

A.M.

“COMUNIDAD EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE”

EN SANTIAGO DE CHILE, a de dos mil veintidós, ante mí,

ANDRES FELIPE RIEUTORD ALVARADO, Abogado, Notario Público, titular de la Trigésima Sexta Notaría de Santiago, con oficio en La Concepción número sesenta y cinco, piso dos, Providencia, comparece: la sociedad **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y siete millones ciento cuatro mil quinientos cincuenta y nueve guion seis, debidamente representada por don Tomás Gonzalo Guixé Aros, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número quince millones trescientos catorce mil ciento cinco guion tres, y por don Germán Pablo Malig Lantz, chileno, divorciado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número siete millones sesenta y tres mil treinta guion tres, todos domiciliados para estos efectos en El Bosque Norte Número cero treinta y tres, oficina sesenta y cuatro, comuna de Las Condes, Región Metropolitana (en adelante indistintamente como la “Inmobiliaria”), los comparecientes mayores de edad, quienes

acreditaron su identidad con las cédulas antes citadas, exponen: **PRIMERO:** **SINGULARIZACIÓN DEL INMUEBLE.** La sociedad **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, es dueña del inmueble ubicado en calle Colo Colo número ciento sesenta, comuna de Pucón, Región de La Araucanía, que corresponde al sitio número siete de la manzana veinticinco de la Población Pucón, y que deslinda: al Norte, sitio número tres y cuatro; al Sur, sitio número ocho; al Oriente, calle pública Colo Colo; y al Poniente, sitio número seis; (en adelante el “**Terreno**”). Lo adquirió a través de aporte efectuado por sus accionistas, según consta en escritura pública de materialización de transferencia de inmueble de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, otorgada en la notaría pública de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado, Repertorio Número tres mil setecientos veintisiete guion dos mil veintiuno, y cuyo título se encuentra inscrito a su nombre a fojas quinientos veinticuatro, número mil treinta y siete en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, correspondiente al año dos mil veintiuno. Rol de Avalúo Fiscal número veintisiete guion doce de la comuna de Pucón. **SEGUNDO:** **ANTECEDENTES DEL EDIFICIO.** En el Terreno previamente singularizado, **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA** encomendó la construcción de un edificio con una superficie edificada total de dos mil ciento treinta y seis coma sesenta y un metros cuadrados y de cuatro pisos de altura, con destino Residencial y Habitacional, denominado **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE** (denominado indistintamente como, el “**Edificio**” o el “**Condominio**”), con acceso y numeración principal por calle Colo Colo número ciento sesenta, ubicado en la comuna de Pucón, Región de La Araucanía; acogido a las normas del Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y sus modificaciones posteriores, y a las normas sobre Copropiedad Inmobiliaria de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos (anteriormente, Ley número diecinueve mil

quinientos treinta y siete), y su Reglamento, de conformidad a los planos y especificaciones técnicas confeccionadas por el arquitecto don Cristián Gonzalo Guixé Cifuentes. El respectivo permiso de edificación se otorgó por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Pucón, con el número setenta y siete, de fecha nueve de abril de dos mil veinte, y será reducido a escritura pública; posteriormente, el permiso de edificación fue modificado por la Dirección de Obras Municipales de Pucón mediante resolución número ciento ochenta y cinco, de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, la que será reducida a escritura pública. El Certificado de Copropiedad Inmobiliaria lo otorgará la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Pucón, teniendo presente este Reglamento de Copropiedad, de conformidad a lo dispuesto en el artículo cuarenta y ocho de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Dicho certificado forma parte del presente Reglamento y su original se entrega a la Comunidad junto a los planos de Copropiedad Inmobiliaria y tablas de prorratio, como documento legal que acredita la constitución del Condominio. La Administración del Edificio deberá resguardar estos documentos legales bajo su responsabilidad. **TERCERO:**

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. Teniendo la calidad de única y exclusiva propietaria del inmueble en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario señalado precedentemente, la Inmobiliaria, en conformidad al artículo nueve de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos de Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de departamentos, bodegas, estacionamientos, polígonos de uso y goce exclusivos del Edificio y consecuentemente, la proporción en que cada uno de ellos les corresponde en los bienes comunes de acuerdo a los porcentajes que se establecen en la “**Tabla de Prorratio**”, contenida en el Anexo, que se protocoliza con esta fecha y bajo este mismo repertorio, proporción que deberá a su vez aplicarse para las votaciones legales y reglamentarias y para reglamentar,

asimismo, las relaciones entre los distintos propietarios y, en general, para proveer el buen régimen interno del Edificio, los comparecientes, en la representación que invisten, vienen en instituir el siguiente **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD:**

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES. ARTÍCULO PRIMERO:

Alcances del Reglamento. El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de los departamentos, bodegas, estacionamientos, polígonos, y estacionamientos de uso y goce exclusivos que componen el **EDIFICIO PUCÓN LIFE**, ubicado en calle Colo Colo número ciento sesenta, comuna de Pucón, Región de la Araucanía y el régimen de administración interno de los bienes comunes y tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica que: **a)** Adquiera a cualquier título uno o más de los departamentos, estacionamientos o bodegas del Edificio, o posea cuotas o derechos sobre ellos; **b)** A quien el propietario de uno o más departamentos, estacionamientos o bodegas del Edificio hubiera cedido su uso y goce; y **c)** Ocupe a cualquier título los departamentos, estacionamientos o bodegas del Edificio. A mayor abundamiento, las limitaciones, obligaciones y derechos contenidos en el presente Reglamento son obligatorias para los propietarios, personas naturales o jurídicas, y para sus sucesores a cualquier título en el dominio: como, asimismo, para las demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce de sus Unidades, y para las personas que a cualquier título ocupen dichos bienes, sean familiares, arrendatarios, usuarios, dependientes u otros. Se prohíbe ceder, a cualquier título, el uso de las Unidades con infracción a las normas del presente Reglamento de Copropiedad. **ARTÍCULO SEGUNDO: Aplicación del Reglamento.** En el silencio de este Reglamento se aplicarán los preceptos de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, y las leyes o decretos que la modifiquen o complementen (en adelante, conjuntamente la “**Ley**”). Sin perjuicio de lo establecido en la Ley y

aquellos que más adelante señala este Reglamento, la Asamblea de Copropietarios o su representante legal, o el Comité de Administración, podrán agregar uno o más anexos de normas de Régimen Interno para el mejor funcionamiento del Edificio. Se reputarán comunes los bienes, servicios e instalaciones referidas en el presente Reglamento de Copropiedad y los definidos en la Ley, y todos aquellos que aparezcan como tales en los Planos de Copropiedad Inmobiliaria, en especial, el Terreno donde se encuentra construido el Edificio. Para los efectos de este Reglamento, se entenderán por “**unidad**” o “**unidades**”, indistintamente, los departamentos, bodegas, polígonos o estacionamientos del Edificio, salvo excepciones que emanan del propio texto del presente Reglamento. **ARTICULO TERCERO: Composición del Edificio.** El Edificio **PROYECTO PUCÓN LIFE** está conformado por: **TRES.UNO.-** Un edificio de departamentos compuesto por **treinta y tres departamentos**, todos con destino habitacional vivienda, un **sector de treinta y tres bodegas**, un **sector de treinta estacionamientos y veintidós estacionamientos de bicicletas**, y **bienes de dominio común y uso y goce común** para todos los copropietarios o de **uso y goce exclusivo para alguno de ellos**, según a continuación se indica; todos detallados y descritos en los Planos de Copropiedad Inmobiliaria, documentos que forman parte integrante del presente Reglamento. **TRES.DOS.- Áreas de dominio y uso común para todos los copropietarios u ocupantes de los departamentos que componen el Condominio**, tales como, hall de acceso, recepción, sala de basura, lavandería, estacionamiento de bicicletas y demás que aparezcan señalados en los planos de Copropiedad Inmobiliaria, documentos que forman parte integrante del presente Reglamento. Los propietarios, usuarios u ocupantes a cualquier título de las viviendas, podrán acceder y hacer uso de las instalaciones antes señaladas, las que se asignan en uso y goce compartido a los propietarios u ocupantes de los departamentos con

destino vivienda emplazados en el Condominio. **TRES.TRES.- Áreas de dominio común y de uso y goce exclusivo** en los términos del artículo veintiocho de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, como son los estacionamientos emplazados en el Condominio y que se identifican como tales en los planos de Copropiedad Inmobiliaria y las terrazas de cada uno de los departamentos, estas últimas, de conformidad a lo establecido en el artículo dos, numeral tres, letra b), de la citada ley; todos asimismo, detallados en los planos de Copropiedad Inmobiliaria, documentos que forman parte integrante del presente Reglamento. El uso y goce exclusivo de los estacionamientos se asignarán por medio de la escritura pública que sirva de título traslativo de dominio al primer adquirente de un departamento, escrituras públicas que formarán parte integrante del presente Reglamento para los efectos de las asignaciones de uso y goce exclusivo. Por su parte, el uso y goce exclusivo de las terrazas de cada departamento, corresponderá a éstos últimos conforme se señala en los planos de Copropiedad Inmobiliaria del Condominio. **ARTÍCULO CUARTO: Observancia del Reglamento.** Los copropietarios de un mismo departamento, bodega o estacionamiento y de derechos de uso y goce serán solidariamente responsables de la observancia de este Reglamento, de modo que el cumplimiento de sus preceptos podrá ser exigido a cualquiera de ellos indistintamente. **ARTÍCULO QUINTO: Normas de usos generales. CINCO.UNO.- DE LA SALA DE BASURA.** En el Edificio, existe una sala de basura para uso exclusivo de depósito de ésta, ubicada en el piso menos uno del Edificio. La basura deberá ser eliminada por medio de los ductos en bolsas de polietileno bien cerradas. ***Las Disposiciones generales de la basura establecen:*** la basura podrá arrojarse por los ductos de ocho a veintidós horas, dado que los ruidos molestan a los departamentos vecinos. La basura debe eliminarse en bolsas plásticas debidamente cerradas y de un tamaño tal que no obstruya el ducto. Cualquier elemento cortopunzante o de vidrio

no deberá eliminarse en las bolsas junto con el resto de la basura. Estos elementos deben ir por separado y/o protegidos, y se deben dejar fuera del ducto en el lugar dispuesto para ello, teniendo especial cuidado de no entorpecer los accesos y no dejar desorden. Este punto cobra especial importancia atendiendo a las normas de seguridad del personal en el manejo de los desechos. Se prohíbe tirar colillas de cigarros y escupir desde terrazas y/o cualquier otra dependencia de los departamentos. Además, se prohíbe tirar colillas de cigarrillos por los ductos de la basura. Una vez depositada la basura en los ductos, se deberá cerrar suavemente la tapa de éste y puerta del shaft, con el objeto de mantener el debido orden y proteger el pasillo de malos olores. Los moradores están obligados a mantener todas las áreas en buen estado y limpias las áreas comunes, en especial las circundantes al acceso a sus departamentos, bodegas y estacionamientos. Se prohíbe botar basura en los estacionamientos y área de bodegas. Se prohíbe utilizar la sala de basura con un fin distinto al descrito, incluyendo el almacenaje transitorio o definitivo de elementos personales. **CINCO.DOS.- DE LA LAVANDERÍA**: La lavandería del Edificio cuenta con una lavadora y una secadora de ropa. La mantención y elección del sistema de pago de las máquinas corresponderá exclusivamente a los copropietarios del Edificio. La disponibilidad de las lavadoras y secadoras depende exclusivamente del uso que le sea dado por los demás residentes, y en caso de ser necesario, el interesado deberá esperar su turno por orden de llegada, el que verificará el Mayordomo a través del control de las fichas. En ningún caso la lavandería puede ser utilizada por visitas o terceros ajenos al Edificio. Tomando conocimiento el Mayordomo o la Administración de que un propietario u ocupante permita a las visitas a su cargo la utilización de la lavandería, le será cobrada una multa de **dos Unidades Tributarias Mensuales**, equivalente en pesos al momento de generarse la falta, por cada evento o falta cometida, la cual será determinada por el Administrador

del Condominio. Dichas multas serán cargadas en los gastos comunes de la unidad visitada, y tendrá el mismo tratamiento del gasto común para la cobranza. El Comité de Administración podrá dictar un Reglamento para el uso de dichas instalaciones. **CINCO.TRES.- DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS:**

En el Condominio existen veintidós estacionamientos de bicicletas para uso de los visitantes, propietarios o residentes del Edificio, ubicados en la fachada de acceso del Edificio y junto a los estacionamientos vehiculares. A estos últimos se accede mediante el acceso vehicular o por el hall de acceso peatonal. El uso de los estacionamientos de bicicletas estará limitado para las visitas a un máximo de **seis horas continuas para una misma bicicleta**. La visita que haga uso de un estacionamiento deberá, al ingresar al Condominio, señalar el número de departamento que visita, y registrarse en la conserjería correspondiente. En caso de infracción a cualquiera de las reglas señaladas para el uso de los estacionamientos de bicicletas se aplicará una multa de **una Unidad Tributaria Mensual** al propietario o residente de la unidad cuya visita haya infringido el máximo horario de uso continuado. Dichas multas serán cargadas en los gastos comunes de la unidad visitada, y tendrá el mismo tratamiento del gasto común para la cobranza. Asimismo, el Comité de Administración podrá dictar un Reglamento para el uso de dicha instalación. La Administración no se hará responsable por robos, hurtos y/o daños a las bicicletas de los propietarios, ocupantes o visitas que se encuentren en los estacionamientos de bicicletas o en cualquier otro sector del Condominio. En cualquier caso, y como medida de prevención, todas las bicicletas deberán, obligatoriamente, quedar siempre resguardadas en los estacionamientos provistos para ello con un candado de seguridad. **ARTÍCULO SEXTO: Uso de espacios comunes.** Los copropietarios de los departamentos, bodegas y estacionamientos utilizarán los espacios y servicios comunes conforme al destino natural y ordinario de éstos sin embarazar

el ejercicio del derecho de los demás comuneros; lo dicho respecto del propietario, se aplicará en los mismos términos a quienes compartan la unidad con él y a quienes se hubiese cedido el uso y goce a cualquier título. **TÍTULO SEGUNDO:**

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. ARTÍCULO

SÉPTIMO: **Responsabilidad de los propietarios.** Cada propietario tendrá a su exclusivo cargo y costo, la mantención y reparación de su respectiva unidad como también de aquellos bienes comunes que les sean asignados en uso y goce exclusivo, quedando responsable de los perjuicios que por su omisión se originen a otras personas. En consecuencia, corresponderá al propietario mantener y reparar los muros y vigas exteriores en la parte que dé al interior de la unidad, las puertas y ventanas del mismo, sus pisos y cielos, sus muros y tabiques interiores, pisos y rejas de terrazas, sus instalaciones eléctricas, agua caliente, agua potable y alcantarillado hasta los empalmes de la respectiva unidad y, en general, todas las cosas destinadas exclusivamente al mismo departamento, estacionamiento y bodega. Todo propietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o a los bienes comunes o de terceros, por actos u omisiones de quienes habiten, visiten u ocupen los departamentos, bodegas o estacionamientos o presten servicios en el mismo. El Administrador cargará a los gastos comunes del propietario correspondiente el importe de la reparación de dichos perjuicios.

ARTÍCULO OCTAVO: **Prohibiciones generales.** Todo propietario y ocupante usará su departamento, bodega y estacionamiento en forma ordenada y tranquila y sin alterar el legítimo ejercicio de los derechos del resto de los habitantes u ocupantes del Edificio. Por consiguiente, **queda prohibido:** **Uno:** Tener depositados, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectadas, mal olientes o inflamables, dejar basuras en los pasillos o en cualquier otro lugar no destinado para tal efecto. **Dos:** Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del Condominio, destinar los departamentos a un

fin distinto al habitacional o a lo que por su naturaleza corresponda, en los casos de los demás bienes del Condominio. **Tres:** Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad o solidez del Condominio, o causar deterioros o perjuicios a los mismos. **Cuatro:** Destinar los departamentos a un uso de suelo distinto del habitacional o residencial en los términos contemplados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de lo anterior, queda prohibido destinar el departamento al funcionamiento de oficinas, talleres, fábricas, casas de pensión, arriendos por horas, clínicas, consultas médicas, sicólogos, dentistas, sanatorios, cantinas, cocinerías o lugares de preparación de alimentos para la venta, clubes, recinto de ensayos de instrumentos musicales, peluquerías, establecimientos comerciales o centros de diversión, u otros destinos que no sean exclusivamente Habitacional. **Cinco:** El uso de parafina o gas licuado dentro del departamento, ya sea para calefacción, para cocinar o cualquier otro uso. Se permitirá el uso de parrillas, las cuales podrán ser utilizadas exclusivamente en las terrazas de las unidades, sean eléctricas o a gas. Asimismo, en ningún caso la destinación que se le dé a las unidades podrá dañar la estética o comodidad del Edificio, ni podrá significar para los demás copropietarios molestias, emanaciones u otro tipo de incomodidades, y en general, queda prohibido dar a los departamentos cualquier uso de aquellos contemplados en el artículo dos punto uno punto treinta y tres de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como también destinarlos a cualquier actividad que atente contra la moral, las buenas costumbres y el orden público. **Seis:** Ejecutar en las unidades cualquier transformación, tales como modificar fachada o los materiales y/o colores de ellos, abrir puertas y/o ventanas en lugares no destinados para ello, cerrar o suprimir una y otras, modificar y/o alterar puertas de acceso, ventanas, luminarias, balcones, fachada, abrir ventilaciones fuera de las existentes, ampliar las mismas, o modificar los muros interiores de las unidades, alterar de cualquier

forma los muros que den frente a los pasillos comunes o que dividen las unidades entre sí, etcétera. Cualquier modificación de cualquier tipo que ella fuere, que desee efectuarse, la que en todo caso no podrá significar una alteración de la estética general del Condominio ni su estructura ni instalaciones o afectar de cualquier forma a los demás copropietarios, deberá contar con la autorización previa de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración; y deberá contar además con las aprobaciones prescritas en la Ley y sólo podrán ser ejecutadas por contratistas o profesionales aprobados por la Administración, no pudiéndose iniciar las obras sin la referida autorización. En caso de que dichas obras se autorizaren, éstas se ejecutarán sin causar alteraciones, incomodidad o molestias a los demás copropietarios. **Siete:** Afectar de cualquier forma la estética general del Condominio, pintando los muros exteriores, o puertas, colocando persianas, lonas, materiales plástico, artefactos, cañerías de aireación y/o calefacción o incineración, antenas, bajadas de cables de radio o televisión y demás implementos o artefactos que no estén contemplados en el diseño original, colocar pendones, carteles en balcones, ventanas o puertas, protecciones contra el viento y el sol sin contar con la autorización previa de la Administración; cualquier implemento que se llegare a autorizar deberá mantenerse en perfecto estado de conservación, so pena de ser ordenado su retiro en forma inmediata por la Administración del Condominio. **Ocho:** Exhibir o tender hacia el exterior en las ventanas, alfombras, sábanas, prendas de vestir y en general cualquier objeto que afecte la estética y/o seguridad del Condominio, y/o de sus ocupantes. Instalar en las ventanas que corresponden a la fachada del Condominio, cortinas con colores fuertes. Las cortinas de los ventanales o sus forros deberán ser de tonos blancos o pasteles suaves. Está prohibido colocar letreros en las ventanas, puertas o terrazas de los departamentos, así como en cualquier sector de los bienes comunes, en puertas de los ascensores, etcétera, salvo aquellos letreros o avisos

que la Administración instale. Queda prohibido efectuar lavado de terrazas mediante uso de mangueras o baldes, ya que el agua cae en los estacionamientos, jardines o en las terrazas inferiores. Asimismo, está prohibido sacudir alfombras en las terrazas, tirar cigarros (arrojar cigarrillos apagados o encendidos) u otros objetos desde los departamentos. Igualmente, queda prohibido colocar cualquier tipo de objetos de cualquier índole que alteren el ornato o estética del Condominio, estando la Administración facultada para proceder al retiro inmediato de cualquier cartel, aviso, artefacto o enseres instalados o colocados con infracción a las normas del presente Reglamento. **Nueve:** Modificar o reemplazar las instalaciones sanitarias o de otros servicios en forma que pueda impedir o perjudicar el goce y funcionamiento de ellos por parte de los demás copropietarios, instalar cualquier máquina o artefacto riesgoso, peligroso o que perturbe a los demás copropietarios. **Diez:** Los propietarios u ocupantes de departamentos solo podrán tener animales domésticos debidamente vacunados y desparasitados. Estará prohibido ingresar o mantener todo tipo de gatos, reptiles, roedores, monos, y otros animales que se encuentren prohibidos por el SAG o que se exhiban en jaulas, excepto aves domésticas menores. Tampoco se permitirá animales que sean considerados como peligrosos, esto es, aquellos que por su naturaleza, especie o raza puede causar la muerte o lesiones a personas o animales y daños a las cosas, o cualquiera otra que sea de un potencial peligro para los habitantes del condominio. Las mascotas se desplazarán dentro del Condominio, solo y únicamente con correa y en el caso que amerite con bozal. Sólo en caso extremo podrán usar los ascensores, siempre y cuando estos viajen en compañía de su amo y no se encuentre con más pasajeros, en las condiciones descritas anteriormente. En el caso de excrementos y orina si los hubiera, deberán ser recogidos y retirados del lugar de inmediato por la persona responsable que está a cargo en ese momento de la mascota. Los daños y molestias que los animales causen a las personas y

propiedad en general serán de exclusiva responsabilidad de los dueños de éstos, los cuales deberán hacerse cargo por el mal causado, y de indemnizar los daños y perjuicios. Los desechos, fecas o excrementos deben obligatoriamente ser botados en bolsas plásticas perfectamente selladas, para no causar problemas sanitarios atrayendo moscas, infecciones y malos olores. En caso de que un animal causare daño a terceras personas, debido a la negligencia o malicia de su dueño, este daño acarreará la responsabilidad correspondiente destinada a resarcir la situación causada e incluso a responsabilidad penal. Queda estrictamente prohibido que las mascotas transiten en las áreas verdes de la Comunidad, es decir, sobre el pasto o plantas de esta zona, ya que la orina y fecas la contaminan. Toda mascota deberá tener un collar con su nombre y teléfono del propietario residente en el condominio, la cual además deberá estar debidamente empadronada. Todo tenedor de mascota debe tener la absoluta responsabilidad de saber que su mascota requiere de los cuidados de mantención de alimentos, salud, paseos, y un trato acorde y cariñoso. La administración tendrá la potestad, en el caso eventual de un maltrato a un animal, de hacer el denuncia correspondiente a las autoridades en contra del propietario o amo que hubiera incurrido en falta. **Once:** Provocar ruidos o algazara, o perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes del Condominio, utilizar las unidades para fines reñidos contra la moral o las buenas costumbres, darles a los departamentos un destino distinto al habitacional en los términos definidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Queda prohibido destinar los sectores de estacionamientos a un uso distinto al aparcamiento de vehículos. Queda prohibido instalar o depositar basura en los sectores de estacionamientos, como asimismo en cualquier otro sector del Condominio no habilitado para tal efecto. En el caso de que el infractor fuere un arrendatario, la Administración estará facultada para exigir al propietario de la unidad que ponga término de inmediato al contrato de

arrendamiento y para adoptar las demás medidas conducentes a ese objetivo y, además, estará facultada para pedir el desalojo inmediato de cualquier ocupante que infringere las normas del presente Reglamento. **Doce:** La decisión técnica sobre tratamiento, pintura, barniz y en general el cuidado de los muros exteriores, techumbres, jardines y bienes comunes del Condominio corresponderá exclusivamente a la Administración quien dispondrá de las facultades para dirigir y fiscalizar dichas obras, en resguardo de la necesaria cohesión y armonía que debe imperar en las construcciones e instalaciones del Condominio. **Trece:** Los propietarios u ocupantes de las unidades utilizarán los espacios y bienes comunes del Condominio empleándolos prudencialmente de acuerdo a su destino ordinario, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. Los ascensores del Condominio se usarán bajo exclusiva responsabilidad de quien los ocupe, por consiguiente, ni la Comunidad de Copropietarios, ni éstos en particular, ni la Administración responderá de los daños o accidentes originados por dicho uso. Lo anterior, siempre y cuando las mantenciones de los ascensores se encuentren al día y debidamente certificadas por la empresa a cargo de su mantención, la que debe ser contratada bajo la responsabilidad de la Administración del Condominio. Queda prohibido sobrecargar los ascensores. Queda prohibido fumar, jugar, saltar, rallar, mojar, comer, ensuciar en el interior de estos y en cualquier espacio común cerrado, como asimismo utilizar los ascensores para faenas de construcción y/o remodelación, traslado de materiales y escombros u otros similares. - **En caso de que un residente, visita, familiar o maestro que esté bajo su responsabilidad ocasionare un daño al ascensor, se le cargará al gasto común de la unidad el costo total de la reparación de la cabina.** **Catorce:** Queda prohibido realizar cualquier acción u omisión que cause daño, perturbación de cualquier modo y/o atente contra el correcto funcionamiento del Condominio, de las unidades que lo componen, de los bienes comunes, en contra de la tranquilidad de los restantes

copropietarios o en contra del uso legítimo que a los restantes copropietarios les asiste sobre los bienes comunes. Si una unidad presentare algún desperfecto que estuviere ocasionando daños a propiedades vecinas de cualquier forma, ya sea por filtraciones de cualquier tipo, emanaciones de gases, olores, o cause peligro o pueda ocasionar daños al Condominio, instalaciones y a las unidades que lo integran, el propietario de la unidad con el desperfecto deberá permitir el ingreso inmediato a la Administración del Condominio, en presencia de un miembro del Comité, para que ésta disponga de la reparación del desperfecto con cargo a quien corresponda, aun con cargo al propietario de la unidad con el desperfecto. La Administración con acuerdo del Comité de Administración, y en el caso que un propietario no se encuentre en su unidad, y fuere necesario y urgente el ingreso a ella con el objeto de evitar cualquier daño al Condominio y sus unidades, podrá ingresar a aquella por cualquier medio, con la presencia de un miembro del Comité de Administración, pero esto solo en casos graves y urgentes en los que se pueda prevenir un desperfecto o daño mayor. El entorpecimiento de este derecho de ingreso se mirará como incumplimiento grave a las normas del presente Reglamento, incurriendo el infractor en una **multa a favor de la Comunidad ascendente a cinco Unidades de Fomento**. Las multas serán aplicadas por el Comité de Administración a la unidad responsable, y ellas serán recaudadas en forma conjunta con los gastos comunes, correspondientes al mismo mes de la fecha de la infracción. El no pago de la multa dará lugar al ejercicio de las acciones legales pertinentes. Lo anterior, sin perjuicio del derecho a solicitar el ingreso forzado a la unidad al juez competente y a cobrar al propietario infractor los daños ocasionados a las restantes unidades del Condominio, como consecuencia del actuar desidioso y negligente, y en especial por no haber reparado o permitido reparar oportunamente el desperfecto en la vivienda. **Quince:** Depositar basuras en lugares no habitados o botar papeles o desperdicios en bienes comunes del

Condominio no destinados al efecto. **Dieciséis:** Queda prohibido efectuar parrilladas o asados en lugares del Condominio que no estén habilitados al efecto.

Diecisiete: Queda prohibido cortar las flores del jardín, bañar perros, gatos o cualquier otro animal en los espacios comunes del Condominio. **Dieciocho:** Queda prohibido colocar cadenas o instalar en los estacionamientos cualquier artefacto, bien mueble o enseres distintos a un vehículo motorizado, depositar escombros, sustancias de cualquier tipo, amarrar animales, y lavar vehículos dentro del condominio. **Diecinueve:** Queda prohibido estacionar autos, motos, bicicletas u otros vehículos, y/o depositar bultos, cajones y otros objetos en los espacios de circulación comunes, quedando autorizada la Administración para su retiro inmediato, por cuenta y riesgo de los infractores. **Veinte:** Queda prohibido entorpecer las labores de mantención y reparación de las instalaciones que efectúe la Administración. En el caso de que algún propietario, habitante y/o usuario del Condominio contraviniera las presentes normas, la Administración, a costa del propietario de la unidad que hubiere contravenido la norma, procederá a efectuar las reparaciones, supresiones de materiales, instalaciones u obras que corresponden, a objeto de restablecer la situación estética y de materialidad anterior, y estará facultada para tomar todas las medidas que fueren necesarias y conducentes para restablecer el correcto orden y funcionamiento de los bienes del Condominio y unidades que lo componen. Asimismo, la Administración con anuencia del Comité de Administración estará facultada para aplicarle al infractor una **multa ascendente a tres Unidades de Fomento**, sin perjuicio del cobro al infractor de los demás daños que causare al Condominio y sus ocupantes. La multa será destinada a formar un Fondo para Reparaciones Urgentes y Necesarias del Edificio. El no pago de la multa dará lugar al cobro judicial de ellas, mediante el ejercicio de las acciones legales pertinentes. **Veintiuno:** La Inmobiliaria está facultada para colocar avisos de venta de todo tipo en las fachadas y dentro del

Edificio para gestionar y promover la venta de las unidades que componen el Condominio. Además, **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, podrá mantener en el Condominio departamentos pilotos para ser exhibidos a futuros compradores, asimismo, y mientras no se complete la enajenación del cien por ciento de las unidades del Edificio, la Comunidad no podrá generar problemas por este concepto ni obstruir de modo alguno la labor de venta de las unidades restantes del Edificio. **Veintidós:** de los Accesos: Se prohíbe ocupar con muebles, bicicletas u otros objetos los pasillos, vestíbulos, corredores, escaleras u otros espacios comunes, molestar el libre paso de acceso a ellos, o usar los bienes comunes de forma que se impida el goce de ellos por los demás copropietarios. Por razones de seguridad y el correcto uso de los bienes comunes, no está permitido que los niños jueguen ni dejen bicicletas y juguetes en la recepción (conserjería) del primer piso, en los pasillos de los pisos, en las escaleras, en los ascensores, y en cualquier vía de acceso a bodegas y estacionamientos.

ARTÍCULO NOVENO: **Transferencias de dominio.** Todo propietario queda obligado a comunicar al Administrador del Edificio cualquier transferencia de dominio que realizare, indicando el nombre, apellido, domicilio y correo electrónico del nuevo adquirente, bajo el apercibimiento de quedar solidariamente obligado al pago de los gastos comunes que correspondan a lo transferido. Al comunicar la transferencia de dominio, el propietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación un recibo del Administrador del Edificio.

ARTÍCULO DÉCIMO: **Cesiones de uso y goce.** Todo propietario estará obligado a proporcionar a la Administración sus datos personales, como los de su arrendatario o los de las personas a quien haya entregado en uso a cualquier título su unidad. Ningún propietario podrá dar en arrendamiento ni ceder el uso y goce de su departamento sin comunicarlo previamente al Comité de Administración, proporcionando el nombre, profesión y oficio y cédula de identidad del futuro

ocupante. En los casos de cambio de usuario de la unidad, el propietario deberá depositar a la Administración en calidad de garantía la suma de dinero que el Comité de Administración hubiere determinado para responder de los eventuales daños derivados de los traslados mobiliarios. Sin dar cumplimiento a esta obligación, la Administración no podrá entregar los certificados ni comprobantes de pagos que fueren menester para tramitar el correspondiente salvoconducto.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Responsabilidad del cesionario. El propietario de un departamento, bodega o estacionamiento que ceda el uso y goce de éste a título gratuito u oneroso, responderá solidariamente con el respectivo usuario del cumplimiento de las obligaciones con motivo de la aplicación de este Reglamento.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Arrendamientos. Las unidades habitacionales podrán ser entregadas en arrendamiento con o sin especies muebles que las guarnezcan, ya sea de forma directa por los propietarios o a través de plataformas digitales, como por ejemplo, Airbnb. En los casos en que el arrendatario le corresponda solventar pagos de gastos comunes, el propietario de la Unidad habitacional deberá facilitar a la Administración del Condominio los datos del arrendatario. Todo copropietario podrá dar en arrendamiento o conceder el uso o goce, a cualquier título, de sus respectivas Unidades cuidando que las costumbres, cultura y honestidad del ocupante, sean compatible con la categoría del Condominio y de sus diversos copropietarios y ocupantes. A igual régimen deberán someterse los subarrendatarios, en el caso de subarriendo. Los propietarios se obligan a establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario. Se establece en el presente Reglamento la obligación de presentar Certificado de Antecedentes de los arrendatarios al Comité de Administración y/o al Administrador con el propósito de resguardar la

seguridad de la Comunidad. El Comité de Administración y/o el Administrador se reservan el derecho de rechazar al arrendatario en caso de constatar que éste tuviera antecedentes penales, de conformidad a lo informado en su Certificado de Antecedentes, lo anterior deberá ser informado a la corredora de propiedades o al propietario a cargo del arrendamiento de la unidad respectiva. Las corredoras de propiedades están obligadas cuando así lo requiera el Comité de Administración y/o el Administrador a entregar copia de los antecedentes del arrendatario, si existiere dudas razonables de las formas y procedimientos de arrendamiento. Queda prohibido arrendar, vender o ceder a cualquier título bodegas asociadas a algún departamento del Edificio y/o estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria conforme a lo señalado en el plan regulador comunal, a personas ajenas al Condominio, en forma independiente al arrendamiento, venta, enajenación o transmisión del respectivo departamento. Por otra parte, los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria de acuerdo con lo señalado en el artículo sesenta de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, y las bodegas del Edificio que no se encuentren asociadas algún departamento, serán de libre enajenación, pudiendo arrendarse, venderse o cederse a cualquier título y de forma independiente, incluso a personas ajenas al Condominio. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Remodelaciones y mudanzas.**

Podrá el propietario o residente debidamente autorizado por el propietario, efectuar dentro de su unidad, sin cambiar su destino habitacional, las modificaciones y decoraciones que estime convenientes, siempre que no afecten en manera alguna la estructura ni la estética del Edificio, ni comprometan las condiciones de seguridad, solidez o salubridad de este. Respecto del cierre de las terrazas, únicamente se permite hacerlo con Sunflex de Glasstech, o similar, color nogal, siempre que no afecten en manera alguna la estructura ni la estética del Edificio, ni comprometan las condiciones de seguridad, solidez o salubridad de

este **TRECE.UNO. Prohibiciones especiales sobre modificaciones.** Con todo, no se podrán modificar ni alterar muros estructurales interiores de los departamentos. Las modificaciones y/o agregados no podrán referirse ni afectar de manera alguna las instalaciones que sean bienes comunes, ni podrán afectar a las instalaciones eléctricas, sanitarias, ni otras que correspondan a instalaciones de infraestructura del Condominio, aunque sean propias de la respectiva Unidad.

TRECE.DOS. Trabajos y ruidos molestos. Los trabajos que perturban la tranquilidad del Edificio, como ruidos molestos (taladrar, martillar, etcétera), podrán ser realizados sólo de lunes a viernes de nueve a veinte horas y los días sábado de diez a catorce horas. Estos no podrán efectuarse los domingos y días festivos. Es obligación del residente entregar en conserjería para su registro y facilitar acceso, un detalle de las personas autorizadas para ingresar al Edificio a realizar trabajos en su departamento, especificando fecha y duración de los trabajos, y nombre y cédula de identidad de la persona autorizada. En caso de no cesar los ruidos, en el tercer llamado del Conserje, se aplicará una multa equivalente a **dos Unidades Tributarias Mensuales**, en su equivalente en pesos al momento de generarse la falta. **TRECE.TRES. Multa por daños ocasionados durante remodelaciones o mudanzas.** En los casos de mudanza, decoración, remodelación, modificación u otras que los propietarios o residentes efectúen en las unidades, la reparación de los daños que se produjeren en las escaleras, pasillos o accesos, ascensores o en cualquier otro sector del Condominio, con motivo del transporte de materiales o muebles, serán de cargo del propietario u ocupante de la unidad que sea objeto de los trabajos de mudanza, decoración y/o remodelación. La no reparación o compensación de daños ocasionados, dará lugar a la aplicación de multas y sanciones las que serán cargadas en los gastos comunes de la unidad, y tendrá el mismo tratamiento del gasto común para la cobranza y que la Administración aplicará conforme a los procedimientos

establecidos en este Reglamento y/o a los que se establezcan por el Comité de Administración. **TRECE.CUATRO. Mudanzas.** Las Mudanzas deberán ser comunicadas directamente al Mayordomo y Administración del Condominio, con un anticipo mínimo de cinco horas, para su coordinación y con el fin de proteger los bienes comunes que puedan verse afectados. El transporte de los materiales y mudanzas, u otro tipo de carga, será efectuado por las escaleras y excepcionalmente por los ascensores, controladas personalmente por el Mayordomo o, en su defecto, por la persona que él designe para tal efecto, quien velará porque no se haga daño a papeles murales, pinturas, luminarias o cabina del ascensor, debiendo encontrarse este último debidamente preparado y forrado para este fin. De no ser respetadas sus instrucciones, el Mayordomo podrá suspender el acceso al Condominio a las personas que no respeten dichas normas, quedando éstos como responsables por los daños causados en los bienes comunes. Se solicitará al momento de realizar mudanzas, tanto para llegar como para retirarse del Edificio, la exhibición del respectivo salvoconducto, como asimismo la entrega de un cheque en garantía por la suma de cinco Unidades de Fomento expresados en pesos de la fecha de la mudanza, que deberá ser extendido nominativo y cruzado a nombre del Condominio. Este será reintegrado al cabo de una semana de efectuada la mudanza en caso de no presentarse anomalía alguna como consecuencia de la actividad en cuestión. Ello, con el propósito de que el personal del Edificio pueda inspeccionar el Condominio a cabalidad, y presentar un informe al respecto. **TÍTULO TERCERO: DE LAS EXPENSAS O GASTOS COMUNES.** **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** **Gastos comunes.** Constituyen gastos comunes aquellos gastos emanados de la administración, funcionamiento, conservación, ornato, de uso, consumo y sobre consumo de servicios colectivos y de reparación de todos los bienes que se reputan comunes conforme a los planos de Copropiedad Inmobiliaria y a lo

dispuesto en la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos y su Reglamento. Los daños que cualquier copropietario o residente causare en los bienes comunes deberán ser reparados a exclusivo costo de quien los causó.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Distribución de Gastos Comunes. Los gastos comunes serán distribuidos conforme a los porcentajes establecidos en las proporciones que se precisan en la “**Tabla de Prorratio**”, que se protocoliza en esta Notaría, con esta misma fecha, bajo este mismo número de repertorio, documento que forma parte integrante del presente Reglamento. Dicha tabla podrá ser actualizada y corregida por la Inmobiliaria, como desarrolladora del proyecto, en relación a las construcciones que en definitiva se ejecuten y se vayan recepcionando en el Condominio, o mediante Asamblea de Copropietarios una vez enajenado el sesenta y seis por ciento de las unidades que conforman el Condominio. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Multa por no pago de gastos comunes.** El no pago de los gastos comunes dentro del plazo establecido en la boleta de cobro de la unidad, constituirá morosidad y sin necesidad de requerimiento alguno, devengará un interés equivalente al máximo convencional para operaciones no reajustables, a contar del día siguiente al del vencimiento del plazo señalado y a cobrar en base diaria, sin perjuicio de la facultad del Administrador con acuerdo del Comité de Administración de cortar el suministro de luz, al moroso, en los términos definidos en este Reglamento. El hecho de que una Unidad permanezca desocupada no liberará al propietario de la obligación de concurrir al pago de los gastos comunes y a la formación de los fondos comunes. El Comité de Administración evaluará cada tres meses el comportamiento de pago de las Unidades y podrá realizar el cobro ejecutivo que la Ley le otorga, efectuando los recargos de las costas y multas a la Unidad correspondiente. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Fondo de Reserva.** La Administración del Condominio deberá considerar la formación de un fondo común de reserva para atender gastos

comunes imprevistos o la reparación de los bienes de dominio común.

DIECISIETE.UNO. Composición del Fondo. Este fondo se formará y se incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que en Sesión Extraordinaria fije la Asamblea de Copropietarios y con el producto de las multas que se encuentran establecidas en este Reglamento. Mientras no se constituya o reúna la referida Asamblea, este fondo se formará con el diez por ciento de recargo sobre los gastos comunes mensuales de cada Unidad del Condominio. Este fondo deberá mantenerse en parte en cuenta corriente y en parte en cuentas de ahorro y/o depósitos o instrumentos reajustables.

DIECISIETE.DOS. Destino del Fondo. Este fondo servirá para garantizar la obligación que tiene cada propietario de concurrir al pago de reparaciones del Condominio y para solventar gastos extraordinarios e imprevistos que no admitan espera, como también para solventar déficit transitorio de Caja del Condominio.

TÍTULO QUINTO: DE LA ADMINISTRACIÓN. ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:

Administrador del Condominio. El Condominio será administrado por un Administrador designado por la Asamblea de Copropietarios, el que podrá ser persona natural o jurídica, debiendo cumplir los siguientes requisitos: */i/* contar con las acreditaciones de formación en el rubro de administración de edificios y condominios; */ii/* contar con una estructura de recursos humanos calificados y sistemas informáticos probados, todo demostrable, que le permita responder a las exigencias de esta tarea; demostrar su capacidad y experiencia en el ramo; */iii/* ser parte del Registro Nacional de Administradores; sin perjuicio de los anteriores requerimientos, todo aquel que el Comité de Administración decida exigir, o aquellos establecidos en la Nueva Ley de Copropiedad, y sus modificaciones.

DIECIOCHO.UNO. Designación. El Administrador se elegirá con el acuerdo de la mayoría absoluta de los copropietarios que asistan a la Asamblea de Copropietarios en que se efectúe dicha designación, ya sea que se realice tanto

en primera como en segunda citación, habiendo cumplido los quórums mínimos para su constitución, o mediante consulta escrita, todo conforme a lo establecido en el artículo quince de la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. En caso de desacuerdo o renuencia de la Asamblea para hacerlo, la designación del Administrador corresponderá al Juez competente, a petición de cualquier copropietario.

DIECIOCHO.DOS. Vigencia y fiscalización. El Administrador durará en sus funciones mientras la Asamblea de Copropietarios no le designe reemplazante. El Administrador dependerá directamente de la Asamblea de Copropietarios y estará sujeto al control y fiscalización de ésta y del Comité de Administración.

DIECIOCHO.TRES. Remoción y cese. La remoción del Administrador podrá ser acordada en cualquier momento, aplicándose para ello el mismo procedimiento empleado para la designación. Si el Administrador cesare en su cargo, cualquiera de los copropietarios podrá asumir interinamente la administración con acuerdo del Comité de Administración, siempre y cuando cumpla con los requisitos expuestos al comienzo del presente Artículo, hasta que la Asamblea o el Juez competente, en subsidio, designe al reemplazante.

DIECIOCHO.CUATRO. Obligaciones mensuales del Administrador. El administrador deberá presentar mensualmente las siguientes normas mínimas de buena operación: **a)** Llevar un libro de Actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios; **b)** Llevar un libro de Actas de las reuniones de Comité de Administración; **c)** Llevar un libro de Entradas y Gastos conjuntamente con un archivo de documentos: facturas, boletas y recibos. En original, copia y digitalmente; **d)** Presentar pre-balance mensual; **e)** Practicar balance una vez al año, sobre el que deberá practicarse auditoría, cuyo costo será de cargo de la Comunidad; **f)** Presentar Evolución de morosidades, que incluya recuperación y aumento; **g)** Presentar estado del Fondo de Reserva; **h)** Presentar movimientos y estado del fondo operacional. **i)** Presentar gastos de reparación; **j)** Presentar plan

mensual y semestral de gastos; **k)** Emitir el gasto común entre el día uno y el día cinco del mes siguiente; **l)** Solicitar previa autorización al comité de administración de los gastos que superen las diez Unidades de Fomento; **m)** Rendir mensualmente la caja chica; **n)** Presentar mensualmente y después de la emisión del gasto común, la planilla de remuneraciones y turnos; **ñ)** Presentar como mínimo tres presupuestos por egresos que superen las diez Unidades de Fomento; **o)** Solicitar “Solicitud de Egresos” dos veces al mes, para pagos de anticipos de sueldos del personal, y para pagos de sueldo mensual, proveedores, servicios básicos y otros; **DIECIOCHO.CINCO. Funciones del Administrador.** El Administrador deberá velar por la conservación y mantención en buen estado de servir de los bienes comunes, debiendo realizar todos los trámites necesarios para ello, y, especial aunque no exclusivamente, deberá: **a)** Recibir, revisar y archivar la recepción de la totalidad de los espacios comunes; **b)** Solicitar al servicio de post venta los manuales y garantías de los espacios comunes y el protocolo de post venta según lo establecidos por la constructora con el fin de proteger y resguardar la inversión de los copropietarios; **c)** Mantener un ejemplar del presente Reglamento para que pueda ser consultado por los copropietarios; **d)** Deberá llevar y mantener un libro o archivo donde se registren las mantenciones, visitas y observaciones a los equipos e instalaciones del Condominio. A este registro podrán acceder libremente los copropietarios, el comité de administración, la Inmobiliaria o la Constructora a cargo del proyecto y las personas a quienes estas últimas faculden; **e)** El Administrador estará obligado a gestionar los cursos de capacitación para el personal de conserjería y guardias para la seguridad de la comunidad; **f)** Deberá asimismo gestionar el equipamiento para el personal administrativo, uniformes, elementos de seguridad y vigilancia; **g)** La Administración deberá equipar la sala de vestir, cocina y vestuario para el personal de servicios de la comunidad; **h)** La Administración deberá contratar un **seguro**

contra accidentes para el personal de servicio del Condominio; **i)** Todas las unidades del Condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de sismo, incendio y daños materiales, con todos sus adicionales, incluyendo incendio a consecuencia de sismo y daños materiales a consecuencia de sismo, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva Unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el Administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente 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. Lo anterior permitirá optimizar la liquidez en caso de siniestro y garantizar la reparación o reconstrucción de las áreas dañadas. Asimismo, la Administración estará obligada a velar por el cumplimiento de las normas de seguridad establecidas a que se refiere la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos y su Reglamento; **j)** El Administrador deberá efectuar las gestiones pertinentes a fin de que todas las cuentas de servicios del Condominio, tales como cuentas de electricidad, de agua y otras, tomadas a nombre de la Inmobiliaria desarrolladora del proyecto, sean traspasadas a nombre del Condominio, quien en definitiva es el responsable del pago de dichos servicios; **k)** El Administrador será el responsable de la custodia y complementación de los documentos del Condominio, agregando copia de las actas de las asambleas de copropietarios y de los acuerdos adoptados en éstas. Los documentos del condominio estarán a disposición de los copropietarios que lo requieran. Concluido el mandato del Administrador, deberá hacer entrega de todos los documentos a quien le suceda en el cargo; **l)** El Administrador deberá efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos

que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores; **m)** Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la Asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; **n)** Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las Unidades, llevar la contabilidad del Condominio conforme a las normas que establezca el reglamento de la Ley e informar al Comité de Administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos; **o)** Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre Copropiedad Inmobiliaria y las del Reglamento de Copropiedad; **p)** Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del Condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; **q)** Citar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del Condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones; **r)** Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su Unidad le imponen la Ley, su Reglamento y el Reglamento de Copropiedad; **s)** Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del Comité de Administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la Asamblea de Copropietarios; **t)** Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como Administrador del Condominio, a la composición del Comité de Administración, resguardando los datos personales en virtud de la Ley Número

diecinueve mil seiscientos veintiocho, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del Condominio, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación. Sin perjuicio de anterior, esta administración deberá cumplir con todas las funciones y obligaciones que la Ley del ramo y disposiciones legales pertinentes impongan a los administradores de comunidades acogidas a la Nueva Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, y aquellas otorgadas por la Asamblea de Copropietarios. **DIECIOCHO.SEIS. Facultades del Administrador.** El Administrador estará facultado para cobrar y percibir cuanto se adeude o llegue a adeudarse por los copropietarios, por concepto de cuotas, expensas comunes o multas, para el sólo efecto de ser depositado en la o las cuentas corrientes aludidas, y para otorgar los recibos y cancelaciones que fueren menester. En el orden judicial tendrá todas las facultades que el presente Reglamento y la Ley les otorgan a los administradores de comunidades acogidas a la Nueva Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Se deja establecido que el Administrador con el acuerdo del Comité de Administración está autorizado para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas Unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas de gastos comunes continuos o discontinuas. **TÍTULO SEXTO: DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. ARTÍCULO DIECINUEVE: Reuniones de la Asamblea.** La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, y extraordinariamente, cada vez que la convoque el Comité de Administración o el Administrador por iniciativa propia o a petición de una mayoría de copropietarios que representen al menos el diez por ciento de las cuotas del Condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las sesiones de la Asamblea podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas. **ARTÍCULO VIGÉSIMO:**

Citación a las Asambleas. La citación a Asamblea se practicará personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico a la casilla que, para estos efectos, estuviere incorporada en el Registro de Copropietarios, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda los quince días anteriores a la reunión; la falta de recepción de la carta o correo electrónico no invalidará la citación. Será responsabilidad de cada propietario mantener su información debidamente actualizada en el Registro de Copropietarios. La citación efectuada en estos términos comprenderá, siempre y sin lugar a excepciones, la citación para la Asamblea que pueda celebrarse en segunda citación, en los términos definidos en la Nueva Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Si por falta de Administrador o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Copropietarios, cualquier propietario podrá concurrir al Juez competente para que lo haga, y en tal caso la citación se notificará en la forma prescrita por la ley. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:**

Contenido de la citación. Tratándose de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, la Administración, junto con la citación y en la misma carta o correo electrónico a través del cual se de aviso, despachará la cuenta de su gestión y las proposiciones que formule para el período siguiente. En el caso de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, adjuntará a la citación las proposiciones concretas que se someten a la consideración de la Asamblea. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Quórum de constitución y acuerdo en las Asambleas.**

Las Asambleas de Copropietarios se constituirán bajo los procedimientos y quóruns establecidos en la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos y su Reglamento, en todo aquello que no haya sido especialmente reglamentado en este instrumento. Cada copropietario hábil tendrá derecho a un voto igual al porcentaje que le corresponde a su Unidad en el dominio de los bienes comunes, y sus acuerdos se adoptarán por las mayorías establecidas en la Ley número

veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos y su Reglamento. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**

TERCERO: Utilización de medios telemáticos. La celebración de las Asambleas podrá realizarse de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos similares, que aseguren y garanticen, al menos, la participación y votación efectiva y simultánea de los participantes, y permitan corroborar la identidad de los mismos, ya sea mediante cámara o a través de otros medios. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Asamblea extraordinaria de**

copropietarios. VEINTICUATRO.UNO. Materias que requieren sesión extraordinaria. Se requerirá Sesión Extraordinaria de Asamblea de Copropietarios para tratar las siguientes materias: ***/i/*** Modificación del Reglamento de Copropiedad; ***/ii/*** Enajenación, arrendamiento o cesión de la tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.; ***/iii/*** Reconstrucción o demolición del condominio; ***/iv/*** 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; ***/v/*** Delegación de facultades al comité de Administración; ***/vi/*** Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; ***/vii/*** Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Condominio; ***/viii/*** Administración conjunta de dos o más condominios y/o establecimiento de sub administraciones en un mismo condominio; ***/ix/*** Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos; ***/x/*** Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes; ***/xi/*** Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para formación del fondo de reserva y utilización de los recursos de dicho fondo para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación; ***/xii/*** Cambio de destino de las Unidades del condominio; ***/xiii/***

Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; **/xiv/** Obras de alteración o ampliaciones del dominio o sus Unidades; **/xv/** Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo; **/xvi/** 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;

VEINTICUATRO.DOS. Requisitos especiales. Para ejecutar válidamente estas materias se deberá dar estricto cumplimiento a lo siguiente: **Uno)** Las obras no podrán involucrar modificaciones en los derechos en el Condominio, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo primero transitorio del presente Reglamento. **Dos)** La ejecución de estas materias, no podrá significar una alteración de la estética general del Condominio ni su estructura; y las obras respectivas deberán ejecutarse sin causar alteraciones, incomodidad o molestias a los demás copropietarios. **Tres)** Las obras que involucren estas materias sólo podrán ser ejecutadas por contratistas o profesionales aprobados por la Administración, no pudiéndose iniciar las obras sin la referida autorización. **Cuatro)** Mientras no se encuentre enajenado el sesenta y seis por ciento o más de las unidades que comprenden el Condominio, para ejecutar válidamente estas materias, no se requerirá Asamblea de Copropietarios alguna, bastando para ello contar con la autorización previa del Administrador del Condominio y la aprobación del Comité de Administración. **Cinco)** Una vez enajenado el sesenta y seis por ciento o más de las Unidades que comprenden el Condominio, las materias tratadas en este artículo deberán ser objeto de Sesión Extraordinaria de Asamblea de Copropietarios, ajustándose para ello a los quóruns y requisitos establecidos en el artículo quince de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: **Mérito ejecutivo.** Una copia del Acta de la Asamblea de Copropietarios, autorizada por el Administrador, donde consten los acuerdos relativos a expensas o gastos comunes ordinarios o extraordinarios, o a los aportes a los fondos especiales que pudieran aprobar las Asambleas de Copropietarios, o cualesquiera obligación económica de los copropietarios, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un certificado del Administrador respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos.

TÍTULO SÉPTIMO: **DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN:** **ARTÍCULO**

VIGÉSIMO SEXTO: **Composición y designación.** Existirá un Comité de Administración compuesto por al menos tres propietarios mayores de edad. Se designará como integrante del Comité a los propietarios de unidades del Condominio que reúnan la primera mayoría y estén al día en sus gastos comunes. Los integrantes del Comité de Administración recibirán, a modo de retribución, un descuento del **veinticinco por ciento** en el pago de los gastos comunes mensuales de su Unidad. Los copropietarios, reunidos en asamblea extraordinaria, podrán modificar el porcentaje referido. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO:**

Duración de los miembros. Los miembros del Comité de Administración durarán en sus funciones según lo determine la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios y no podrá exceder de tres años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: **Requisitos para ser miembro del comité.**

Solo podrán ser miembros del Comité de Administración las personas naturales que sean propietarias en el Condominio o sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario, y los representantes de personas jurídicas que sean propietarios de unidades del Condominio. En ambos casos dichas personas deberán estar al día en el pago de los gastos comunes y en caso de que incurrieren en mora o atraso en aquellos

pagos cesarán en forma inmediata en su cargo de miembro del Comité de Administración. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: Facultades de los miembros del comité.** Los miembros del Comité de Administración tendrán las facultades que se otorgan en el presente Reglamento y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, sus modificaciones, y su Reglamento. **TÍTULO OCTAVO: DE LAS INFRACCIONES AL REGLAMENTO. ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Cobranza y pago de las multas.** Se deja constancia que todas las multas establecidas en este Reglamento serán cobradas y deberán ser pagadas en forma conjunta con los gastos comunes y tendrán el mismo tratamiento del gasto común para la cobranza. Para estos efectos, en la respectiva boleta de cobro, deberá especificarse la infracción cometida que originó la multa aplicada. El no pago de las multas por parte del infractor, dará lugar al ejercicio de las acciones legales pertinentes. Salvo disposición en contrario en este Reglamento, todas las multas contempladas en Unidades de Fomento se pagarán conforme a su valor en pesos, moneda de curso legal, al día de generarse la falta. **TÍTULO NOVENO: DE LA VIGENCIA Y REFORMA. ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Modificaciones al Reglamento.** El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios citada especialmente para el efecto, que se constituirá de acuerdo a los quórum establecidos en la Nueva Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y sus modificaciones. La modificación del Reglamento sólo producirá efectos desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona comisionada al efecto e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Solo una vez enajenado el sesenta y seis por ciento del total de las unidades habitacionales que componen el Condominio, se podrá modificar el presente Reglamento. Con todo, mientras no se haya enajenado el sesenta y seis por ciento de las unidades que componen el Condominio para la adecuación y modificación del Reglamento se estará a lo prescrito en los artículos

transitorios de este Reglamento. **TÍTULO DÉCIMO: DISPOSICIONES**

TRANSITORIAS: ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO: Queda designado en calidad de Administrador del **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE**, la sociedad **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, o le corresponderá ejercer dicha función a quien esta última designe para tal efecto, el que se desempeñará como tal mientras la Asamblea de Copropietarios no le designe reemplazante. Los apoderados estarán facultados para pactar las cláusulas, ya sea, de la esencia, naturaleza o meramente accidentales, en los instrumentos públicos que se requiera otorgar, para el cumplimiento de su cometido. Asimismo, pendiente la total ejecución del Condominio o encontrándose pendiente de venta por parte de la Inmobiliaria de un treinta y cuatro por ciento de la totalidad de las Unidades vendibles del Condominio, no se podrá modificar en forma alguna el presente Reglamento, ni su articulado transitorio, a menos que se cuente con la autorización de **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**. Asimismo, pendiente la total ejecución y entrega total del Condominio, **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA, está facultada y desde ya, contando con mandato y autorización suficiente de todos los copropietarios del Condominio**, para que actuando por sí sola, pueda modificar el presente Reglamento, a objeto de lograr una mayor armonía, un mejor uso de los bienes que componen el condominio habitacional y en especial estará facultada para que actuando por si sola pueda modificar el Reglamento, adecuando la cuota de dominio que a cada inmueble le corresponde en los bienes comunes en relación al porcentaje definitivo de construcciones que se ejecuten en el Condominio, y asimismo estará facultada para variar la tabla de concurrencia en los gastos comunes a objeto de adecuarla en relación a las construcciones que se vayan ejecutando en el complejo y para precisar las partes o sectores que lo componen, precisar los sectores de uso y bienes comunes, adecuar y corregir planos de copropiedad inmobiliaria, modificar los permisos de

construcción y solicitar correcciones y complementos a las Recepciones de Obras, modificar y corregir planos de Copropiedad Inmobiliaria, modificar, ampliar, reducir permisos de Obras y efectuar todo tipo de trámites, delegaciones y actuaciones ante la Dirección de Obras pertinente, demás organismos, instituciones, reparticiones públicas, privadas o semifiscales, todo ello en relación a las construcciones que en definitiva se ejecuten en el Condominio habitacional. Podrá en relación a las construcciones que en definitiva se ejecuten en el Condominio, efectuar cambios y alteraciones en los bienes comunes del Condominio tales como, a vía de ejemplo, no taxativo ni limitativo de sus facultades, modificar porcentajes de fachadas, emplazamientos y ubicación de cámaras de todo tipo, ductos de todo tipo, ubicación de unidades habitacionales, modificación de vías de circulación interna, adecuación de áreas verdes, modificar el emplazamiento de instalaciones e infraestructura del Condominio, ya sean sanitarias, eléctricas de gas, teléfonos o de otro tipo de corrientes débiles, cambiar el emplazamiento de cámaras, ductos u otras, modificar el número de unidades vendibles del Condominio, polígonos de planos, conductos de todo tipo, salientes, muros de cortafuegos, muros de todo tipo, paredes, suelos, etcétera y, en general, podrá efectuar todo tipo de cambios en los bienes comunes del Condominio que sean consecuencia de modificaciones en el proyecto y construcción del Condominio. Para estos efectos, **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, estará investida de las facultades legales amplias y necesarias para modificar el plano del lote en el cual se encuentra emplazado el Edificio objeto de este Reglamento de Copropiedad, pudiendo subdividir dicho lote, efectuar los ajustes, modificaciones, alteraciones correspondientes en los porcentajes de dominio que en los bienes comunes del Condominio le corresponden a cada una de las unidades vendibles que la componen, estando al efecto investida de las facultades de representación, y con mandato suficiente de todos y cada uno de los

copropietarios del Condominio para perfeccionar los instrumentos legales que para el caso sean requeridos y especialmente para perfeccionar la modificación del Reglamento y sus tablas para adecuar sus normas en general, todo ello en relación a las construcciones definitivas que se ejecuten, y efectuar y suscribir todo tipo de documentos ante la Dirección de Obras Municipales, Servicios de Impuestos Internos, Conservador de Bienes Raíces, u otros organismos tanto públicos como privados. Especialmente, queda facultada para que actuando por sí sola, y con mandato suficiente de todos los propietarios de las unidades que componen el Condominio, pueda modificar permisos de obras, planos de copropiedad inmobiliaria, planos de especialidades, instalaciones, modificar emplazamiento de bienes, instalaciones comunes, modificar fachadas, salientes, ductos, techumbres, accesos, vías de circulación, efectuar reemplazo y retimbraje de planos ante todo tipo de organismos tanto públicos como privados, archivo de planos en Conservador de Bienes Raíces, y queda también facultada para solicitar por sí sola permisos de obras en relación al Condominio una vez recepcionado este por la pertinente Dirección de Obras, para ejecutar toda y cualquier obra que resulte necesaria en relación a las obligaciones que la Ley General de Urbanismo y su Ordenanza le imponen como primer vendedor en los términos definidos en el artículo dieciocho de la antes mencionada Ley. También, **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA** queda facultada para designar a los integrantes del primer Comité de Administración de lo que se dejará constancia en una escritura pública. En el evento que cualquiera de los integrantes de dicho primer Comité de Administración cesare o renunciare por cualquier causa en su cargo, **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, actuando por sí sola podrá designar al nuevo miembro reemplazante del anterior para que pase a integrar el antes referido Comité. En dicho caso, la Inmobiliaria otorgará un nuevo instrumento público en el que se establecerá una nueva designación y

composición del primer Comité de Administración. Los apoderados estarán facultados para pactar las cláusulas, ya sea, de la esencia, naturaleza o meramente accidentales, en los instrumentos públicos que se requiera otorgar, para el cumplimiento de su cometido. Asimismo, con el objeto de poder cumplir con las obligaciones de garantía de calidad de la construcción del primer vendedor contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza, queda especialmente facultada la Inmobiliaria y con mandato y autorización suficiente de todos los copropietarios del Condominio, para aun recepcionado por la Dirección de Obras Municipales competente, poder modificar, ampliar y tramitar nuevos permisos de obras con el objeto de dar cumplimiento con la normativa contenida en los artículos dieciocho y siguientes de la antes citada Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, pudiendo al efecto intervenir espacios comunes, y unidades del Condominio. **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Las contribuciones de bienes raíces que graven a cada unidad, serán pagadas por el respectivo propietario una vez hecha la correspondiente división de los roles de avalúo. Mientras dicha división no se practique el total de las contribuciones será un gasto común que se cobrará por el Administrador como cuota extraordinaria, en las oportunidades que correspondan, incluida dentro de los Gastos Comunes. Esta parte del Gasto Común corresponderá a la contribución que grava a los roles matrices del inmueble en que se encuentra emplazado el Edificio, los que serán pagados proporcionalmente por cada unidad conforme a los porcentajes de cuotas de dominio establecido en este Reglamento. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** Cada copropietario deberá pagar expensas comunes conforme al monto determinado en la Tabla de Prorratio en Dominio Común, en concepto de **Fondo Operacional o de Puesta en Marcha del Condominio**. Se deja constancia que **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, enteró en calidad de préstamo, la cantidad equivalente al Fondo Operacional de todas las

unidades del Condominio, de manera tal que las sumas que los propietarios paguen conforme lo señalado en esta cláusula, deberán ser destinadas a restituir dicho préstamo, facultándose a **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, para realizar la respectiva imputación, en relación con cada propietario, percibiendo los valores que estos últimos hubieren enterado. El pago del Fondo Operacional deberá realizarse por cada copropietario, al momento de la firma de la escritura pública de compraventa de su respectiva Unidad, con cheque nominativo o mediante transferencia bancaria a nombre de **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**. Si por cualquier causa, en dicha oportunidad, no se paga la contribución al Fondo Operacional, la Administración del Condominio, podrá incluir el cobro respectivo en cualquiera de los más gastos comunes que corresponda cobrar al propietario en cuestión, debiendo luego, restituir dicho monto a la sociedad **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, como pago parcial del referido préstamo. Por otra parte, **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, en su calidad de desarrolladora del proyecto tendrá obligación de concurrir al pago del Fondo de Reserva indicado en el Artículo Noveno, sin embargo, no se aplicarán a **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, intereses, multas ni reajustes en caso que incurra en atrasos en el pago de los gastos comunes o del citado Fondo de Reserva, en atención a que esta última, no ha requerido el pago de intereses en relación con el préstamo referido en esta cláusula, compensándose ambas circunstancias. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO:** Una vez finalizado el proceso de compra de cada unidad, el nuevo propietario tendrá la obligación de registrar su nombre completo, su cédula de identidad, una dirección de contacto, correo electrónico y teléfono en el libro “Registro de Firma de los Propietarios”, más los datos de contacto de una persona de su confianza a quien se pueda recurrir en caso de no ser posible contactar al propietario del inmueble. **ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO:** Para los efectos

de los quórums requeridos para la constitución y adopción de los acuerdos de las Asambleas de Copropietarios, mientras se encuentre pendiente la total ejecución del Condominio, se aplicarán los porcentajes que a cada unidad le corresponden en el dominio sobre los bienes comunes establecidos en el Artículo Quinto según Tabla Prorratio en Dominio Común, aún respecto de aquellas unidades cuya ejecución se encuentre pendiente, y no hayan sido recepcionados municipalmente. Las unidades no vendidas y en ejecución serán representadas por **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, como desarrolladora del Proyecto. **ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO:** Por el plazo de seis años, contados desde esta fecha, o hasta la venta por parte de la Inmobiliaria de la última unidad, lo que ocurra primero, **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA** estará facultada para instalar la publicidad que el proyecto requiera para la venta de las unidades del Condominio, en los sectores de acceso del Condominio, y en su fachada, pudiendo utilizar como parte de sus instalaciones de venta las unidades no vendidas. En ningún caso se podrán efectuar cobros a **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA** por la instalación de publicidad. Se mirará como infracción al presente Reglamento el entorpecer la labor de venta de la Inmobiliaria, y el propietario que lo hiciere incurrirá en una **multa ascendente a tres Unidades Tributarias Mensuales** por cada oportunidad que entorpeciere la mencionada gestión de venta. La multa se cobrará conjuntamente con el cobro de los gastos comunes. El no pago de la multa, dará origen al cobro de lo adeudado, sin perjuicio del poder iniciarse otras acciones contra el o los infractores. Dentro de la gestión de venta se entiende que podrán visitar el Condominio y sus dependencias ejecutivos de la Inmobiliaria con potenciales clientes. **ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO:** La Inmobiliaria entrega el Condominio en las condiciones establecidas en el acta de entrega del Condominio. **Corresponderá a la Administración del EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE** efectuar las

inversiones del Condominio en habilitación, compra e instalación de extintores, cambio de ampolletas, cámaras de vigilancia, uniformes del personal del Condominio, instalación de mobiliario que requieran los diversos sectores del Condominio, de las instalaciones comunes, Copias de Planos del Edificio. Asimismo, se deberá efectuar por parte de la Administración del Condominio, con cargo a los gastos comunes, la mantención periódica de los equipos, instalaciones y espacios comunes cumpliendo al efecto las normas del Manual de Mantenciones, y las indicaciones de los fabricantes. Una copia del Manual de Mantenciones que entrega cada proveedor y las recomendaciones de la Inmobiliaria serán entregadas a la Administración. **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, no tendrá la obligación de responder por fallas en las instalaciones del Condominio, unidades habitacionales, y áreas comunes en general si no se cumplen las normas sobre mantención de las instalaciones establecidas en el referido Manual de Mantenciones. **ARTÍCULO OCTAVO TRANSITORIO:** El personal de **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA** tendrá libre acceso y en forma indefinida a las áreas comunes del Condominio con el fin de inspeccionar su mantención y funcionamiento. **ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO:** **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, o quien ésta designe en calidad de Administrador del Condominio, estará facultada para obtener y tramitar el Rol Único Tributario del **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE** ante el Servicio de Impuestos Internos, pudiendo al efecto suscribir todo tipo de documentos tanto públicos como privados, y efectuar todo tipo de declaraciones y solicitudes. Para este objeto, **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, podrá otorgar los poderes que sean necesarios a quien estime conveniente, para el cumplimiento de este encargo. Asimismo, el Administrador del Condominio está facultado para abrir ante cualquier Banco o institución financiera, cuentas corrientes bancarias del **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE**, y deberá operar

dichas cuentas corrientes conjuntamente con uno cualquiera de los integrantes del Comité de Administración, pudiendo al efecto suscribir todo tipo de documentos, girar cheques, cobrarlos, protestarlos, reconocer e impugnar los saldos de dichas cuentas corrientes bancarias, y en general estará investido de todas las facultades necesarias para el manejo de cuentas corrientes bancarias. Asimismo, el Administrador del Condominio está facultado para representar al **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE**, ante todo tipo de organismos tanto públicos como privados, Direcciones del Trabajo, Inspecciones del Trabajo, Administradoras de Fondo de Pensiones, Organismos de Previsión y de Salud, etcétera. Asimismo, estará facultando para contratar personal para el Condominio, ponerles términos a dichos contratos, y en general celebrar y suscribir todo tipo de contratos que resulten necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. Especialmente, el Administrador tendrá todas las facultades que la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos y su Reglamento le otorgan a los Administradores de condominios acogidos a Copropiedad Inmobiliaria, disposiciones que se entienden formar parte integrante del presente Reglamento en todo aquello que en este documento no se dispusiera lo contrario. El Administrador estará especialmente facultado para cobrar y percibir los gastos comunes del Condominio, los montos de los fondos de reserva y de administración. Se deja constancia que la enumeración precedente ha sido a título meramente ilustrativo y en ningún modo limitativa de las amplias facultades de administración y de conservación que al Administrador le corresponden en relación a los bienes del Condominio. Mientras la Inmobiliaria, sea propietaria de unidades habitacionales en el Condominio, la Administración deberá hacer entrega del formulario de cobro de gastos comunes de dichas unidades en las oficinas o dependencias que al efecto señale la Inmobiliaria. Si por cualquier circunstancia el Comité de Administración del **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE**, no estuviere constituido, lo que será necesario acreditar ante

terceros, el Administrador del Condominio en dicho caso deberá operar las cuentas corrientes de la Comunidad con el señor Tomás Gonzalo Guixé Aros, cédula nacional de identidad número quince millones trescientos catorce mil ciento cinco guión tres, quien estará facultado para operar las cuentas corrientes bancarias con toda y cada una de las facultades inherentes y propias al manejo de dichas cuentas corrientes bancarias. Para todos los efectos legales a que hubiere lugar se entenderá y se mirará como no constituido el Comité de Administración del Condominio, cuando concurren a operar en cualquier forma las cuentas corrientes del **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE. ARTÍCULO DÉCIMO**

TRANSITORIO: Por el presente instrumento, se otorga mandato especial a los abogados don Rodrigo Agustín Aldunate Romero, doña María José Quinteros Martínez, y don Pedro Urrestarazu González, para que actuando separada e indistintamente uno cualquiera de ellos rectifiquen, complementen, y/o aclaren el presente Reglamento, quedando especialmente facultados para suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, instrumentos públicos y privados necesarios para el cumplimiento de su cometido, asimismo quedan facultados para salvar errores u omisiones de las tablas del presente Reglamento pudiendo actualizarlas, como asimismo estarán facultados cada uno de ellos para dictar aquellas cláusulas que complementen el presente reglamento con miras a lograr un mejor uso al Condominio y de sus instalaciones. **ARTÍCULO DÉCIMO**

PRIMERO TRANSITORIO: Queda estrictamente prohibido utilizar los estacionamientos que sean de dominio de la Inmobiliaria, incurriendo el infractor en una **multa de dos Unidades Tributarias Mensuales diarias.** **ARTÍCULO**

DÉCIMO SEGUNDO TRANSITORIO: Las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces, que afecten a la totalidad de los inmuebles mientras no existan roles separados para los diversos departamentos, estacionamientos y bodegas, serán considerados gastos comunes o expensas comunes, y pagadas por el

Administrador, con cargo a todos los copropietarios, a prorrata de los porcentajes que cada uno de ellos tiene en los bienes comunes del Edificio, pudiendo cobrárseles la cuota correspondiente, en el mes anterior al de su pago. **ARTÍCULO PRIMERO ESPECIAL. Servidumbres de Infraestructura:** Con el objeto de propender a lo largo del tiempo a la adecuada preservación de la infraestructura del Condominio, cada uno los adquirentes de unidades que conforman el **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE**, todas ellas individualizadas en el plano de Copropiedad Inmobiliaria que forma parte integrante del presente Reglamento, vienen en gravar la unidad adquirida con una servidumbre de infraestructura y de servicios recíproca, voluntaria, positiva, perpetua, irrevocable y gratuita, para la instalación de infraestructura comunitaria, tales como redes de conducción eléctrica, de teléfono, agua potable, alcantarillado, TV cable, demás corrientes débiles, obras de recolección de aguas lluvias y demás servicios necesarios para el condominio, en favor de las restantes unidades que conforman el Condominio y también a favor de las empresas concesionarias y prestadoras de dichos servicios, para que aquellas empresas puedan acceder a las instalaciones del Condominio para efectuar las mantenciones y reparaciones que procedieran. Las servidumbres de infraestructura se ejercerán en forma subterránea mediante ductos o cámaras subterráneas y/o en forma aérea de conformidad lo determinen los planos de especialidades de las respectivas empresas concesionarias de servicio de infraestructura del Condominio. Las servidumbres de infraestructura se ejercerán sobre las franjas de terreno o espacios aéreos estimadas como necesarias por las compañías suministradores de servicios y por los instaladores de proyectos sanitarios y de electricidad. En especial, se grava el inmueble singularizado en la Cláusula Primera de esta escritura, donde se encuentra emplazado el **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE**, con servidumbre de infraestructura de instalaciones eléctricas tanto aéreas como subterráneas conforme se precise en los planos de

especialidad eléctrica a favor de la empresa concesionaria de servicios eléctricos del **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE**. La empresa concesionaria de servicios eléctricos del Condominio estará facultada para designar a las personas que podrán ingresar al Condominio a efectuar las labores de inspección, reparación y demás que sean necesarias en relación a las instalaciones eléctricas y a las servidumbres que se les ha otorgado, y a las servidumbres que en el futuro puedan otorgársele. Se deja expresa constancia que la servidumbre otorgada a la empresa concesionaria de servicios eléctricos del **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE** comprende servidumbre de ocupación de suelo, de espacio aéreo del Condominio, de tránsito y de paso peatonal, todo lo anterior para efectuar las obras que se requieran para la operación y mantención de las instalaciones eléctricas del Condominio. La servidumbre constituida a favor de la empresa concesionaria de servicios eléctricos del **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE** se entiende desde ya vigente. Las restantes servidumbres establecidas en el presente Reglamento se entenderán constituidas al momento en que el predio sirviente o dominante pase a dominio de una persona distinta de **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, entendiéndose que las disposiciones de la presente escritura que contiene este Reglamento se tendrán por incorporadas como parte integrante del contenido de aquella que sirva de título al respectivo adquirente. Forman parte del presente Reglamento de Copropiedad, los contratos de suministro de servicios de infraestructura del Condominio, suscritos por la Inmobiliaria desarrolladora del Condominio con las respectivas Empresas Concesionarias y/o prestadoras de tales servicios al **EDIFICIO PROYECTO PUCÓN LIFE**; lo anterior es sin perjuicio de los acuerdos que válidamente pueda adoptar la competente Asamblea de Copropietarios, en relación a las normas de la libre competencia. Se deja constancia que las empresas proveedoras de servicios de agua, electricidad, y de corrientes débiles tendrán derecho a ingresar al Condominio a efectuar labores de

mantención y reparación de instalaciones mientras tengan el carácter de proveedoras de servicios, no pudiéndoseles obstaculizar el ingreso. Lo anterior, en modo alguno puede restringir el ejercicio de la libertad de contratación que le asiste a la Comunidad, ni limitar en modo alguno las normas de la libre competencia. **CUARTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en los Registros competentes. **PERSONERÍAS.** La personería de los representantes de la sociedad **INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA**, consta en escritura pública de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, otorgada en la notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, repertorio número treinta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y siete guion dos mil diecinueve, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado Pedro Urrestarazu González. En comprobante firman, previa lectura. Se dio copia y se anotó en el Libro de Repertorio con el número señalado. DOY FE.

TOMÁS GONZALO GUIXÉ AROS

C.I. N°

pp. INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA

GERMÁN PABLO MALIG LANTZ

C.I. N°

pp. INMOBILIARIA PROYECTO PUCÓN LIFE SpA