encontrarse en el Condominio durante el período de tiempo en que se le esté dando uso al respectivo estacionamiento. **ARTÍCULO DÉCIMO**

PRIMERO: Responsabilidad en el uso de las instalaciones. Los copropietarios, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes a cualquier título, usuarios en general de cualquier “Unidad”, y las personas que visiten el Condominio, usarán las instalaciones bajo su exclusiva responsabilidad y deberán además atenerse a lo establecido en el plan de seguridad del Condominio, no teniendo ni los copropietarios ni la administración

responsabilidad alguna en caso de accidente.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Arriendo y

Subarriendo de Unidades. Los copropietarios no podrán arrendar o conceder el uso, goce, posesión o mera tenencia, a cualquier título de su respectiva “Unidad”, contraviniendo las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los usuarios en caso de arriendo o de subarrendamiento. Los copropietarios deberán establecer en forma expresa en todo contrato que celebren que permita el uso, goce, posesión o mera tenencia de cualquier “Unidad”, la obligación del otro contratante de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio. La infracción de los ocupantes de alguna “Unidad”, en virtud de contratos de arriendo o de cualquier otro tipo, a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento será causal suficiente de terminación del contrato, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el inciso tercero del artículo treinta y dos de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. El Administrador, previa



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

autorización expresa del Comité de Administración, demandará la terminación del arrendamiento o contrato en nombre y representación del dueño del departamento, estacionamiento o bodega, para cuyo efecto, la aceptación de este Reglamento, importa el otorgamiento del correspondiente poder especial con todas las facultades establecidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, las cuales se dan por expresamente reproducidas, con la excepción de no poder contestar demandas que se deduzcan en contra del propietario de una unidad. Las disposiciones del presente Reglamento se entenderán incorporadas en los contratos de arrendamiento respectivos de las Unidades.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Sanción

General. Todas las infracciones y restricciones anteriormente señaladas serán sancionadas en la forma establecida en el artículo veintisiete de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, su reglamento, y las modificaciones posteriores de ambos. **TÍTULO SEGUNDO: DE LOS BIENES, DERECHOS Y EXPENSAS**

COMUNES. ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:

Bienes de Dominio Común. Son considerados como bienes comunes: **A)** Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio, como el terreno en que se encuentra construido los Edificios, sus cimientos, terrazas, losas, los muros y pilares soportantes exteriores e interiores, las fachadas, la pintura exterior, sus revestimientos, la techumbre, ductos de ventilación y extracción, ductos de basura, salas de basura, salas de acumulación, sala de caldera, la sala de bombas y los estanques de agua, las maquinarias necesarias para el funcionamiento y aprovechamiento normal de agua potable, instalaciones generales de alcantarillado, transformador, celda de maniobra y remonte, salas de electricidad, tableros eléctricos, tablero plugging, ductos para telecomunicaciones la sala de calderas, las cajas de escaleras, las barandas, ascensores, elementos de accesos, ducto de barra y otros elementos de esta especie, etcétera; **B)** Los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las "Unidades" de



su dominio exclusivo, como las vías de circulación peatonal de acceso al Proyecto Habitacional, el hall de recepción, los pasillos de circulación interior, las oficinas de administración y las instalaciones de servicio del personal de los Edificios En general todos aquellos señalados como tales en el número tres del artículo Segundo de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos y sus modificaciones. Pertenecen a cada uno de los copropietarios y en forma exclusiva, los tableros y medidores eléctricos, los remarcadores de agua potable, y las demás instalaciones que se encuentren dentro de sus respectivas Unidades o que sirvan exclusivamente a ellas. La administración, mantención y operación del recinto de lavandería, como también el pago por los consumos de agua potable y electricidad, serán de cargo y costo exclusivo de la empresa que preste dichos servicios. El Administrador será el responsable de efectuar el cobro que corresponda a la empresa que opera el recinto de lavandería.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Uso de los

Bienes de Dominio Común. Los copropietarios y ocupantes podrán servirse de los bienes

comunes sólo de acuerdo a su destino natural, conforme a las estipulaciones del presente Reglamento de Copropiedad, y de acuerdo a las normas y reglamentos que la propia administración pueda dictar para estos efectos, quedando prohibida toda utilización particular de ellos, salvo respecto de aquellos bienes de dominio común en que se haya asignado el uso y goce exclusivo en conformidad a las normas del presente Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO

SEXTO: Derechos sobre los Bienes de Dominio Común y Cuadro de Porcentajes.

Los copropietarios de los departamentos, estacionamientos y bodegas son y serán comuneros en los bienes comunes, en la proporción de los derechos que les corresponda sobre tales bienes. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al avalúo fiscal de su "Unidad", proporción que queda expresada en un **Cuadro de Porcentajes** que consta de un listado aparte, el cual se entiende formar parte integrante del presente Reglamento, y que **se protocoliza con esta misma fecha, en esta notaría y bajo el repertorio número**



seis mil ciento cincuenta y tres, como Anexo

I. Las proporciones señaladas en el cuadro señalado sólo podrán modificarse por acuerdo unánime de los copropietarios en asamblea extraordinaria reunida para esos efectos. La misma proporción indicada en el cuadro será considerada para el cómputo de las mayorías necesarias de todas las votaciones en que deba tomarse en cuenta la cuota de dominio de cada votante en los bienes comunes. **ARTÍCULO**

DÉCIMO SÉPTIMO: Obligación al pago de los

Gastos Comunes. Por su parte, cada uno de los copropietarios de los departamentos, estacionamientos y bodegas deberán contribuir y solventar las expensas y gastos comunes, y en particular, las concernientes a la administración, mantenimiento y conservación del Edificio, el pago de los insumos tales como electricidad, gas y agua comunes, la formación del Fondo Común de Reserva, pago del servicio y primas de seguro sobre los bienes comunes, los que estarán destinados a su existencia, seguridad y conservación. El copropietario podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos o expensas

comunes en terceras personas, pero esto no lo liberará de la obligación de pagar dichos gastos, cuando la Administración así lo exigiere, sin perjuicio de ejercer sus derechos en contra de dichos terceros. En este caso, el propietario dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar los gastos comunes, por medio de una carta o correo electrónico dirigido al Administrador. Asimismo, para una correcta gestión en la mantención del Edificio y facilitar el cobro de los gastos comunes, el Administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados de tiempo, los que en todo caso no podrán exceder de doce meses desde la fecha en la que se elabore el respectivo presupuesto.

ARTÍCULO DÉCIMO

OCTAVO: Cálculo de los Gastos Comunes. Los copropietarios deberán concurrir mensualmente a los gastos y expensas comunes del Condominio en el cual sean dueño de una o más Unidades, esto en la proporción de contribución que se señala en el Cuadro de Porcentajes aludido en la cláusula décimo sexta anterior.

ARTÍCULO DÉCIMO

NOVENO: Clasificación de los Gastos



Comunes. Los gastos comunes, los cuales serán solventados por los copropietarios en la proporción que corresponda, podrán ser ordinarios o extraordinarios. Se tendrán por **Gastos comunes ordinarios** los siguientes:

a) De administración: los gastos administrativos tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, incluidas las cotizaciones previsionales que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escalares o ramas mecánicas; revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y posición de luminarias, accesorios y equipos; mantención y aseo del condominio; mantención o reposición de equipos y elementos de emergencia y seguridad; primas de seguros, y otros análogos;

c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio

común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y; **d) De uso o consumo:** los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, energía eléctrica, gas, teléfonos u otros de similar naturaleza. Se entienden incorporados a estos gastos comunes ordinarios los eventuales gastos de mantención y conservación de la **servidumbre de paso e instalaciones de la misma**, que permite el tránsito peatonal entre calle Los Pescadores y Avenida Costanera, el cual será de cargo, en partes iguales, de los beneficiarios de la misma servidumbre, esto es los propietarios o comunidades propietarias de los lotes resultantes de la fusión y subdivisión indicada en la cláusula primera de la presente escritura. El pago de los recién indicados gastos de mantención y conservación de servidumbre tendrán el carácter de obligatorios para la comunidad del Edificio Marina Pacífico, lo cual es expresamente aceptado por el presente Reglamento. Se tendrá por **Gastos comunes extraordinarios:** los gastos adicionales o distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. Para efectuar gastos extraordinarios



provenientes de reparaciones mayores, modernización del Edificio, o de valor superior a trescientas Unidades Tributarias mensuales, se requerirá el acuerdo de la mayoría de los propietarios que se reúnan en Asamblea de Copropietarios del Condominio, según sea el caso, más del setenta y cinco por ciento de dominio de las cuotas en los bienes comunes. Estos gastos extraordinarios serán cargados por regla general a cada propietario, salvo que ello resulte impracticable, caso en el cual se considerarán como generales. **ARTÍCULO VIGÉSIMO: Aviso de cobro de los Gastos Comunes.** En el aviso de cobro correspondiente deberá constar el detalle de lo que deberá pagar el respectivo copropietario por concepto de gastos comunes, señalándose como mínimo las sumas de dinero de lo que corresponde a agua caliente y lo que corresponde a gastos comunes propiamente tal. Los avisos de cobro de los gastos comunes y demás obligaciones económicas, debidamente firmada presencial o electrónicamente por el Administrador del Condominio tendrá mérito ejecutivo para efectos de su cobro. Igual mérito ejecutivo tendrá el acta

de la Asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el Administrador, en que se acuerden gastos comunes u otras obligaciones económicas de cualquier naturaleza. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**

PRIMERO: Plazo para el pago de los Gastos

Comunes. Cada propietario estará obligado a pagar dentro de los cinco días a contar de la fecha del aviso escrito emitido por el administrador, la cuota que le corresponda en los gastos o expensas comunes u otras obligaciones económicas. En caso de retardo, la respectiva cuota deberá ser pagada reajustada de acuerdo a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor establecido por el Instituto Nacional de Estadísticas entre el mes anterior al de su cobro y el anterior al de su pago, sin perjuicio de aplicarse además sobre la cuota así reajustada el interés máximo convencional para operaciones no reajustables que la ley permita estipular, el que se devengará entre la fecha de la mora y la del pago efectivo. 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, deberá contener adicionalmente la cuota de contribución al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare el copropietario a la fecha.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Lugar de pago de los Gastos Comunes.

Los Gastos Comunes mensuales y demás obligaciones económicas deberán pagarse en el lugar que el Administrador disponga para ello, o en defecto, en las oficinas del Administrador, dentro del plazo señalado en el artículo anterior. **ARTÍCULO**

VIGÉSIMO TERCERO: Suspensión de servicios por mora.

El Administrador queda expresamente autorizado para que, con acuerdo del Comité de Administración suspenda el servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción, que se suministra a aquellas Unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago, total o parcial, de tres o más cuotas de los gastos comunes, sean continuas o discontinuas, para lo cual se sujetará al procedimiento indicado en el reglamento de la ley de copropiedad número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la

suspensión simultánea de más de uno de los servicios referidos anteriormente, como tampoco podrá suspenderse o solicitar la suspensión del servicio eléctrico a aquellas personas en que residan personas electrodependientes. Para la calificación de "electro dependencia" se estará al registro que al efecto lleve la Superintendencia de Electricidad y Combustibles. Asimismo, la empresa que suministre el servicio eléctrico, a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberá suspender el servicio que proporcionen a aquellas Unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas de los gastos comunes, sean continuas o discontinuas. Esta medida será sin perjuicio del cobro judicial que corresponda. Con todo, y en virtud de lo dispuesto en el artículo treinta y siete de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, todo lo establecido en relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el pago de los referidos gastos, se hará extensivo a los intereses, multas y



contribuciones al fondo de común de reserva.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:

Responsabilidad por no pago de los Gastos Comunes.

Comunes. Si por el no pago de los gastos comunes disminuyese el valor del Condominio o surge una situación de riesgo, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: Obligación

al pago de los gastos comunes respecto de

Unidades que pertenecen a dos o más

personas. 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 a repetir lo pagado contra sus comuneros en la "Unidad", en la proporción que le corresponda. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO:**

Obligación al pago de los Gastos Comunes,

en el caso de no uso de las "Unidades" o de

los Bienes de Dominio Común. El hecho de que un copropietario no haga uso de su respectiva "Unidad", que ésta permanezca desocupada o que no haga uso efectivo de un determinado servicio o

bien de dominio común, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes y obligaciones económicas correspondientes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO: Fondos.

Uno) Fondo Común de Reserva. Con el objeto de cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, costos mayores relacionados a la mantención, conservación y reparación de la propiedad común, a cuyo pago se encuentran obligados todos los copropietarios, a partir de la recepción material de la respectiva Unidad, será formado por el Administrador un Fondo Común de Reserva, el que se formará e incrementará mensualmente con la cantidad equivalente al **cinco por ciento** del monto de los gastos comunes del Condominio. Este Fondo Común de Reserva y su monto podrá ser modificado por resolución de la Asamblea de Copropietarios del Condominio. En el evento que el Fondo Común de Reserva, en un caso concreto, no sea suficiente para cubrir los gastos en que haya que incurrir, podrá el Administrador exigir a los propietarios el pago del monto faltante, mediante



un aporte extraordinario. **Dos) Fondo de Operaciones y Garantía.** Para asegurar el cumplimiento y garantizar el pago de los gastos y expensas comunes y de las multas, en su caso, cada propietario deberá mantener permanentemente en la cuenta bancaria de la comunidad, una determinada suma de dinero, con la que se constituirá el Fondo de Operaciones y Garantía de la Comunidad del Edificio, el que se establece desde ya en el equivalente a cuatro **Unidades de Fomento.** Este monto se establece sobre la base de la estimación de los gastos comunes de un bimestre, el que se actualizará anualmente para mantener su equivalencia. Este Fondo sólo podrá ser modificado por acuerdo del Comité de Administración del Condominio, no pudiendo en ningún caso ser menor al gasto correspondiente a dos meses de operación. En caso de atraso en el pago de los gastos y expensas comunes, este depósito podrá ser empleado por el Administrador con el objeto de pagar los gastos que correspondan al propietario atrasado y, en tal evento, dicho propietario deberá reponer de inmediato la garantía, o a más tardar dentro de los

diez días siguientes a aquel en que el Administrador lo requiera por escrito. El mismo procedimiento se seguirá en caso de aplicación de multas. El no uso o mantener la o las Unidades desocupadas, no exime de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO:**

Formación de nuevos fondos. La Asamblea de Copropietarios, podrá acordar la formación de otros fondos para objetos determinados, por los montos que en cada caso se determine y cuyo destino sólo podrá cambiarse por acuerdo de ella.

Todos los fondos se considerarán como gastos comunes para los efectos de su recaudación y cobranza. Estos Fondos deberán ser acordados por la mayoría absoluta de los derechos del Condominio. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO:**

La obligación al pago de los gastos comunes sigue al dominio de la “Unidad”. La obligación del copropietario de una “Unidad” por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de ésta, aún respecto de aquellos 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. Lo anterior 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 TRIGÉSIMO:**

Registro de Copropietarios: La Administración tendrá la obligación de mantener un Registro de Copropietarios actualizado. Este Registro podrá ser en soporte digital o material, en el cual se consignará la información relativa a copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título, tales como derechos reales de usufructo, habitación o herencia de derechos personales como el comodato. En este registro se deberá individualizar al copropietario de cada unidad del condominio y a los arrendatarios y demás ocupantes en virtud de otros títulos, distinguiendo obligatoriamente su calidad de ocupantes permanentes o transitorios, e indicando al menos, nombre completo, número de cédula de identidad, domicilio y correo electrónico. En el caso de personas jurídicas, se deberán registrar además los datos de su representante legal. Para

efectos de acreditar la calidad de copropietario, arrendatario u ocupante a otro título, se entregará información en formato digital o material, en conformidad a las siguientes reglas: Uno. En caso de copropietarios, dicha calidad se acreditará mediante copia inscripción de dominio con vigencia de las Unidades respectivas y copia del documento de identidad. Dos. En caso de arrendatarios, se acreditará mediante copia simple del contrato de arrendamiento vigente, o en su defecto, declaración del arrendador, en ambos casos con copia cédula de identidad. Tres. En caso de ocupantes en virtud de otros títulos, su calidad se acreditará con la exhibición de estos mediante declaración escrita de parte del copropietario de la Unidad, con copia de ambas cédulas de identidad.

Por su parte, los copropietarios estarán obligados a solicitar su incorporación al Registro de Copropietarios, y a informar cualquier cambio en los datos consignados, en relación a situaciones propias o de los arrendatarios u ocupantes a cualquier título, esto en un plazo máximo de sesenta días corridos desde que ocurra cualquier variación. Es deber del Administrador requerir



anualmente la información necesaria para la actualización del Registro. En caso de que algún copropietario no solicite su incorporación al Registro de Copropietarios, o que no entregan oportunamente la información actualizada, o que no proporcione los datos requeridos anualmente por la Administración, esta última estará facultada para aplicar una multa equivalente a una Unidades de Fomento, la cual se podrá cursar en reiteradas ocasiones, esto es una vez al mes, en caso de que no se cumpla con el respectivo deber de información. Cualquier información adicional que se desee incorporar al Registro de Copropietarios deberá ser aprobada previamente por la Asamblea de Copropietarios. El Administrador deberá velar por la protección y resguardo de los datos personales de la información contenida en el Registro de Copropietarios ajustándose a las disposiciones de la ley diecinueve mil seiscientos veintiocho.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO:

Comunicación en caso de transferencia de dominio. Todo copropietario queda obligado a comunicar al Administrador cualquier transferencia de dominio que realice indicando el

nombre, apellido, Rol Único Tributario o cédula de identidad, según sea el caso, y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si no lo hiciere, será solidariamente responsable junto al nuevo copropietario del pago de los gastos o expensas comunes que correspondan a la “Unidad” que hubiere transferido. Al dar esta comunicación, el copropietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador del Edificio. Para los efectos de que el Administrador tenga conocimiento de las transferencias de dominio, tendrá la facultad de no permitir la ocupación de la “Unidad” por una nueva persona, mientras no se le acrede documentalmente por el interesado, que cuenta con autorización del dueño que aparezca como tal en el Registro de Copropietarios que llevará la Administración.

TÍTULO TERCERO: SERVICIOS BÁSICOS DEL EDIFICIO. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Servicios Básicos e Instalaciones dentro de las “Unidades”.** Será de cargo exclusivo de cada propietario, y en su caso del titular de los derechos de uso y goce exclusivo, la



mantención, reparación y reposición de su inmueble, así como también de sus instalaciones de agua, luz y alcantarillado, hasta los empalmes de entrada del mismo. Los dueños, arrendatarios, poseedores o meros tenedores de los departamentos deberán mantener las cocinas, baños e instalaciones en general, en excelentes condiciones de aseo y funcionamiento, de manera que no se produzcan escapes, pérdidas o filtraciones que puedan dañar el Edificio o a los copropietarios. Cada copropietario estará obligado a reparar a su costo cualquier desperfecto que sufran sus instalaciones y los daños que dichos desperfectos produzcan a los bienes comunes o a los de otros copropietarios, debiendo indemnizar los perjuicios que se puedan provocar por estos motivos. Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales, entre los respectivos vecinos. **ARTÍCULO**

TRIGÉSIMO TERCERO: Pago de Servicios

Básicos. Cada departamento cuenta con su propio empalme eléctrico y será obligación de cada uno de los copropietarios pagar directamente el

consumo a la empresa distribuidora de la energía eléctrica. Igualmente, el consumo de agua potable y alcantarillado será pagado directamente por el respectivo propietario, ya que cada departamento cuenta con su propio medidor de este consumo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: Obligación

al pago de agua. La diferencia que se produzca entre el consumo de agua potable registrado por el medidor general y la suma de los consumos de todos los marcadores del Edificio, se prorrateará en la proporción de contribución que se señala en el "Cuadro de Porcentajes" aludido en el artículo décimo sexto. En lo relativo al agua caliente, se estará a la siguiente regulación: Del total del consumo de agua caliente Sanitaria: el sesenta por ciento del cobro de la energía utilizada para calentarla se pagará como Gasto Común, y el cuarenta por ciento restante del valor del agua calentada se pagará y distribuirá en forma proporcional a la cantidad de metros cúbicos de agua caliente consumidos por cada departamento en el mes. La lectura de los remarcadores de agua caliente instalados al efecto se realizará, una vez al mes. Respecto a la diferencia que se produzca



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

entre el consumo de agua caliente, registrado por el medidor general de agua caliente y la suma de los consumos de todos los remarcadores de agua caliente del Edificio, se prorrateará en la proporción de contribución que se señala en el "Cuadro de Porcentajes" aludido en el artículo décimo sexto, esto considerando los antes indicados porcentajes de distribución. **ARTÍCULO**

TRIGESIMO QUINTO: Servicio de Gas. Se deja expresa constancia que el servicio de gas es proporcionado por la empresa GASCO S.A. Asimismo y para el evento que la comunidad decidiere el cambio de la empresa que suministra el gas al Edificio, se establece que dicha modificación deberá contar con el previo acuerdo de los copropietarios que representen el cien por ciento de los derechos en el Proyecto Habitacional, tomado en Asamblea Extraordinaria General del Condominio, la cual deberá ser especialmente citada al efecto. Sin perjuicio de lo anterior, GASCO S.A. siempre mantendrá, previo a ser puesto en conocimiento del cambio en cuestión, la primera opción para continuar prestando el servicio, siempre y cuando las condiciones bajo las

cuales continúe prestando tal servicio, fueren iguales o mejores a las que eventualmente ofreciere un tercero a la comunidad. **TÍTULO**

CUARTO: ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: Órganos de Administración. La Administración del Condominio se ejercerá a través de los siguientes órganos de administración: a) La Asamblea de Copropietarios del Condominio; b) El Comité de Administración del Condominio; c) Administración.

Asamblea de Copropietarios: Todo lo concerniente a la administración de los Edificios será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea. Para ello, se procederá de la siguiente forma: **a)** Las **Sesiones Ordinarias** se celebrarán a lo menos, una vez al año, dentro del primer cuatrimestre de cada año, estas cuales se constituirán con la asistencia de propietarios que representen a lo menos, el treinta y tres por ciento de los derechos en el Condominio, adoptando los acuerdos con la mayoría absoluta de los asistentes. En dicha sesión la Administración deberá dar cuenta documentada de la gestión correspondiente al año anterior, y cualquier asunto



relacionado con los intereses de los copropietarios del Condominio y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de Asambleas extraordinarias. Especialmente corresponderá tratar en las Asambleas Ordinarias, impartir al administrador del Condominio las instrucciones que la Asamblea estime conveniente, aprobar o rechazar las cuentas que deberá presentar el administrador en cada Asamblea ordinaria, acordar las reparaciones mayores o mejoras del Condominio, y designar a los miembros que conformarán el Comité de Administración General del Condominio. **b) Las Sesiones Extraordinarias**, sean de Mayoría Absoluta o Mayoría Reforzada, tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del Condominio, o a pedido del Comité de Administración o de copropietarios que representen a lo menos el diez por ciento de los derechos en el Condominio en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Los requisitos, quórum de constitución y acuerdos para las Asambleas Extraordinarias serán aquellos establecidos por la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. **Las siguientes**

materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la Asamblea de mayoría absoluta:

uno.- Modificación del presente Reglamento de Copropiedad, **dos.-** Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración general, **tres.-** Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio, **cuatro.-** Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio, **cinco.-** Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos, **seis.-** Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva aplicable a todo el Condominio, **siete.-** Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

Las siguientes materias solo podrán tratarse en Asambleas Extraordinaria de Mayoría Reforzada:

Uno.- Modificación del reglamento de copropiedad, en



materias reguladas en las letras cuatro y seis del presente apartado; **Dos.-** Delegación de facultades al comité de administración del condominio, respecto a las materias establecidas en las letras tres, cuatro y cinco de las Asambleas Extraordinarias de Mayoría Absoluta; **Tres.-** Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos; **Cuatro.-** Reconstrucción o demolición del condominio; **Cinco.-** 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; **Seis.-** Cambio de destino de las unidades del condominio; **Siete.-** Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades; **Ocho.-** Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo; **Nueve.-** Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.

Se excepciona de lo anterior la constitución de los derecho y uso y goce exclusivo respecto estacionamientos que se realizará por el propietario primer vendedor del edificio, las cuales se harán en las respectivas escrituras de compraventa de departamentos, esto conforme las disposiciones establecidas más adelante; **Diez.-**
Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes;
Once.- Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar. Todas las materias antes señaladas con anterioridad podrán asimismo ser acordadas por los copropietarios del Condominio, según corresponda, mediante consulta por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que tenga registrado el Administrador y de una exposición de la propuesta, la que no requerirá cumplir con un quorum mínimo para su constitución. La decisión de someter una



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

materia a consulta por escrito, como la de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa es de responsabilidad del Comité de Administración del Condominio, según corresponda. La consulta se aprobará cuando la aceptación por escrito de los copropietarios del Condominio, según corresponda, que representen el quorum que exija la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos para la adopción del acuerdo según la materia que se trate, siempre que se tenga un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta. No obstante, si se adopta un acuerdo respecto al número uno de Asamblea Extraordinaria de Mayoría Absoluta o cualquier materia propia de una Asamblea Extraordinaria de Mayoría Reforzada, deberá ser certificada por un notario. En relación con la acreditación de identidad en consultas por escrito, y no obstante poder requerirse formalidades adicionales por el Comité o la Asamblea, se estiman desde ya como suficientes, las siguientes: En el caso de consultas realizadas por correo electrónico, será suficiente que la respuesta provenga del correo que la

respectiva unidad tenga vigente, a la fecha de la consulta, en el Registro de Copropietarios. En el caso de consulta por escrito en formato físico, bastará respuesta por escrito del respectivo titular de la unidad (conforme el tantas veces referido Registro de Copropietarios), debiendo también estamparse la huella del pulgar derecho junto a la firma. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO:**

Representación de la Asamblea de Copropietarios. La Asamblea representa legalmente a todos los copropietarios del Condominio, según corresponda, y está facultada para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia Asamblea para estos efectos. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO**

OCTAVO: Citación a Asamblea de Copropietarios. El Comité de Administración, según fuese el caso, a través de su Presidente, o si éste no lo hiciere, el Administrador, según fuese el caso, deberá citar a Asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado en el Registro de Copropietarios o al



correo electrónico que el copropietario tenga registrado en el Registro de Copropietarios. La citación deberá realizarse con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince, contados desde la fecha en que se celebrará la referida Asamblea. Si no se encontrare registrado el domicilio del copropietario o apoderado, se entenderá para todos los efectos que tiene su domicilio en la Unidad del Edificio respectiva.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: Lugar de celebración de la Asamblea de

Copropietarios. Las sesiones de la Asamblea deberán celebrarse en algún lugar habilitado dentro del Edificio, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración, según fuese el caso, o por el copropietario asistente que elija la Asamblea. Las sesiones de la Asamblea se podrán realizarse presencialmente, en forma telemática o en forma mixta. Las sesiones presenciales y mixtas se llevarán a cabo en el Condominio, salvo que se acuerde otro lugar que deberá estar situado en la misma comuna, y serán presididas por el

respectivo Presidente del Comité de Administración. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO:**

Asambleas Telemáticas: Las Asambleas llevadas a cabo en forma telemática, deberán celebrarse a través de videoconferencias o por otros medios de comunicación telemáticos similares que permitan la asistencia, participación y votación efectiva y simultánea de todos los copropietarios. Se deberá asegurar la participación y votación efectiva y simultánea, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos: Uno. El presidente del comité de administración o el administrador, deberá resguardar que todos los copropietarios del condominio sean debidamente citados a la sesión de la asamblea, informando el medio virtual por el cual ésta se realizará y todo lo necesario para su efectiva participación en ella. Dos. El comité de administración, o el administrador, en su caso, deberá resguardar que el medio telemático elegido para la realización de las asambleas virtuales permita el acceso expedito, efectivo y simultáneo de los asistentes, que posibilite la comunicación entre los participantes mediante su intervención verbal o



escrita de manera regulada, y que dicho medio telemático posea un alto nivel de compatibilidad con diversos dispositivos o sistemas operativos. Asimismo, el comité de administración deberá velar por que dichas condiciones se mantengan durante el desarrollo de las asambleas. Tres. En caso de asistencia por videoconferencia, videollamada u otros medios telemáticos, será deber del comité de administración identificar al copropietario o a sus representantes, mediante imagen y voz simultáneamente, al momento de acreditarse la asistencia a la respectiva asamblea y de ejercer el voto. Lo anterior será necesario para efectos de su consideración y validez, tanto en la constitución de las asambleas respectivas, como en la contabilización de los votos para la adopción de los acuerdos. Cuatro. Las votaciones y la adopción de acuerdos que se verifiquen durante las sesiones telemáticas o mixtas deberán quedar registradas en el acta en los términos dispuestos en el artículo quince incisos diecinueve de la ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. Será deber del comité de administración velar por que dichas votaciones se realicen efectiva y

simultáneamente. Cinco. En el caso de realización de asambleas mixtas, entendiéndose por estas aquellas en que los asistentes participan simultáneamente de forma presencial y telemática, se aplicará lo señalado en los numerales anteriores de la presente cláusula, aquellos asistentes que participen mediante esta segunda modalidad. Seis. Para todos los efectos legales, se entenderá como lugar de celebración de las asambleas, cuando éstas sean mixtas o telemáticas, el que corresponde al domicilio del condominio. Sin embargo, en todas aquellas materias en las cuales deba asistir igualmente un notario público, las asambleas de copropietarios se deberán celebrar presencialmente. Para efectos de que se pueda asistir a las asambleas por medios telemáticos, será requisito que la respectiva citación así lo haya dispuesto, de lo contrario la asistencia será presencial.

ARTÍCULO

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Quórum y Materias de las Asambleas de Copropietarios. Las **Asambleas ordinarias** del Condominio se constituirán con un quorum mínimo de aquellos copropietarios que representen al



menos un treinta y tres por ciento de los derechos del edificio, según fuese el caso, adoptándose los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes del sector o del Condominio, según corresponda. Las **Asambleas extraordinarias de mayoría absoluta** del Condominio se constituirán con aquellas personas que representen a la mayoría absoluta de los derechos del condominio, según fuese el caso. Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la mayoría absoluta de los derechos del Condominio. Las **Asambleas Extraordinarias de mayoría reforzada** del Condominio se constituirán con al menos con aquellas personas que representen el sesenta y seis por ciento de los derechos del Condominio, según fuese el caso. Los acuerdos se adoptarán con el voto de una mayoría reforzada de derechos equivalente al sesenta y seis por ciento de los asistentes del Condominio, según corresponda. Si no se reunieren los quórum necesarios para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley número veintiún mil

cuatrocientos cuarenta y dos. **ARTÍCULO**

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Obligatoriedad

de asistencia a las Asambleas de

Copropietarios. Todo copropietario estará

obligado a asistir a las Asambleas respectivas, sea

personal o debidamente representado. El

Administrador no podrá representar a ningún

copropietario en la Asamblea. Se deja expresa

constancia que, a la Asamblea de Copropietarios,

solo podrán asistir quienes sean titulares de a lo

menos una unidad del Edificio. Los copropietarios

reunidos en asamblea podrán establecer sanciones

para aquellos copropietarios que no participen en

las sesiones, sea personalmente o representados,

y que no justifiquen su inasistencia, de acuerdo a

los estándares y circunstancias que defina la

asamblea de copropietarios. **ARTÍCULO**

CUADRAGÉSIMO TERCERO: De la facultad

de representación en las sesiones: Si el

copropietario no asistiere personalmente y no

hiciere uso del derecho de designar representante

o, habiéndolo designado, este no asistiere, para

este efecto se entenderá que acepta, por el solo

ministerio de la ley, que asuma su representación



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

para asistir a las sesiones de asamblea, el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, y que se encuentre individualizado en su calidad de tal, en el Registro de Copropietarios. De esta manera, cuando los arrendatarios u ocupantes actuaren en representación de un copropietario, se considerarán para el quórum de constitución de las asambleas, y podrán votar en proporción a los derechos que representan las unidades que arriendan u ocupan. Sin perjuicio de ello, el copropietario podrá comunicar al comité de administración y al administrador, su decisión de no otorgar la facultad de representación en las sesiones de las asambleas de copropietarios, al arrendatario o al ocupante de su unidad, para lo cual bastará dejar constancia de dicha circunstancia mediante el envío de un correo electrónico por parte del copropietario a las casillas de correo electrónico del comité de administración y del administrador, o mediante comunicación escrita en soporte material, entregada personalmente a cualquiera de ellos, señalando previamente las sesiones o el período

de tiempo durante el cual no otorgará la facultad de representación referida. Esta decisión será siempre revocable, y tanto el comité de administración como el administrador, procederán en conformidad a la última comunicación enviada por los copropietarios sobre el particular. No operará esta representación legal de los copropietarios en estos casos: Uno. Cuando el copropietario asista personalmente. Dos. Cuando el copropietario haya designado a otro representante, y este asista en su representación. Tres. Cuando el copropietario haya comunicado, en la forma señalada en el inciso precedente, sobre su decisión de no otorgar la facultad de representación al arrendatario o al ocupante de su unidad en las sesiones respectivas. Sin perjuicio de lo señalado en la presente cláusula, en el caso de las materias de la asamblea señaladas en el artículo quince de la ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del copropietario de la unidad para su representación.

ARTÍCULO
CUADRAGÉSIMO CUARTO: Del Voto en la



Asamblea de Copropietarios. Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto sea personalmente o representados, a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá sólo un voto por cada unidad de la que sea dueño, el cual será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces, en caso de que ello sea necesario. En caso de que un copropietario tenga más de una unidad, solo se considerará como copropietario hábil a aquel que se encuentre al día en el pago de sus obligaciones económicas para el condominio, respecto de la totalidad de sus unidades. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO**

QUINTO: Acuerdos de la Asamblea de Copropietarios. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en este 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. De los acuerdos de la

Asamblea se dejará constancia mediante actas de las sesiones, las que deberán constar en un libro de actas foliado, ya sea en formato papel o digital, que asegure su respaldo fehaciente y deberán ser firmadas en forma presencial o electrónica, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo por todos los miembros del Comité de Administración, o por su Presidente o por los copropietarios que la asamblea designe, quedando el libro de actas y todos los antecedentes que respalden los acuerdos bajo custodia del Presidente del Comité de Administración sea que se trate de documentos impresos, digitales, audiovisuales o en otros formatos. En tales actas, se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos. No obstante, si se adopta un acuerdo respecto al número uno de Asamblea Extraordinaria de Mayoría Absoluta o cualquier materia propia de una Asamblea Extraordinaria de Mayoría Reforzada, deberá ser certificada por un notario, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada



caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración del, según fuese el caso. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO:**

Comité de Administración. En la primera sesión de la Asamblea de copropietarios general del Condominio, se deberá designar un Comité de Administración. El Comité de Administración, tendrá la representación de la Asamblea del Condominio con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea extraordinaria y que no les hubieren sido expresamente delegadas por ésta. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la respectiva 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, por el que designe el Comité de Administración. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: **uno.** las personas naturales propietarias de Unidades vendibles, sus cónyuges o convivientes civiles o cualquier otro mandatario o

representante de un copropietario con poder suficiente que conste por instrumento público otorgado ante notario, y que confiera expresamente al mandatario la facultad para ser designado miembro del comité de administración;

dos. - o los representantes legales de personas jurídicas propietarias, debidamente acreditados.

No podrán ser miembros de los Comités de Administración los arrendatarios y/o meros usuarios de estacionamientos o bodegas. A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité de administración o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo, el que se realizará respecto de todos los copropietarios hábiles del condominio, este sorteo se sujetará al procedimiento que establece el reglamento de la ley de copropiedad.

Por su parte, el Comité de Administración del Condominio, deberá actualizar el plan de emergencia cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

permiso de edificación. Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias. Copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el Condominio, las que podrán hacer llegar al referido comité las observaciones que estimaren pertinentes. Las actualizaciones al plan de emergencia y de evacuación, deberán ser sometidos a la aprobación de una Asamblea Extraordinaria General del Condominio citada especialmente a ese efecto. El Comité de Administración deberá dictar normas de coordinación que faciliten el buen orden y administración del Condominio, pudiendo al efecto dictar las normas que fueren necesarias

para la armonía del mismo, como también quedan facultados para imponer las multas contempladas para las infracciones a las disposiciones del presente Reglamento, sin necesidad de recurrir al Juzgado de Policía Local pertinente. Esta facultad podrá ser delegada en el Administrador, según corresponda, para casos específicos. **ARTÍCULO**

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: Cesación de funciones de los miembros del Comité de

Administración. Los miembros del Comité de Administración que perdieren la calidad que les hubiere habilitado para ser designados cesarán automáticamente en sus cargos. Igualmente, cesarán en sus cargos aquellas personas naturales o aquellos representantes de personas jurídicas que hubieren transferido el inmueble respectivo.

Los miembros del comité de administración designados por la asamblea, o en su defecto, por sorteo, no podrán renunciar a esta función antes de haber transcurrido el período fijado por la asamblea para tal efecto, contado desde el inicio de sus funciones como integrantes del comité, salvo que concurra alguna causal de exención o eximente. Para estos efectos, las causales de



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

exenciones o eximentes para ser designado como miembro del comité de administración corresponden a: (uno) mantener deudas pendientes por gastos comunes, contribuciones u otras obligaciones económicas con el condominio, lo que implique que sea considerado como copropietario no hábil; (dos) contar con antecedentes penales relevantes, como condenas por fraude o administración desleal; (tres) mantener litigios vigentes contra el condominio o su administración; (cuatro) presentar inhabilidad física o mental que impida el desempeño adecuado de las funciones; (cinco) haber renunciado previamente al cargo de miembro del comité sin justificación; (seis) haber sido removido por mala gestión en cargos similares; (siete) no residir de forma permanente en el condominio; (ocho) mantener un vínculo laboral o contractual con el condominio incompatible con el ejercicio del cargo; (nueve) ser menor de edad. En estos casos, acreditada la circunstancia alegada, se realizará nuevamente la designación por la asamblea de manera directa, o mediante sorteo, de un copropietario hábil que se encuentre en

condiciones de desempeñarse como miembro del comité de administración. Cesarán también en sus cargos aquellos que falten sin causa justificada, calificada por el Comité de Administración, a tres sesiones consecutivas, esto sin perjuicio de las sanciones que establezca la asamblea de copropietarios

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO

OCTAVO: Elección de los miembros del Comité de Administración. En la primera sesión que cada Comité de Administración celebre después de su designación, y si la Asamblea no lo hubiere designado, elegirá de entre sus miembros a la persona que será su Presidente. En igual forma deberá procederse en caso de que el Presidente cese en su calidad de miembro del Comité de Administración por cualquier causa. Los miembros del Comité de Administración serán respectivamente designados por la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, mediante elección en votación unipersonal, resultando elegidos como titulares aquellas personas que obtengan las primeras mayorías. Si dos personas obtuvieren la misma votación, el empate se dirimirá en una nueva votación. De persistir la



igualdad, ésta se resolverá por sorteo entre los candidatos empatados, efectuado por quien presida la Asamblea. En caso de cesar en el cargo alguno de los miembros, el propio Comité de Administración designará a su reemplazante, el que durará en el cargo por el tiempo que le faltare a quien hubiere reemplazado para completar su período.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO

NOVENO: Sesiones y Acuerdos del Comité de

Administración. Para reunirse válidamente el Comité de Administración del Condominio, deberán asistir a lo menos la mayoría absoluta de sus miembros en ejercicio, y los acuerdos se adoptarán por la mayoría absoluta de los miembros asistentes. De lo tratado y acordado en las sesiones de los Comités de Administración, se dejará constancia en un Libro de Actas, llevando cada Comité un libro propio.

ARTÍCULO

QUINCUAGÉSIMO: Administrador. La Administración, será encargada respectivamente a la persona natural o jurídica, sea copropietario o extraño, que designe la Asamblea de Copropietarios del Condominio. La Administración durará un año en el ejercicio de sus funciones y

podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se le hubiere designado reemplazante, su mandato se entenderá prorrogado por un nuevo periodo y así sucesivamente. La remoción del Administrador respectivo deberá ser también acordada por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios. El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO

PRIMERO: Funciones del Administrador.

Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes comunes y la ejecución de los actos de administración referentes a tales bienes, conforme a las normas del presente reglamento de copropiedad y a los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios y por los comités de administración. Al respecto, son funciones del Administrador, según corresponda, todas las estipuladas en el artículo vigésimo de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, como así también aquellas que se indican en el Reglamento de la Ley, disposiciones todas que se dan por expresamente reproducidas así como aquellas que



eventualmente las reemplacen y, especialmente, las siguientes: **Uno)** 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 cuotas de gastos comunes u otra causa, con las facultades contenidas en ambos incisos del artículo séptimo del código de procedimiento civil; **Dos)** Llevar un libro de actas de las asambleas de copropietarios, un libro de ingresos y gastos, un registro de copropietarios con la indicación de sus domicilios y un archivo con los documentos que sustentan las anotaciones que se hagan en estos libros; **Tres)** Realizar los presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados y las cotizaciones correspondientes a mejoras del condominio u otros gastos; **Cuatro)** Crear y mantener los fondos comunes de operaciones y garantía, de reserva y aquellos que la Asamblea pueda eventualmente establecer, para atender a las reparaciones de los bienes comunes, las expensas o gastos comunes urgentes e imprevistos y las demás materias que justifican los

referidos fondos, esto para cada sector o en forma general para el Condominio; **Cinco)** Autorizar las copias de las actas de asamblea de copropietarios en que se acuerden gastos o expensas comunes, para los efectos de que éstas tengan mérito ejecutivo para el cobro de esos gastos o expensas. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de gastos comunes, extendidos en conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador; **Seis)** Administrar, conforme a las facultades que le confiera la asamblea de copropietarios de cada sector o general del Condominio; **Siete)** Rendir cuenta detallada de su administración, en forma documentada, con la periodicidad que al efecto le fije la asamblea de copropietarios y, en todo caso, cuando la respectiva asamblea así lo exija, en cualquier tiempo, y cuando cese en su cargo por cualquier causa; **Ocho)** En general, mantener el condominio en óptimas condiciones de cuidado, presentación, aseo, limpieza exterior e interior, especialmente, lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios e instalaciones; **Nueve)** Controlar que los servicios externos funcionen



adecuadamente, de acuerdo a lo ofrecido y en las condiciones pactadas en cada caso, siendo de su responsabilidad el recibir las quejas del funcionamiento de cada servicio, como también el comunicarse con las personas que los ofrecen a fin de regularizar el buen funcionamiento de los mismos; **Diez)** Mantener en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción de seguridad contra incendios y cualquier otra información que sea necesaria conocer para casos de emergencia; **Once)** Administrar, conforme a las facultades que le confiera la respectiva Asamblea de Copropietarios, una cuenta corriente exclusiva y una cuenta de ahorro reajustable de la administración del Condominio, en conformidad a lo establecido en el Artículo Quincuagésimo Cuarto de este instrumento; **Doce)** La contratación del personal, fijación de sus remuneraciones y horarios, así como también la facultad de ponerle término a su contrato de trabajo; **Trece)** Certificar, junto con el respectivo Presidente del Comité de

Administración o quien presida la sesión correspondiente, la identidad de los copropietarios que asistieron a respectiva sesión a través de videoconferencia u otros medios telemáticos de comunicación similares; **Catorce) Velar y procurar que las decisiones de administración sobre el Condominio propendan a buscar armonía con el objetivo de que no existan derechos o tratos especiales entre sectores más allá de los que dispone el presente Reglamento, o puedan eventualmente disponer las Asambleas de Copropietarios del Condominio Quince) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes morosos y llevar la contabilidad del condominio disponiendo de un mecanismo sencillo, que facilite la comprensión de este a los copropietarios.** En el ejercicio de estas funciones, el administrador podrá dar publicidad a las situaciones de morosidad de copropietarios y ocupantes del



condominio. El incumplimiento de lo anterior, será causal suficiente para la remoción del o los Administrador, según corresponda, la cual deberá informarse y aprobarse en Asamblea del Condominio.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO

SEGUNDO: Rendición de Cuenta del Administrador.

El Administrador deberá rendir cuenta anual de su gestión, debiendo citar para ello y su aprobación a la Asamblea de Copropietarios. Además, deberá rendir cuenta cada vez que le sea solicitado por las Asamblea de Copropietarios o del Comité de Administración, así como también al término de sus funciones. Los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente. En esa misma Asamblea presentará el cálculo aproximado de las expensas comunes para cubrir el siguiente período anual.

El Administrador deberá citar a la Asamblea para los fines señalados, dentro del primer cuatrimestre de cada año.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO

TERCERO: Libros y Registros de

Administración. La Administración deberá llevar un Libro de entradas y gastos, conjuntamente con un archivo de documentos, facturas y recibos.

Asimismo, deberá contar con un texto o ejemplar de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de su reglamento, y del presente Reglamento de Copropiedad al día. Además, deberá llevar los Libros de Actas del Comité de Administración y de la Asamblea de Copropietarios, y los Planos de instalaciones del Edificio. También deberá llevar el Registro de Copropietarios, el que se mantendrá actualizado según lo indicado en este mismo reglamento, como así también el Libro de Novedades de la Comunidad, que será el documento en el cual se realicen o se deje respaldo de las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración. La Administración podrá igualmente mantener un registro de todos los documentos anteriormente señalados de forma electrónica. La Administración deberá mantener en sus registros, el plan de emergencia y evacuación del Edificio. **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO: Administración de los recursos de la comunidad.** Los recursos de las administraciones se mantendrán en depósito en cuenta corriente bancaria o en cuenta de ahorro exclusiva y se invertirán en instrumentos



financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO: Del

Ingreso Forzado a las Unidades: Si se amenazare la seguridad o conservación del Condominio, sea en relación con los bienes de dominio común o de sus Unidades, por defecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas o de humo, u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una Unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador podrá ingresar forzadamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario. Se levantará un 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**

QUINCUAGÉSIMO SEXTO: Seguros. Todas las unidades del Condominio, deberán ser aseguradas

y mantener vigente un seguro contra el riesgo de incendio. Para el caso de los bienes e instalaciones comunes se contratará y se mantendrá vigente un seguro colectivo contra incendio, que deberá pagarse por todos los copropietarios, obligatoria e irrenunciablemente de manera conjunta con los gastos comunes. Este seguro colectivo otorgará una opción a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades contra incendios, sin perjuicio de que el copropietario puede renunciar a esta opción cuando su unidad ya se encuentra asegurada contra incendios mediante otra póliza vigente, esta renuncia no implicará, en caso alguno, que ese copropietario se exima de la obligación de pagar la parte del seguro del condominio correspondiente a los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, la que será plenamente exigible. El seguro colectivo contra incendios del condominio deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del mismo, es decir el propietario primer vendedor. La asamblea de copropietarios podrá decidir incluir en la póliza otras coberturas complementarias para la



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

protección de los referidos bienes comunes y/o sus

unidades, tales como sismo o salida de mar.

Corresponderá al administrador resguardar que el

condominio se encuentre permanentemente

asegurado, al menos, contra el riesgo de incendio,

renovando el contrato de seguro antes de los

respectivos vencimientos de la póliza, en caso de

que corresponda, y velando por que todas las

unidades mantengan cobertura permanente

contra riesgo de incendio, sea mediante la póliza

base de seguro colectivo contra incendio o la

opción de contratación de seguros individuales.

Cada copropietario deberá tener asegurada su

unidad contra incendios, en caso de no hacerlo, lo

contratará el administrador por cuenta y cargo de

aquel, 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. Para el debido

cumplimiento de esta obligación, el administrador

podrá requerir a los copropietarios

periódicamente, y a lo más cada doce meses, el

envío de información actualizada, la que deberá ser solicitada y entregada de manera oportuna mediante el envío de correos electrónicos a través de las casillas señaladas en el Registro de Copropietarios o mediante otro tipo de comunicaciones realizadas por la vía más expedita posible.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO

SÉPTIMO: Enajenación del sesenta y seis por ciento de las Unidades del Condominio.

Se deja expresa constancia que una vez enajenado el sesenta y seis por ciento de las unidades que conforman el Condominio, la Administración del Condominio deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Copropietarios General del Condominio para ésta se pronuncie por la mantención, modificación o sustitución del presente reglamento de copropiedad.

ARTÍCULO

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO: Primacía del Reglamento sobre convenios particulares.

Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualesquiera actos o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS: ARTÍCULO

PRIMERO TRANSITORIO: Este Reglamento



regirá las relaciones de todos los copropietarios de "Unidades" que contempla la ejecución completa del proyecto "MARINA PACÍFICO". **ARTÍCULO**

SEGUNDO TRANSITORIO: Administración

del Condominio. A) **COMITÉ DE**

ADMINISTRACIÓN: **Don Fernando Pontigo**

Fernández, cédula de identidad número dieciocho millones doscientos diez mil trescientos cuarenta y cinco guión cuatro; doña **Valeska**

Velásquez Lagos cedula de identidad número trece millones cuatrocientos cinco mil seiscientos sesenta y nueve guión K, y **Carlos Eggeling**

Muñoz cédula de identidad número doce millones quinientos ochenta y cinco mil doscientos ochenta y cinco guión ocho. El señor Carlos Eggelin Muñoz ostentará, provisoriamente, el cargo de Presidente del Comité de Administración del Condominio. B)

ADMINISTRADORES El Administrador podrá, desde luego y actuando en conjunto con un miembro cualquiera del Comité de Administración, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que sean o se estimen como necesarios para la conservación, cuidado y mantención del Condominio, pudiendo a estos efectos: a) abrir,

operar, girar y cerrar la o las cuentas corrientes bancarias de depósito y crédito que mantenga la comunidad, al efecto solo podrá girar en ellas siempre firmando conjuntamente con el miembro del Comité nombrado al efecto. Podrá además por sí sólo aprobar, impugnar los saldos que arroje esta cuenta, retirar talonarios de cheques, revalidar, cobrar, protestar, cancelar, depositar y endosar cheques y otros documentos susceptibles de estas operaciones a los efectos de ser depositados en la cuenta corriente de la comunidad, dar órdenes de no pago de los cheques girados, tomar vales vista a nombre de la comunidad y efectuar depósitos a la vista o a plazo. b) realizar todos los trámites y gestiones necesarias ante el Servicio de Impuestos Internos necesarios para el reconocimiento de la comunidad objeto de esta Asamblea; c) celebrar contratos de trabajo individuales, modificarlos y ponerles término, previo acuerdo del Comité de Administración; y, d) representar extrajudicialmente a la comunidad ante las autoridades del Trabajo tales como Inspecciones y Dirección del ramo, Superintendencia de



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

Seguridad Social, Administradoras de Fondos de Pensiones, Instituto de Normalización Previsional y Cajas de previsión, Institutos de Salud Previsional o Isapres, Mutualidades, Cajas de Compensación de Asignación Familiar y otras, haciéndose cargo de citaciones o concurrencias, elevando solicitudes, presentaciones, presentando y firmando planillas, formularios, peticiones y aclaraciones y en general toda la documentación que se requiera tramitar ante ellos en interés de la sociedad o de sus trabajadores. **ARTÍCULO**

TERCERO TRANSITORIO: Se establece que desde el momento de suscripción del presente reglamento, y por el plazo de un año,

INMOBILIARIA EURO AMH S.A. estará facultada para realizar inspecciones y/o auditorias respecto el deber de coordinación y realización de mantenciones - reparaciones que tiene la administración sobre los diferentes sistemas y equipamientos que forman parte del edificio

"MARINA PACÍFICO" De la misma forma, y por el mismo periodo recién indicado,

INMOBILIARIA EURO AMH S.A. queda facultada para designar a las empresas,

contratistas o profesionales en general que deban realizar cualquier tipo de trabajo de reparación de los sistemas y espacios comunes del Edificio.

ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO: En atención a lo dispuesto en el artículo trigésimo de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, en relación a que las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y bienes comunes tendrán que inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del respectivo conservador de bienes raíces, debiendo mantenerse copia de todas ellas en la administración; se hace, presente, que atendido que en el Condominio se contemplan estacionamientos que han sido catalogados como bienes comunes, asignables en uso y goce exclusivo; **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.** en su calidad propietario primer vendedor, quedará plenamente facultado para otorgar en forma unilateral una o más escrituras de complementación al presente reglamento e inscribir las mismas al margen de la inscripción del presente reglamento, esto de forma de ir asignando los derechos de uso y goce de



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

estacionamientos en la medida que se vayan vendiendo las unidades principales. La facultad tendrá el carácter de irrevocable, y dada la naturaleza de la asignación, esto considerando que corresponderá a las primeras ventas, no requerirá de asamblea o ratificación alguna por parte de los futuros copropietarios del Edificio. Asimismo, y a mayor abundamiento, igualmente quedará plena e irrevocablemente facultado para que, actuando unilateralmente y sin necesidad de autorización o ratificación alguna por los futuros copropietarios del Condominio, pueda disponer y, en definitiva, asignar el uso y goce exclusivo de tales estacionamientos a los adquirentes de unidades del Condominio en las respectivas escrituras de compraventa, o en otros actos celebrados con posterioridad a las mismas, asignaciones las cuales se deberán inscribir en los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces pertinente. Asimismo, en caso que **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.** lo solicite, la Asamblea de Copropietarios estará obligada a ratificar las asignaciones de los estacionamientos de uso y goce realizadas en las ventas de las

unidades del Edificio que haya efectuado la inmobiliaria. Se deja constancia que la presente cláusula se incorpora en razón de que no es posible realizar, a esta fecha, asignaciones de los mencionados derechos de uso y goce sobre estacionamientos, ya que no posible saber, sino al momento de enajenarse los departamentos que forman parte del Condominio, cuales de sus futuros propietarios requerirán una un estacionamiento, y cuáles no. **ARTÍCULO**

QUINTO TRANSITORIO: El presente Reglamento de Copropiedad podrá ser modificado por actuación unilateral de **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.**, sin necesidad de intervención previa de ningún tercero, ni aún de los promitentes compradores existentes a la fecha de las modificaciones, mientras no se haya otorgado la escritura de venta o transferencia de alguna de las Unidades que componen el proyecto **MARINA PACÍFICO** esto con excepción de la facultad de complementación otorgada en la cláusula anterior, la cual se podrá hacer efectiva aún cuando se hayan enajenado unidades. **ARTÍCULO SEXTO**

TRANSITORIO: Las áreas de Post-Venta, de



INMOBILIARIA EURO AMH S.A. y de EURO

CONSTRUCTORA SpA podrán usar por el período de tiempo que corre entre la fecha del presente instrumento y la celebración de la primera Asamblea de Copropietarios del Edificio, de todos los espacios residuales y comunes, para el almacenamiento de los materiales que se encuentren utilizando en la reparación de las distintas Unidades y bienes comunes que componen este Edificio, esto siempre que sea coordinado con el propietario del Edificio y que lo anterior no interrumpa la libre circulación o afecte la estética del Edificio. **ARTÍCULO SÉPTIMO**

TRANSITORIO: La sola declaración expresa de aceptación del presente reglamento de copropiedad manifestada por cada adquiriente de una unidad que forme parte del referido del Condominio en el respectivo contrato de compraventa o cualquier otro título por el que adquiera una o más Unidades del Condominio, 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 en favor de

INMOBILIARIA EURO AMH S.A., o quien le suceda, para que ésta, representen a la totalidad del Condominio Marina Pacífico con las más amplias facultades y sin restricciones de ninguna especie ante la I. Municipalidad de Coquimbo y ante la Dirección de Obras Municipales de la citada Municipalidad, Servicio de Vivienda y Urbanización Región Coquimbo, SEREMI de Vivienda, Ministerio de Transportes y sus dependencias, Ministerio de Obras Públicas, Ministerio del Medio Ambiente, Servicio de Evaluación Ambiental, y en general, ante cualquier persona de derecho público o privado, para requerir y solicitar la modificación de los planos y permisos de construcción, o solicitar permisos adicionales, complementarios o modificatorios de los mismos, con la sola limitante que éstos deberán acogerse a las disposiciones contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como también demás normas aplicables a objeto de realizar todas las modificaciones de diseño, arquitectura, fachadas, superficie, emplazamiento, cantidad y volumen de las unidades a construir en la propiedad



individualizada en la cláusula primera del presente instrumento, así como la disposición final, denominación o nombre de los edificios, cantidad y características de los condominios, edificios y sus unidades, caminos, porterías, áreas comunes y demás construcciones, o de cualquier otra naturaleza, que sean necesarias para el mejor desarrollo del Proyecto. La solicitud respectiva de modificación, alteración o prórroga del primitivo permiso, o el otorgamiento de nuevos permisos, no requerirá en caso alguno de autorización o aprobación de parte de los copropietarios, cuyo consentimiento se entenderá conferido para todos los efectos legales desde que el copropietario adquiera la calidad de tal, sea por compraventa u otro título oneroso o gratuito. La facultad conferida a **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.**, se entenderá vigente hasta que haya expirado el plazo de un año contado desde la fecha del otorgamiento del Certificado de Recepción Definitiva Total de las obras de edificación al amparo del Permiso de Edificación indicado en la cláusula segunda del presente instrumento o del Certificado que haya acogido a la Ley de

Copropiedad Inmobiliaria al Condominio, lo último que ocurra. Del mismo modo, se deja expresamente establecido que **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.**, en su carácter de propietaria del inmueble donde se construye el Proyecto Habitacional quedará expresa e irrevocablemente facultada para que actuando en nombre y representación de los compradores y/o de la comunidad de copropietarios, en su caso, proceda a suscribir la totalidad de los instrumentos públicos y/o privados que se requieran o sean requeridos para materializar los traspasos, cesiones de terrenos o servidumbres pasivas que sean exigidos por la autoridad respectiva, por las empresas de servicios o por la propia Ilustre Municipalidad correspondiente, con ocasión de la construcción del Proyecto Habitacional, y de las modificaciones posteriores que haya experimentado o experimentare hasta la Recepción Definitiva Total de las obras de edificación al amparo del Permiso de Edificación indicado en la cláusula segunda del presente instrumento. Asimismo, **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.** o quien la suceda en el dominio, en su calidad de actual



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

propietaria del terreno y de todas las construcciones existentes sobre él quedará expresa e irrevocablemente facultada para: a) formular, otorgar o suscribir escrituras constitutivas, complementarias, modificatorias o rectificadorias del Reglamento de Copropiedad, sin más limitación que la búsqueda de la armonía y buena relación entre todos los copropietarios; b) Asimismo y en el ejercicio de la facultad antes conferida podrá reemplazar, modificar y/o completar en la oportunidad que corresponda, los cuadros de porcentajes mencionados o incluidos en el respectivo Reglamento de Copropiedad, con el objeto de mantener la debida proporcionalidad en las obligaciones de los comuneros, pudiendo incluso los nuevos cuadros establecer mayores gravámenes que los actuales; las facultades antes señaladas tienen también el carácter de especiales e irrevocables y se entenderán vigentes hasta que haya expirado el plazo de un año contado desde la fecha del otorgamiento del Certificado de Recepción Definitiva Total de las obras de edificación al amparo del Permiso de Edificación indicado en la cláusula segunda del presente

instrumento o del Certificado que haya acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria al Condominio, lo último que ocurra, no siendo en caso alguno obstáculo el hecho de que una o más unidades del proyecto habitacional que conforman este proyecto hayan sido vendidas por **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.** o quien la suceda en el dominio. El solo hecho de adquirir una unidad en el Condominio a que se refiere este instrumento, sea que ello ocurra a título oneroso o gratuito, importará el reconocimiento expreso por parte del adquirente de todas y cada una de las facultades y derechos que se confieren a **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.** conforme al presente artículo, reconocimiento y obligación que se extenderá por todo el tiempo que este mandato se ha otorgado, esto es, hasta por el plazo de un año contado desde la fecha del Certificado de Recepción Definitiva Total de las obras de edificación al amparo del Permiso de Edificación indicado en el artículo primera del presente instrumento o del Certificado que haya acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria al Condominio, lo último que ocurra. Si los copropietarios realizaren



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

cualquier acción destinada a desconocer las

facultades que se conceden a **INMOBILIARIA**

EURO AMH S.A. o a impedir u obstaculizar el libre

ejercicio de los derechos de este último sobre el

inmueble ya referido, ello se considerará como

incumplimiento grave de las obligaciones

adquiridas por la parte compradora y darán

derecho a **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.** o a

quien le suceda, a solicitar la correspondiente

indemnización de perjuicios. Se deja constancia

que no será considerado como incumplimiento

grave de las obligaciones adquiridas por los

compradores en virtud de del presente artículo,

toda acción u omisión de éstos últimos que tenga

por objeto único, exclusivo y excluyente, el evitar

ser afectados, conculcados o vulnerados en el

dominio sobre las Unidades que adquieran del

Condominio.

ARTÍCULO OCTAVO

TRANSITORIO: Se le otorga poder a: **Cristian**

Cisternas Román, cedula de identidad número

doce millones seiscientos noventa y cuatro mil

doscientos sesenta y ocho guion cero; a **Marcela**

Elizabeth Fuentes Sepúlveda, cedula de

identidad número catorce millones ciento noventa

y siete mil ochocientos ochenta guión dos; y a **Javier Lizana Besa**, cedula de identidad número **quince millones trescientos sesenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y tres guión nueve** para que actuando indistintamente uno cualquiera de ellos en representación de la Comunidad “MARINA PACÍFICO” concurra ante el Servicio de Impuestos Internos y la Tesorería General de la República, así como cualquier otro organismo de derecho público o privado con motivos de los trámites y autorizaciones, para firmar, rectificar, solicitar todo tipo de documentos, formularios, y/o cualquier otro tipo de solicitud, para realizar todo tipo de trámites necesarios para la obtención o cambio de la clave de internet para acceder a la página del contribuyente, solicitar la inscripción en el rol único tributario, solicitar todo tipo de certificados e información con respecto a la situación tributaria de la comunidad, realizar cualquier tipo de solicitud administrativa, especialmente aquellas que requiere presentación del formulario dos mil ciento diecisiete, pudiendo firmar, presentar y retirar todos los documentos y solicitudes, delegar



todo o parte de este poder, y en general todo cuanto sea necesario requerir para diligenciar de la mejor manera la misión encomendada. Queda especialmente facultado a su vez, y atendida la naturaleza del presente Reglamento y que el mismo consagra expresamente sectores independientes, a realizar todas las gestiones necesarias a efectos de obtener ante el Servicio de Impuestos Internos, y en general ante todo tipo de entidades, un Rol Único Tributario individual para cada subadministración o sector del Condominio.

ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO: Mientras haya "Unidades" en venta **INMOBILIARIA EURO AMH S.A.** o a quien le suceda podrá utilizar Unidades de su propiedad y ocupar Bienes Comunes con el objeto de promover y realizar la venta de las "Unidades" existentes, se entiende dentro de estos últimos el uso de las salas multiusos y en general de los espacios comunes del Condominio. Con tal objeto podrá colgar pendones, mantener letreros, entregar volantes, mantener personal, realizar promociones, y cualquier otra actividad tendiente a cumplir con tal objeto, pudiendo para ello incluso utilizar los

espacios comunes y/o muros exteriores, patios, jardines y otros del mismo Condominio, siempre y cuando esto no entorpezca a los copropietarios que ya se encuentren habitando el edificio y no se interrumpa la libre circulación en los mismos o afecte la estética del Condominio. **ARTÍCULO**

DÉCIMO TRANSITORIO: La administración del Condominio será responsable que se realice en forma oportuna la correcta, eficiente y segura mantención de los equipos y sistemas de operación del Condominio. Para lo cual deberá contratar los servicios de mantención y reparación, para cada equipo o sistema, con empresas de servicio técnico autorizado por los fabricantes, proveedores de equipos e instaladores de sistemas, de forma de no perder la garantía original vigente en cada uno de ellos y garantizar los estándares requeridos. **ARTÍCULO DÉCIMO**

PRIMERO TRANSITORIO: Que en relación a lo dispuesto en el artículo cuadragésimo octavo de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y en atención a que el permiso de edificación del Condominio fue otorgado al amparo y exigencias de la antigua ley de copropiedad, esto es la ley diecinueve mil



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

quinientos treinta y siete, no es posible dar cumplimiento al referido artículo cuadragésimo octavo, esto por no haber sido contempladas estas exigencias y obras al momento del desarrollo del Condominio. **CUARTO:** Por el presente instrumento, el compareciente confiere a los abogados, señores **Sergio Alviña Ceppi, Stefano Bartolucci Martínez, Martín Pizarro Rowe y Sergio Zemelman Labbé,** poder especial e irrevocable, en los términos del artículo número doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, para que actuando separada e indistintamente puedan concurrir a suscribir en su nombre y representación, uno o más instrumentos públicos, privados o minutias que correspondan, con el único fin y objeto de solucionar íntegramente cualquier eventual reparo u objeción que pueda formular el señor Conservador de Bienes Raíces competente, en relación con las inscripciones que se le soliciten efectuar en mérito al presente Reglamento. Los mandatarios quedan facultados por los mandantes para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente, las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y

aclaraciones que sean procedentes solicitar en mérito a lo señalado. **QUINTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, anotaciones y rectificaciones que procedan en los Registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces competente, pudiendo firmar minutas si fuere necesario. **La personería de don Roberto González Fourcade para representar a la sociedad INMOBILIARIA EURO AMH S.A.** consta en escritura pública de fecha treinta de diciembre del año dos mil dieciséis otorgada en la notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, la que no se inserta a expresa solicitud del interesado y haberla tenido a la vista el Notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado don Sergio Zemelman L. En comprobante y previa lectura firma el compareciente el presente instrumento. Se deja constancia que la presente escritura, se encuentra anotada en el Libro de Repertorio de Instrumentos Públicos de esta Notaría con esta misma fecha. Se da copia Doy fe.- El referido **Lote Diez**, figura con el rol de avalúo siete mil cuatro guión diez de la comuna de



CECIRA FIGARI ROJAS
Conservador y Archivero Judicial
COQUIMBO

Coquimbo.- Al final del presente Registro y bajo el
número **setecientos dos - A**, dejo agregada copia
de la escritura pública citada.- Requirió José Freites
M., y no firmó.-

Derechos
\$35.000.-
C.749820.-
B.260308.-



INUTILIZADO
CONFORME ART. 404 INC. 3º C.O.I.