

MODIFICACIÓN REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

COMUNIDAD EDIFICIO UNIVERSO PANORAMA

En Santiago, República de Chile, a **xxxxxx** de **xxxxx** del año dos mil veintiseis, ante mí, **xxxxxx**, Notario Público, comparece don **JOSÉ MIGUEL ARRIAGADA NÚÑEZ**, chileno, Administrador Público, cédula de identidad número diecisiete millones cuatrocientos ochenta y siete mil ocho guión k, en representación de la **COMUNIDAD EDIFICIO UNIVERSO PANORAMA**, ambos con domicilio para estos efectos en Rupanco 398, comuna de La Florida, ciudad de Santiago, Región Metropolitana y expone:

TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

PRIMERO: ANTECEDENTES

Con fecha veintiocho de Noviembre de mil novecientos noventa y siete, don **FELIPE ZALDÍVAR PRADO**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número ocho millones doce mil seiscientos treinta y seis guión cero, en representación de **INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.**, sociedad del giro de su denominación, ambos con domicilio en esta ciudad calle Agustinas número mil veintidós oficina setecientos veintiocho de la Comuna de Santiago Centro, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, otorgaron, mediante escritura pública de la Octava Notaria de Santiago de don **PATRICIO SALDÍVAR MACKENNA** el Reglamento de Copropiedad del “**Edificio Universo Panorama**”, correspondiente al edificio de departamentos, bodegas y estacionamientos construido en el bien inmueble de su propiedad, ubicado en Calle Rupanco 398, comuna de La Florida, ciudad de Santiago, Región Metropolitana.

Dicho Reglamento de Copropiedad fue inscrito a Fojas 2615, Número 1758 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos noventa y ocho.

SEGUNDO: MODIFICACIÓN

Los comparecientes, en la representación que invisten, vienen en modificar el citado Reglamento de Copropiedad con el objeto de adecuar sus cláusulas a las disposiciones de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos que Aprueba Nueva Ley de Copropiedad y su Reglamento. De esta forma, su texto definitivo será el conformado por los siguientes artículos:

TÍTULO DOS: SOBRE LA OBLIGATORIEDAD Y BIENES QUE COMPONEN EL CONDOMINO

ARTÍCULO PRIMERO: OBLIGATORIEDAD

El presente Reglamento será obligatoria para todos los propietarios y en lo que les concierna, para toda persona natural o jurídica a quien se le conceda el uso, goce o tenencia a cualquier título de los referidos inmueble.

El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno, los derechos y las obligaciones de los copropietarios de los departamentos, bodegas y estacionamientos del edificio a que se ha hecho referencia en la cláusula primera de la presente escritura, siendo obligatorio, vinculante e imponible para toda persona natural o jurídica que adquiera alguno o algunos de estos bienes, para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el propietario conceda su uso o goce, o que los ocupe a cualquier título, ya sea en calidad de residente u otra diversa.

En el silencio del presente Reglamento, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, publicada con fecha trece de abril de dos mil veintidós, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria; y en su Reglamento que, habiendo sido aprobado en el mes de enero de dos mil veintitrés, deberá ser dictado y publicado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo durante el mismo año.

ARTÍCULO SEGUNDO: BIENES QUE INTEGRAN LA COMUNIDAD

El edificio está compuesto por 174 departamentos, 162 bodegas y 121 estacionamientos. Estas unidades están singularizadas en los respectivos planos que se encuentran archivados con fecha trece de enero de mil novecientos noventa y ocho en la sección especial del Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número dos mil doscientos diecisiete.

ARTÍCULO TERCERO: BIENES DE DOMINO EXCLUSIVO Y SU REGLAMENTACIÓN

Cada propietario será titular de un derecho de propiedad exclusivo sobre su departamento, bodega y estacionamiento, y comunero en los bienes afectos al uso común del terreno y del edificio a que se refiere este Reglamento.

Cada copropietario usará su departamento de forma ordenada y tranquila debiendo destinarlo exclusivamente a habitación. Queda prohibido en consecuencia:

- A) Destinar el departamento al funcionamiento de talleres, fábricas, apart hotel, Airbnb, casas de pensión u hospedaje, clínicas, sanatorios, consultas médicas y similares, oficinas, bibliotecas, academias, cantinas, clubes o centro de diversión o cualquier otro fin que no sea la habitación. Asimismo, en ningún caso el destino que se dé a los departamentos o el uso de los bienes comunes, podrá dañar la estética o comodidad del edificio, ni podrá significar para los demás copropietarios, molestias, ruidos, emanaciones o trepidaciones;
- B) Tener en los departamentos o en cualquier otro espacio del condominio, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectas, malolientes o inflamables; exhibir ropa al exterior, toallas, alfombras, avisos, ni nada que dañe la estética del edificio;
- C) Causar ruidos molestos o ejecutar cualquiera clase de actos que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del condominio; los ocupantes no podrán hacer funcionar aparatos de radio o reproducción de sonido u otros instrumentos musicales, especialmente de percusión, en forma tal, que molesten a los otros ocupantes;
- D) Ejecutar actos que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del condominio.
- E) Abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o ductos para el humo o vapor, además de los existentes, que dan a los pasillos comunes o muros exteriores, ni abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores, ni suprimir puertas, ventanas y ventilaciones actualmente existente, ni variar o modificar los muros que dan frente a los pasillos comunes o que dividan instalaciones o maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el uso por los demás ocupantes;
- F) Ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos o corredores, escalares u otros espacios comunes no reservados para su uso; molestar el libre paso o acceso a ellos.

G) Colocar, sea en la fachada o en los pasillos del edificio, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo. Los copropietarios u ocupantes de los departamentos, sólo podrán colocar panchas o avisos en la forma y condiciones que establezca y autorice el Comité de Administración.

H) Colocar bajadas externas de cables o radio o televisión, tender ropas o colgar objetos en balcones, terrazas o ventanas, colocar lonas o materiales plásticos en las fachadas, que no hayan sido contempladas en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras,

I) Estacionar automóviles, motos, bicicletas, monopatines, scooters o cualquier otro vehículo, o colocar bultos o cajones en los espacios de circulación, quedando autorizada la Administración para retirarlos de inmediato, por cuenta y riesgo del o los infractores.

En cuanto las terrazas: Será de responsabilidad exclusiva de cada propietaria la mantención y reparación de cada terraza perteneciente a su departamento, por lo que los daños y perjuicios ocasionados a los departamentos de pisos inferiores, producto de su descuido debido a hecho o culpa suya, serán de su cargo y costa.

En particular, se prohíbe:

A) Sacudir alfombras, manteles, ropa de cama u otros elementos, o arrojar líquidos, colillas, residuos u objetos hacia el exterior o hacia bienes comunes.

B) Regar o limpiar de modo que escurran aguas a departamentos inferiores, fachadas, balcones o bienes comunes; el riego deberá efectuarse con medidas de contención adecuadas (bandejas, platos, drenajes controlados).

C) Realizar asados o cocción con parrillas a carbón o leña, braseros o fuego abierto en terrazas, por riesgos de incendio, humo y olores, salvo que la normativa vigente, la administración del edificio y las condiciones técnicas del inmueble autoricen expresamente un tipo específico de parrilla y su uso, lo que deberá constar por escrito.

D) Almacenar materiales peligrosos, inflamables o insalubres, o mantener basura en forma permanente.

E) Instalar antenas, toldos, cierres, mallas, techumbres, condensadores de aire acondicionado u otros elementos visibles desde el exterior sin autorización previa cuando afecten fachada, estructura, seguridad o estética del Condominio, conforme a la Ley N° 21.442 y acuerdos del Comité/Asamblea.

En terrazas se deberán respetar los horarios de descanso y silencio establecidos en este Reglamento y/o por el Comité de Administración. Se prohíbe el uso de parlantes a volumen elevado, karaoke, instrumentos o actividades que generen ruidos molestos. Reuniones sociales deberán desarrollarse con moderación y dentro del horario permitido.

Será de cargo del propietario/ocupante:

- A) Mantener la terraza limpia y seca, evitando acumulación de hojas, tierra o basura que obstruya sumideros o desagües.
- B) Revisar periódicamente el estado de sellos, juntas, canaletas, rejillas y evacuación de aguas.
- C) Adoptar medidas inmediatas ante cualquier filtración, humedad o escurrimiento hacia unidades inferiores o bienes comunes, informando al Administrador cuando corresponda.

La permanencia de mascotas en terrazas será permitida solo bajo control y cuidado directo de su responsable, debiendo adoptarse medidas para evitar riesgos, molestias y daños, conforme a la Ley N° 21.020 sobre Tenencia Responsable. Se prohíbe mantener mascotas de forma permanente o habitual en terrazas, especialmente durante la noche, si ello genera ruidos (ladridos) u otras molestias. Se prohíbe permitir que las mascotas orinen o defequen en la terraza sin medidas sanitarias; cualquier desecho deberá ser retirado de inmediato y el sector limpiado y desinfectado, evitando escurrimientos a pisos inferiores. Se deberán adoptar medidas de seguridad para prevenir caídas (por ejemplo, mallas o protecciones) cuando corresponda; si dichas medidas alteran la fachada o estética, requerirán autorización previa del Comité/Asamblea según corresponda. Se prohíbe alimentar aves u otros animales desde terrazas, por razones sanitarias y de plagas.

Será de cargo y costa del propietario u ocupante de la unidad:

- A) Todo daño y perjuicio ocasionado a departamentos inferiores o colindantes, y/o a bienes comunes (incluyendo filtraciones, humedad, escurrimientos, caída de objetos, daños por jardineras, instalaciones o mascotas), cuando provenga de hecho o culpa suya o de las personas de su dependencia, visitas o animales.
- B) El reembolso de los costos de reparación, limpieza y/o mantención extraordinaria que el Condominio deba efectuar por causas imputables al propietario/ocupante, sin perjuicio de las multas que correspondan conforme a este Reglamento.

El Administrador podrá requerir al responsable la adopción inmediata de medidas correctivas cuando existan filtraciones, riesgo de caída de objetos, riesgo eléctrico o de incendio, o cualquier situación que comprometa la seguridad o habitabilidad del Condominio. En casos urgentes y calificados, que el Comité de Administración considere como tales, podrá disponer medidas provisorias para evitar daños mayores, con cargo al responsable cuando la causa le sea imputable.

ARTÍCULO TERCERO. BIENES DE DOMINIO COMÚN Y REGLAMENTACIÓN

Se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad, conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso de su propiedad exclusiva, tales como el terreno en que está emplazado el condominio, los cimientos, muros, exteriores y soportantes, la obra gruesa, techumbre, impermeabilizaciones, instalaciones generales de electricidad, gas, teléfonos, citófonos, alcantarillado, ascensores, extracción de basura, agua potable y sus estanque y bombas, las puertas de acceso del edificio, vestíbulos y pasillos de uso común, escaleras, patios, shafts de ventilación, portería, recinto destinado para elementos de aseo, accesos comunes a los estacionamientos, piscina, sala multiuso con sus baños y cocina, sala para el personal de conserjería.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al avalúo fiscal y superficie del departamento, bodega y/o estacionamiento, según se expresa en el siguiente cuadro de porcentajes:

TORRE	Piso	Unidad	Superficie m2	% prorratio
DEPARTAMENTOS				
A	1	101	76,94	0,615
B	1	102	77,60	0,621
A	1	103	67,57	0,540

B	1	104	68,48	0,548
A	1	105	74,93	0,599
B	1	106	75,40	0,603
A	1	107	67,70	0,542
B	1	108	68,02	0,544
B	1	112	68,02	0,544
A	2	201	76,94	0,615
B	2	202	77,60	0,621
A	2	203	67,57	0,540
B	2	204	68,48	0,548
A	2	205	74,93	0,599
B	2	206	75,40	0,603
A	2	207	65,15	0,521
B	2	208	68,02	0,544
A	2	209	60,67	0,485
B	2	210	63,54	0,508
A	2	211	67,28	0,538
B	2	212	68,02	0,544

A	3	301	76,94	0,615
B	3	302	75,40	0,603
A	3	303	67,57	0,540
B	3	304	64,86	0,519
A	3	305	74,93	0,599
B	3	306	75,40	0,603
A	3	307	67,37	0,539
B	3	308	68,02	0,544
A	3	309	599,45	0,476
B	3	310	63,54	0,508
A	3	311	67,37	0,539
B	3	312	68,02	0,544
A	4	401	76,94	0,615
B	4	402	75,40	0,603
A	4	403	67,57	0,540
B	4	404	64,86	0,519
A	4	405	74,93	0,599
B	4	406	75,40	0,603

A	4	407	67,37	0,539
B	4	408	68,02	0,544
A	4	409	599,45	0,476
B	4	410	63,54	0,508
A	4	411	67,37	0,539
B	4	412	68,02	0,544
A	5	501	76,94	0,615
B	5	502	75,40	0,603
A	5	503	67,57	0,540
B	5	504	64,86	0,519
A	5	505	74,93	0,599
B	5	506	75,40	0,603
A	5	507	67,37	0,539
B	5	508	68,02	0,544
A	5	509	599,45	0,476
B	5	510	63,54	0,508
A	5	511	67,37	0,539
B	5	512	68,02	0,544

A	6	601	76,94	0,615
B	6	602	75,40	0,603
A	6	603	67,57	0,540
B	6	604	64,86	0,519
A	6	605	74,93	0,599
B	6	606	75,40	0,603
A	6	607	67,37	0,539
B	6	608	68,02	0,544
A	6	609	599,45	0,476
B	6	610	63,54	0,508
A	6	611	67,37	0,539
B	6	612	68,02	0,544
A	7	701	76,94	0,615
B	7	702	75,40	0,603
A	7	703	67,57	0,540
B	7	704	64,86	0,519
A	7	705	74,93	0,599
B	7	706	75,40	0,603

A	7	707	67,37	0,539
B	7	708	68,02	0,544
A	7	709	599,45	0,476
B	7	710	63,54	0,508
A	7	711	67,37	0,539
B	7	712	68,02	0,544
A	8	801	76,94	0,615
B	8	802	75,40	0,603
A	8	803	67,57	0,540
B	8	804	64,86	0,519
A	8	805	74,93	0,599
B	8	806	75,40	0,603
A	8	807	67,37	0,539
B	8	808	68,02	0,544
A	8	809	599,45	0,476
B	8	810	63,54	0,508
A	8	811	67,37	0,539
B	8	812	68,02	0,544

A	9	901	76,94	0,615
B	9	902	75,40	0,603
A	9	903	67,57	0,540
B	9	904	64,86	0,519
A	9	905	74,93	0,599
B	9	906	75,40	0,603
A	9	907	67,37	0,539
B	9	908	68,02	0,544
A	9	909	599,45	0,476
B	9	910	63,54	0,508
A	9	911	67,37	0,539
B	9	912	68,02	0,544
A	10	1001	76,94	0,615
B	10	1002	75,40	0,603
A	10	1003	67,57	0,540
B	10	1004	64,86	0,519
A	10	1005	74,93	0,599
B	10	1006	75,40	0,603

A	10	1007	67,37	0,539
B	10	1008	68,02	0,544
A	10	1009	599,45	0,476
B	10	1010	63,54	0,508
A	10	1011	67,37	0,539
B	10	1012	68,02	0,544
A	11	1101	76,94	0,615
B	11	1102	75,40	0,603
A	11	1103	67,57	0,540
B	11	1104	64,86	0,519
A	11	1105	74,93	0,599
B	11	1106	75,40	0,603
A	11	1107	67,37	0,539
B	11	1108	68,02	0,544
A	11	1109	599,45	0,476
B	11	1110	63,54	0,508
A	11	1111	67,37	0,539
B	11	1112	68,02	0,544

A	12	1201	76,94	0,615
B	12	1202	75,40	0,603
A	12	1203	67,57	0,540
B	12	1204	64,86	0,519
A	12	1205	74,93	0,599
B	12	1206	75,40	0,603
A	12	1207	67,37	0,539
B	12	1208	68,02	0,544
A	12	1209	599,45	0,476
B	12	1210	63,54	0,508
A	12	1211	67,37	0,539
B	12	1212	68,02	0,544
A	13	1301	76,94	0,615
B	13	1302	75,40	0,603
A	13	1303	67,57	0,540
B	13	1304	64,86	0,519
A	13	1305	74,93	0,599
B	13	1306	75,40	0,603

A	13	1307	67,37	0,539
B	13	1308	68,02	0,544
A	13	1309	599,45	0,476
B	13	1310	63,54	0,508
A	13	1311	67,37	0,539
B	13	1312	68,02	0,544
A	14	1401	71,75	0,574
B	14	1402	71,07	0,568
A	14	1403	63,10	0,505
A	14	1405	57,48	0,460
B	14	1406	64,53	0,516
A	14	1407	59,45	0,476
B	14	1408	58,22	0,466
A	14	1409	57,48	0,460
B	14	1410	63,54	0,508
B	14	1412	58,22	0,466
A	15	1501	71,75	0,574
B	15	1502	71,07	0,568

A	15	1503	63,10	0,505
A	15	1505	57,48	0,460
B	15	1506	64,53	0,516
A	15	1507	59,45	0,476
B	15	1508	58,22	0,466
A	15	1509	57,48	0,460
B	15	1510	63,54	0,508
B	15	1512	58,22	0,466
ESTACIONAMIENTOS				
TORRE A	superficie	1	12,50	0
	superficie	2	12,50	0
	superficie	3	12,50	0
	superficie	4	12,50	0
	superficie	5	12,50	0
	superficie	6	12,50	0
	superficie	7	12,50	0
	superficie	8	12,50	0
	superficie	9	12,50	0

	superficie	10	12,50	0
	superficie	11	12,50	0
	superficie	12	12,50	0
	superficie	13	12,50	0
	superficie	14	12,50	0
	superficie	1	12,50	visitas
	superficie	2	12,50	visitas
TORRE B	superficie	3	12,50	visitas
	superficie	4	12,50	visitas/disc.
	superficie	5	12,50	visitas/disc.
	superficie	15	12,50	0
	superficie	16	12,50	0
	superficie	17	12,50	0
	superficie	18	12,50	0
	superficie	19	12,50	0
	superficie	20	12,50	0
	superficie	21	12,50	0
	superficie	22	12,50	0

	superficie	23	12,50	0
	superficie	24	12,50	0
	superficie	25	12,50	0
	superficie	26	12,50	0
	superficie	27	12,50	0
	superficie	28	12,50	0
	superficie	29	12,50	0
	superficie	30	12,50	0
	superficie	31	12,50	0
	superficie	32	12,50	0
	superficie	33	12,50	0
	superficie	34	12,50	0
	superficie	35	12,50	0
	superficie	36	12,50	0
TORRE A	Subterraneo -1	1	12,50	0,034
	Subterraneo -1	2	12,50	0,034
	Subterraneo -1	3	12,50	0,034
	Subterraneo -1	4	12,50	0,034

	Subterraneo -1	5	12,50	0,034
	Subterraneo -1	6	12,50	0,034
	Subterraneo -1	7	12,50	0,034
	Subterraneo -1	8	12,50	0,034
TORRE B	Subterraneo -1	9	12,50	0,034
TORRE A	Subterraneo -1	12	12,50	0,034
	Subterraneo -1	13	12,50	0,034
	Subterraneo -1	14	12,50	0,034
	Subterraneo -1	15	12,50	0,034
	Subterraneo -1	16	12,50	0,034
	Subterraneo -1	17	12,50	0,034
TORRE B	Subterraneo -1	18	12,50	0,034
	Subterraneo -1	19	12,50	0,034
	Subterraneo -1	20	12,50	0,034
	Subterraneo -1	21	12,50	0,034
	Subterraneo -1	22	12,50	0,034
	Subterraneo -1	23	12,50	0,034
TORRE A	Subterraneo -1	24	12,50	0,034

	Subterraneo -1	25	12,50	0,034
	Subterraneo -1	26	12,50	0,034
	Subterraneo -1	27	12,50	0,034
	Subterraneo -1	28	12,50	0,034
	Subterraneo -1	29	12,50	0,034
	Subterraneo -1	30	12,50	0,034
	Subterraneo -1	31	12,50	0,034
	Subterraneo -1	32	12,50	0,034
	Subterraneo -1	33	12,50	0,034
	Subterraneo -1	34	12,50	0,034
TORRE B	Subterraneo -1	35	12,50	0,034
	Subterraneo -1	36	12,50	0,034
	Subterraneo -1	37	12,50	0,034
	Subterraneo -1	38	12,50	0,034
	Subterraneo -1	39	12,50	0,034
	Subterraneo -1	40	12,50	0,034
	Subterraneo -1	41	12,50	0,034
	Subterraneo -1	42	12,50	0,034

	Subterráneo -1	43	12,50	0,034
	Subterráneo -1	44	12,50	0,034
	Subterráneo -1	45	12,50	0,034
	Subterráneo -1	46	12,50	0,034
	Subterráneo -1	47	12,50	0,034
	Subterráneo -1	48	12,50	0,034
	Subterráneo -1	49	12,50	0,034
	Subterráneo -1	50	12,50	0,034
	Subterráneo -1	53	12,50	0,034
	Subterráneo -1	54	12,50	0,034
	Subterráneo -1	55	12,50	0,034
	Subterráneo -1	56	12,50	0,034
	Subterráneo -1	57	12,50	0,034
	Subterráneo -1	58	12,50	0,034
	Subterráneo -1	59	12,50	0,034
	Subterráneo -1	60	12,50	0,034
	Subterráneo -1	61	12,50	0,034
	Subterráneo -1	62	12,50	0,034

	Subterráneo -1	63	12,50	0,034
	Subterráneo -1	64	12,50	0,034
	Subterráneo -1	65	12,50	0,034
en conjunto con bodega	Subterráneo -1	est. 10 bodega 121	14,26	0,039
	Subterráneo -1	est. 11 bodega 128	18,32	0,050
	Subterráneo -1	est. 51 bodega 67	14,96	0,041
	Subterráneo -1	est. 52 bodega 66	15,44	0,042
	Subterráneo -1	est. 60 bodega 69	15,81	0,043
	Subterráneo -1	est. 61 bodega 78	17,30	0,047
TORRE A	Subterráneo -2	66	12,50	0,034
	Subterráneo -2	67	12,50	0,034
	Subterráneo -2	68	12,50	0,034
	Subterráneo -2	69	12,50	0,034
	Subterráneo -2	70	12,50	0,034
	Subterráneo -2	71	12,50	0,034
	Subterráneo -2	72	12,50	0,034
	Subterráneo -2	73	12,50	0,034
	Subterráneo -2	74	12,50	0,034

	Subterráneo -2	75	12,50	0,034
	Subterráneo -2	76	12,50	0,034
	Subterráneo -2	77	12,50	0,034
	Subterráneo -2	78	12,50	0,034
	Subterráneo -2	79	12,50	0,034
	Subterráneo -2	80	12,50	0,034
	Subterráneo -2	81	12,50	0,034
	Subterráneo -2	82	12,50	0,034
	Subterráneo -2	83	12,50	0,034
	Subterráneo -2	84	12,50	0,034
	Subterráneo -2	85	12,50	0,034
	Subterráneo -2	86	12,50	0,034
	Subterráneo -2	87	12,50	0,034
	Subterráneo -2	88	12,50	0,034
	Subterráneo -2	89	12,50	0,034
	Subterráneo -2	90	12,50	0,034
	Subterráneo -2	91	12,50	0,034
	Subterráneo -2	92	12,50	0,034

	Subterráneo -2	93	12,50	0,034
	Subterráneo -2	94	12,50	0,034
	Subterráneo -2	95	12,50	0,034
	Subterráneo -2	96	12,50	0,034
	Subterráneo -2	97	12,50	0,034
	Subterráneo -2	98	12,50	0,034
	Subterráneo -2	99	12,50	0,034
	Subterráneo -2	100	12,50	0,034
	Subterráneo -2	101	12,50	0,034
	Subterráneo -2	102	12,50	0,034
	Subterráneo -2	103	12,50	0,034
	Subterráneo -2	104	12,50	0,034
	Subterráneo -2	105	12,50	0,034
	Subterráneo -2	106	12,50	0,034
TORRE B	Subterráneo -2	109	12,50	0,034
	Subterráneo -2	110	12,50	0,034
	Subterráneo -2	111	12,50	0,034
	Subterráneo -2	112	12,50	0,034

	Subterráneo -2	113	12,50	0,034
	Subterráneo -2	114	12,50	0,034
	Subterráneo -2	115	12,50	0,034
	Subterráneo -2	116	12,50	0,034
	Subterráneo -2	117	12,50	0,034
	Subterráneo -2	118	12,50	0,034
	Subterráneo -2	119	12,50	0,034
	Subterráneo -2	120	12,50	0,034
	Subterráneo -2	121	12,50	0,034
en conjunto con bodega	Subterráneo -2	est. 107 bodega 137	14,96	0,041
	Subterráneo -2	est. 108 bodega 136	15,44	0,042
	Subterráneo -2	est. 116 bodega 139	16,37	0,045
	Subterráneo -2	est. 117 bodega 142	15,78	0,043
	Subterráneo -2	est. 119 bodega 145	15,92	0,044
	Subterráneo -2	est. 120 bodega 150- b	18,11	0,050
BODEGAS				
TORRE A	Subterráneo -1	1	2,65	0,007
	Subterráneo -1	2	1,69	0,005

	Subterráneo -1	3	1,69	0,005
	Subterráneo -1	4	1,69	0,005
	Subterráneo -1	5	1,33	0,004
	Subterráneo -1	6	2,67	0,007
	Subterráneo -1	7	1,72	0,005
	Subterráneo -1	8	2,94	0,008
	Subterráneo -1	9	1,89	0,005
	Subterráneo -1	10	1,69	0,005
	Subterráneo -1	11	1,69	0,005
	Subterráneo -1	12	2,04	0,006
	Subterráneo -1	13	1,98	0,006
	Subterráneo -1	14	1,59	0,004
	Subterráneo -1	15	1,65	0,005
	Subterráneo -1	16	1,55	0,004
	Subterráneo -1	17	1,59	0,004
	Subterráneo -1	18	1,46	0,004
	Subterráneo -1	19	1,60	0,004
	Subterráneo -1	20	1,61	0,004

	Subterráneo -1	21	1,59	0,004
	Subterráneo -1	22	2,81	0,008
	Subterráneo -1	23	1,85	0,005
	Subterráneo -1	24	1,59	0,004
	Subterráneo -1	25	1,59	0,004
	Subterráneo -1	26	1,59	0,004
	Subterráneo -1	27	2,69	0,007
	Subterráneo -1	28	1,54	0,004
	Subterráneo -1	29	1,55	0,004
	Subterráneo -1	30	1,64	0,004
	Subterráneo -1	31	1,55	0,004
	Subterráneo -1	32	1,55	0,004
	Subterráneo -1	33	1,57	0,004
	Subterráneo -1	34	1,53	0,004
	Subterráneo -1	35	1,53	0,004
	Subterráneo -1	36	1,53	0,004
	Subterráneo -1	37	1,53	0,004
	Subterráneo -1	38	1,53	0,004

	Subterráneo -1	39	1,53	0,004
	Subterráneo -1	40	2,18	0,006
	Subterráneo -1	41	2,09	0,006
	Subterráneo -1	42	2,69	0,007
	Subterráneo -1	43	1,71	0,005
	Subterráneo -1	44	1,71	0,005
	Subterráneo -1	45	1,79	0,005
	Subterráneo -1	46	1,79	0,005
	Subterráneo -1	47	1,87	0,005
	Subterráneo -1	48	1,87	0,005
	Subterráneo -1	49	1,75	0,005
	Subterráneo -1	50	2,76	0,008
	Subterráneo -1	51	2,37	0,006
	Subterráneo -1	52	1,79	0,005
	Subterráneo -1	53	2,29	0,006
	Subterráneo -1	54	2,12	0,006
	Subterráneo -1	55	1,98	0,005
	Subterráneo -1	56	1,98	0,005

	Subterráneo -1	57	4,95	0,014
	Subterráneo -1	58	2,20	0,006
	Subterráneo -1	59	3,28	0,009
	Subterráneo -1	60	3,06	0,008
	Subterráneo -1	61	2,99	0,008
	Subterráneo -1	62	1,74	0,005
	Subterráneo -1	63	3,74	0,01
	Subterráneo -1	64	2,21	0,006
	Subterráneo -1	65	2,30	0,006
TORRE B	Subterráneo -1	68	2,45	0,007
	Subterráneo -1	70	3,10	0,008
	Subterráneo -1	71	1,88	0,005
	Subterráneo -1	72	3,02	0,008
	Subterráneo -1	73	3,02	0,008
	Subterráneo -1	74	1,67	0,005
	Subterráneo -1	75	1,90	0,005
	Subterráneo -1	76	2,14	0,006
	Subterráneo -1	77	5,18	0,014

	Subterraneo -1	79	3,27	0,009
	Subterraneo -1	80	2,98	0,008
	Subterraneo -1	81	2,82	0,008
	Subterraneo -1	82	2,82	0,008
	Subterraneo -1	83	2,88	0,008
	Subterraneo -1	84	3,06	0,008
	Subterraneo -1	85	3,14	0,009
	Subterraneo -1	86	3,34	0,009
	Subterraneo -1	87	2,94	0,008
	Subterraneo -1	88	3,13	0,008
	Subterraneo -1	89	3,41	0,009
	Subterraneo -1	90	3,21	0,009
	Subterraneo -1	91	3,01	0,008
	Subterraneo -1	92	3,21	0,009
	Subterraneo -1	93	3,21	0,009
	Subterraneo -1	94	3,41	0,009
	Subterraneo -1	95	3,21	0,009
	Subterraneo -1	96	3,16	0,009

	Subterráneo -1	97	1,90	0,005
	Subterráneo -1	98	1,90	0,005
	Subterráneo -1	99	3,25	0,009
	Subterráneo -1	100	2,01	0,006
	Subterráneo -1	101	3,16	0,009
	Subterráneo -1	102	5,31	0,015
	Subterráneo -1	103	1,85	0,005
	Subterráneo -1	104	2,11	0,006
	Subterráneo -1	105	2,41	0,007
	Subterráneo -1	106	2,41	0,007
	Subterráneo -1	107	2,11	0,006
	Subterráneo -1	108	1,85	0,005
	Subterráneo -1	109	2,63	0,007
	Subterráneo -1	110	2,63	0,007
	Subterráneo -1	111	3,27	0,009
	Subterráneo -1	112	1,44	0,004
	Subterráneo -1	113	4,02	0,011
	Subterráneo -1	114	1,70	0,005

	Subterráneo -1	115	1,70	0,005
	Subterráneo -1	116	2,19	0,006
	Subterráneo -1	117	1,89	0,005
	Subterráneo -1	118	2,51	0,007
	Subterráneo -1	119	2,56	0,007
	Subterráneo -1	120	2,56	0,007
	Subterráneo -1	122	1,80	0,005
	Subterráneo -1	123	4,81	0,013
	Subterráneo -1	124	2,33	0,006
	Subterráneo -1	125	1,97	0,005
	Subterráneo -1	126	1,97	0,005
	Subterráneo -1	127	2,21	0,006
	Subterráneo -1	129	3,02	0,008
	Subterráneo -1	130	2,95	0,008
	Subterráneo -1	131	2,99	0,008
	Subterráneo -2	138	2,45	0,007
	Subterráneo -2	140	3,07	0,008
	Subterráneo -2	141	3,19	0,009

	Subterraneo -2	143	3,43	0,009
	Subterraneo -2	144	2,21	0,006
	Subterraneo -2	146	3,42	0,009
	Subterraneo -2	147	4,63	0,013
	Subterraneo -2	148	2,60	0,007
	Subterraneo -2	149	2,60	0,007
TORRE A	Subterraneo -2	150	3,53	0,010
	Subterraneo -2	151	5,68	0,016
	Subterraneo -2	152	3,29	0,009
	Subterraneo -2	153	2,46	0,007
	Subterraneo -2	154	2,37	0,006
	Subterraneo -2	155	3,96	0,011
	Subterraneo -2	156	1,98	0,005
	Subterraneo -2	157	2,05	0,006
	Subterraneo -2	158	2,56	0,007
	Subterraneo -2	159	2,31	0,006
	Subterraneo -2	160	2,84	0,008
	Subterraneo -2	161	2,84	0,008

	Subterráneo -2	162	3,50	0,010
--	----------------	-----	------	-------

Todas las obligaciones económicas, en particular las concernientes a los gastos comunes, se dividirán en la misma proporción fijada en el cuadro de porcentajes.

La misma proporción será considerada para efectos de convocatorias a sesiones de la Asamblea de Copropietarios y votaciones en que deba tomarse en cuenta el porcentaje de derechos en la comunidad.

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de los departamentos, bodegas y estacionamientos, podrán utilizar los bienes de dominio común de forma prudencial y adecuada a su destino ordinario, sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LOS BIENES DE USO COMÚN:

A) JARDINES: Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades, bodegas y estacionamientos podrán transitar y permanecer en los jardines y demás áreas verdes de bienes comunes, siempre que su conducta no perturbe el legítimo derecho de los demás, no cause ruidos molestos y no dañe el paisajismo, plantas, mobiliario o equipamiento existente. El tránsito, paseo o permanencia de mascotas o animales de compañía en los jardines y demás bienes comunes solo estará permitido con correa (arnés y bosal, cuando corresponda), manteniéndose en todo momento bajo control directo de su responsable. Se prohíbe el ingreso o circulación de mascotas sin correa en bienes comunes. El responsable del animal deberá recoger y retirar de inmediato todo desecho sólido que éste produzca, así como limpiar y sanitizar cualquier suciedad o residuo (incluidos orina, vómito u otros) que pudiera causar en los bienes comunes, disponiéndolos en bolsas cerradas en los receptáculos habilitados, sin dejar rastros ni malos olores.

Tratándose de animales calificados como potencialmente peligrosos, conforme a lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley N° 21.020 sobre Tenencia Responsable de Mascotas y Animales de Compañía, su responsable deberá adoptar medidas especiales de seguridad, incluyendo bozal y correa con arnés, y extremar el control para evitar contacto o cercanía con personas menores de 18 años y/o personas con problemas de movilidad, así como con otros residentes y mascotas, cuando ello pudiere generar riesgos.

B) USO DE PISCINAS: El Edificio, en su terreno, cuenta con una piscina para todo público. El Comité de Administración fijará el horario y las normas de uso de esta piscina de tal manera que su utilización no perturbe el descanso de las demás personas que lo habitan, ni impida las labores de limpieza y mantención periódicas. Sólo podrán hacer uso de la piscina las personas que habitan el edificio, sea que lo hagan a título de propietarios, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios u otro. Las visitas que reciban personas que habitan el condominio podrán hacer uso de la piscina solamente si simultáneamente lo están haciendo sus invitantes y sólo en día de semana y un máximo de dos visitas por departamento, ya que así se evita que un solo propietario haga uso de la piscina con sus invitados. El Comité de Administración, a través del Administrador y/o Mayordomo, cuidará que se respeten estas normas y, si lo estimare necesario, las reglamentará más detalladamente. Cualquier persona que haga uso de la piscina lo hará bajo su total y absoluta responsabilidad. En el caso de los menores de edad, el uso de piscina es de exclusiva responsabilidad de los padres, ni el Comité de Administración, ni a la comunidad de copropietarios le corresponderá responsabilidad alguna en caso de accidentes producidos durante o con ocasión del uso de la piscina. Es obligación de todos y cada uno de los habitantes de la comunidad, cuidar que la piscina se mantenga en óptimas condiciones de aseo y limpieza, y cumplir y hacer cumplir estrictamente a las personas que de él dependan todas estas normas y las que eventualmente dicte el Comité de Administración. **Se prohíbe el ingreso y permanencia de mascotas o animales de compañía en el recinto de la piscina,** incluyendo el borde de piscina, zona de reposeras, duchas y cualquier área inmediatamente contigua destinada al uso recreativo, por razones de higiene, seguridad y convivencia.

C) SALA MULTIUSO: La comunidad, en su primer piso, dispone de una sala multiuso con cocina y dos baños; el Comité de Administración fijará el horario de uso de estos bienes, de tal manera que la utilización de ellos no perturbe el descanso de los demás habitantes del edificio, ni impida las labores de limpieza y mantenimiento periódica. Sólo podrán hacer uso de estos bienes las personas que habitan el edificio, sea que lo hagan a título de propietarios, arrendatarios, usufructuarios, comodatarios u otro. Las visitas que reciban las personas que habitan el edificio podrán hacer uso de estos bienes solamente si simultáneamente lo están haciendo sus invitantes. El Comité de Administración a través del administrador y/o Mayordomo cuidará que se respeten estas normas y, si lo estiman necesario, las reglamentará más detalladamente.

Cualquier persona que haga uso de estos bienes lo hará bajo su total y absoluta responsabilidad y, en el caso de los menores de edad, el uso de estos bienes será de exclusiva responsabilidad de sus padres. Ni el Comité de Administración, ni la comunidad de copropietarios, ni a ninguno de ellos en particular, le corresponderá responsabilidad alguna en caso de accidentes producidos durante o con ocasión del uso de estos bienes.

D) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS: El Condominio cuenta con 5 estacionamientos de visitas numerados del 1 al 5, incluidos en ellos 2 con preferencia para minusválidos, todos ubicados en el primer piso, los cuales son bienes comunes no asignables, salvo acuerdo de la Asamblea de Copropietarios actuando de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Copropiedad.

Los estacionamientos de visitas se destinan exclusivamente al estacionamiento transitorio de vehículos de visitas de residentes del Condominio. Se prohíbe su utilización como estacionamiento habitual o permanente por copropietarios, arrendatarios u ocupantes, así como su “reserva” o apropiación de hecho.

El uso de los estacionamientos de visitas quedará sujeto a las siguientes reglas y a las que pueda señalar con posterioridad el Comité de Administración:

- Cada visita deberá estacionar únicamente en los espacios habilitados, respetando demarcaciones y señalización.
- Se prohíbe bloquear accesos, salidas, rampas, grifos, salidas de emergencia, zonas de

circulación, portones, bodegas u otros bienes comunes.

- Los vehículos deberán mantener su motor apagado durante la permanencia y no podrán realizar reparaciones, lavados, cambio de aceite ni actividades similares dentro del recinto.
- El estacionamiento de visitas no podrá utilizarse para carga/descarga prolongada, salvo autorización previa del Administrador en casos calificados por el Comité de Administración.

El Comité de Administración, por medio del Administrador y/o Conserjería, podrá implementar un sistema de control (registro de patente, unidad que invita, hora de ingreso y salida, tarjeta o código de acceso u otro) y fijar un tiempo máximo de permanencia por visita, así como límites de uso por unidad, según la disponibilidad y necesidades del Condominio. En ausencia de norma específica, se entenderá que el uso es estrictamente temporal y condicionado a la disponibilidad.

E) ASCENSORES: Los ascensores del Condominio constituyen bienes comunes destinados al transporte de personas y, cuando corresponda, de objetos de uso doméstico, debiendo utilizarse con prudencia, respeto y conforme a las instrucciones del fabricante, a las señaléticas y a las normas que imparta el Comité de Administración por intermedio del Administrador.

Se prohíbe forzar puertas, trabarlas, impedir su cierre o ingresar/salir cuando el ascensor no se encuentre totalmente detenido y nivelado; manipular botones, tableros, sistemas de alarma o equipos de seguridad con fines distintos a los previstos, transportar sustancias peligrosas, inflamables, corrosivas o malolientes, o cualquier elemento que pueda dañar el equipo o afectar a terceros, sobrecargar el ascensor, excediendo su capacidad máxima de peso y número de personas, utilizar el ascensor en condiciones que razonablemente impliquen riesgo (por ejemplo, durante sismos, incendio, corte de energía o cuando existan advertencias de mantención).

Tendrán prioridad en el uso de los ascensores las personas con movilidad reducida, adultos mayores, embarazadas y quienes transporten coches de guagua, dentro de condiciones seguras y sin sobrepasar la capacidad máxima.

Mudanzas y traslado de cargas. El traslado de muebles, electrodomésticos y cargas voluminosas deberá realizarse en los horarios y bajo las condiciones que determine el Comité de

Administración y/o el Administrador, pudiendo exigirse: protección de muros, puertas y piso del ascensor, uso de carritos adecuados, reserva previa del ascensor y/o acompañamiento del responsable de la mudanza, entre otros.

El uso de los ascensores es de responsabilidad de quien los utiliza. **Todo daño, desperfecto, rayado, abolladura, rotura o detención atribuible a mal uso, negligencia o infracción de este Reglamento** será de cargo del copropietario, arrendatario u ocupante responsable, quien deberá reembolsar al Condominio el costo de reparación, repuestos, mano de obra, visitas técnicas, rescates y demás gastos asociados, sin perjuicio de las multas que correspondan conforme a este Reglamento.

Sin perjuicio de las obligaciones legales y reglamentarias que correspondan al Condominio respecto de la mantención y seguridad de los ascensores, **no habrá derecho a indemnización** por incomodidades, demoras o perjuicios derivados de fallas fortuitas, cortes de energía, detenciones o desperfectos no imputables a dolo o culpa grave del Condominio, del Comité de Administración o del Administrador.

TÍTULO TERCERO: DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO CUARTO: ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La administración del Condominio se ejercerá, conforme a la Ley N° 21.442 y su reglamento, a través de los siguientes órganos:

A) Asamblea de Copropietarios, como órgano principal decisorio y de administración, facultado para adoptar acuerdos obligatorios para los copropietarios, arrendatarios y ocupantes, en las materias de su competencia.

B) Comité de Administración, órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea, impartir instrucciones al Administrador, establecer reglas mínimas respecto del uso habitual o periódico de los bienes comunes e imponer las multas contempladas en este Reglamento, entre otras atribuciones legales y reglamentarias.

C) **Administrador**, persona natural o jurídica designada en conformidad a la ley, encargada de ejecutar las labores de administración del Condominio de acuerdo con la Ley, su reglamento, el presente Reglamento de Copropiedad y las instrucciones de la Asamblea o del Comité de Administración.

ARTÍCULO QUINTO: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

La Asamblea de Copropietarios es el principal órgano decisorio y de administración del edificio, integrándose por todos los propietarios de los departamentos, bodegas y estacionamientos, representando legalmente a la comunidad.

Los acuerdos de la Asamblea decidirán la política general que ha de seguirse respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de los copropietarios. Estas decisiones son vinculantes para todos los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades, y para la Administración, estando facultada la Asamblea para exigir el cumplimiento de estos acuerdos a través del Comité de Administración u otra persona a quien designe.

Los acuerdos se alcanzarán en sesiones ordinarias o extraordinarias, en conformidad a las siguientes reglas acá establecidas.

Las sesiones ordinarias se celebrarán una vez al año, de preferencia en el mes de noviembre, debiendo abordarse los siguientes asuntos:

A) Rendición de cuentas por parte de la Administración, según lo establecido en el artículo 14 de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos. Para este efecto, se deberá remitir a la Asamblea por correo electrónico, con al menos tres días de anticipación a la sesión, el balance de ingresos y egresos, verificadores de gastos y todo otro antecedente que sea atinente.

B) Aprobación del balance. El Comité de Administración deberá someter a votación de la Asamblea la aprobación del balance presentado. Si existen observaciones a la rendición de cuentas, la Administración deberá responderlas en un plazo máximo de quince días corridos. Luego de este plazo, el Comité remitirá por correo electrónico los nuevos antecedentes y realizará una consulta por escrito, según lo dispuesto en la letra c) de este artículo.

C) Elección de un nuevo Comité de Administración o reelección del actual, en el caso de que haya expirado su periodo de funcionamiento o hayan presentado su renuncia.

D) Designación, ratificación o remoción de la Administración.

E) Reporte de las actualizaciones del plan de emergencia del edificio y la programación de los simulacros de evacuación o acciones de capacitación.

F) Cualquier otro tema de interés para la comunidad que no sea de aquellos que solo pueden ser materia de una sesión extraordinaria.

Para la constitución de estas sesiones, se requiere la concurrencia de copropietarios que representen, al menos, al 33% de los derechos en la comunidad. Por su parte, el quórum mínimo para alcanzar acuerdos corresponde a la mayoría absoluta de las personas presentes.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, siendo convocadas a petición del Comité de Administración o de un grupo de copropietarios que representen, al menos, el 10% de los derechos en la comunidad. En dichas sesiones solo se podrán abordar y acordar los temas incluidos en la respectiva citación.

Para la definición de los asuntos que solamente pueden ser discutidos en sesiones extraordinarias de la asamblea, se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, cuyo texto vigente incluye taxativamente las siguientes materias:

A) La modificación de este Reglamento;

B) La enajenación, arrendamiento o cesión de la tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos;

C) La reconstrucción o demolición del condominio;

D) La petición a la dirección de obras municipales para que deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación;

E) La delegación de facultades específicas al Comité de Administración;

F) La remoción parcial o total de los miembros del Comité;

- G) Los gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total de la comunidad;
- H) La administración conjunta de dos o más condominios y/o establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio;
- I) Los programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos;
- J) La retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes;
- K) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para la formación del fondo de reserva y utilización de los recursos de dicho fondo para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación;
- L) Cambio de destino de las unidades del condominio;
- M) 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 dichos bienes;
- N) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades;
- Ñ) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso aquellos asignados en uso y goce exclusivo; y
- O) La contratación de nuevos seguros que impliquen una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias.

Para la constitución de una sesión extraordinaria se requiere la asistencia de un número de personas que represente la mayoría absoluta de los derechos de la comunidad. Esta misma mayoría absoluta de derechos se requiere para la adopción de acuerdos, salvo que el tema abordado corresponda a uno de sesión ordinaria, requiriendo en ese caso solo la mayoría absoluta de los asistentes.

Excepcionalmente, si la materia sometida a discusión se refiere a aquellas que, según el artículo 15 de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, corresponden a sesiones extraordinarias de mayoría reforzada, el quórum de constitución y de adopción de acuerdos será un número de personas que representen el 66% de los derechos en la comunidad. Para estos efectos, se requerirá la asistencia personal de los copropietarios o de sus representantes, o del arrendatario u ocupante a cualquier título de su unidad, siempre que cuente con una autorización

expresa por escrito, la que deberá ser comunicada por el propietario por escrito al Comité de Administración y a la Administración hasta el día anterior de la celebración de la respectiva sesión.

El Presidente del Comité de Administración, o la Administración por su encargo, deberá realizar la citación a la respectiva sesión. Esta citación se realizará personalmente o mediante correo electrónico, dirigida a todos los copropietarios. En caso de no ser habido el copropietario y no estar registrado su correo electrónico en el Registro de Copropietarios, se deberá citar mediante carta certificada al domicilio registrado o, en su defecto, a la unidad del edificio de su propiedad.

La citación debe ser remitida entre cinco a quince días antes de la fecha de celebración de la sesión, indicando la tabla de asuntos a tratar, el lugar en que se llevará a cabo y la hora de inicio de la reunión.

d) Las sesiones de la Asamblea deberán celebrarse en el mismo edificio, salvo que el Comité de Administración, de forma justificada, decida llevarla a cabo en otro lugar. Esta ubicación debe emplazarse en la comuna de La Florida y estar lo más cerca posible del edificio.

e) Los copropietarios están obligados a asistir a las sesiones de la Asamblea, ya sea personalmente o representados por otra persona, quien acreditará su calidad por medio de un poder simple.

Si el copropietario no asiste ni designa representante, o si habiéndolo hecho tampoco comparece, será representado por el respectivo arrendatario u ocupante de su unidad. Los copropietarios podrán oponerse a esta subrogancia hasta el día anterior de la celebración de la respectiva sesión, comunicando por escrito esta circunstancia al Comité de Administración y a la Administración.

f) Los arrendatarios y ocupantes a cualquier título de una unidad siempre podrán asistir como oyentes a las sesiones.

g) Las sesiones serán presididas por el Presidente del Comité de Administración, u otra persona designada por la Asamblea, y deberán iniciarse a la hora indicada en la respectiva citación, sin

perjuicio de poder postergar su inicio en un máximo de treinta minutos con el objeto de alcanzar el quórum mínimo de constitución.

h) Cada propietario de una unidad tendrá derecho a un voto que representa su porcentaje de derechos en la comunidad. Solo los copropietarios que se encuentren al día con las obligaciones económicas de la comunidad se considerarán hábiles para participar en las votaciones. Se acreditará este estado por medio del respectivo comprobante o certificado emitido por la Administración.

i) El Presidente del Comité de Administración, u otra persona designada por la Asamblea, deberá levantar acta de la sesión, que deberá contener el quórum de constitución, los temas tratados, los acuerdos alcanzados y su votación, y las consultas que se hayan efectuado por escrito. Para facilitar el registro, se podrán grabar en audio y/o video las sesiones, lo que deberá ser informado a la Asamblea al inicio de la reunión.

El acta deberá ser firmada por todos los miembros del Comité en un plazo no superior a treinta días desde el término de la sesión y, en el caso de requerirse, la Administración deberá reducirla a escritura pública. La copia del acta tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los pagos acordados en ella.

Todas las actas de las sesiones deben incluirse en un Libro de Actas foliado el cual podrá llevarse en papel o en formato digital y que estará bajo custodia del Presidente del Comité, al igual que otros antecedentes que respalden los acuerdos alcanzados, incluyendo las grabaciones en audio o video antes indicadas.

j) En el caso de cualquier discrepancia o falta de quórum para sesionar o adoptar acuerdos, la Administración o cualquier copropietario podrá acudir ante el Juzgado de Policía Local de La Florida para solicitar la resolución judicial del conflicto, según lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos.

Las sesiones reguladas en el artículo anterior también podrán celebrarse de manera virtual o híbrida, a través de medios telemáticos de comunicación. Para ello, además de las reglas generales, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El Comité de Administración, o la Administración por su encargo, deberá asegurarse de contar con todos los medios tecnológicos para la correcta realización de la sesión, ya sea que ésta se efectúe completamente de forma virtual o si se otorgará la posibilidad para que algunos de los miembros de la Asamblea de Copropietarios asistan de forma remota.

Estos medios deben garantizar que todas las personas puedan ver y escuchar todo lo que ocurra en la sesión, así como también formular sus preguntas y votar por los temas que sean tratados en ella.

b) En la respectiva citación a la sesión, se deberá indicar si se realizará de forma virtual o híbrida, entregando la información necesaria para la participación a distancia de los copropietarios.

c) En el caso de que un copropietario vaya a ser representado virtualmente por otra persona, deberá informar esta situación por correo electrónico al Comité de Administración y a la Administración, hasta el día anterior de la celebración de la respectiva sesión, remitiendo el poder simple que corresponda.

d) Los copropietarios podrán oponerse a la realización de una sesión virtual por carecer de los medios tecnológicos para participar en ella. Para esto, deberán informarle su oposición personalmente o por escrito al Comité de Administración o a la Administración, al menos tres días antes de la fecha de la sesión. En este caso, la sesión deberá realizarse de forma presencial o híbrida.

e) Al inicio de la sesión, el Presidente del Comité de Administración deberá identificar a todas las personas que estén asistiendo por vía remota, por voz e imagen. Asimismo, al momento de las votaciones, el Presidente del Comité deberá nuevamente identificar a las personas que asisten remotamente y asegurarse de que todos los votantes ejerzan su derecho de forma simultánea. Este acto debe grabarse en audio y/o video.

Si al inicio de una sesión presencial uno o más copropietarios manifiestan su interés por comparecer por vía telemática, los presentes deberán autorizar unánimemente su participación de esa forma. En este caso, el Presidente del Comité deberá proceder según lo establecido en las letras d) y e) de este artículo.

Sin perjuicio de la realización de sesiones ordinarias y extraordinarias, el Comité de Administración tiene la facultad de someter determinados asuntos a discusión y acuerdo de la Asamblea de Copropietarios mediante una consulta por escrito, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- i. El Comité deberá enviar un correo electrónico a la Asamblea de Copropietarios, especificando claramente la materia que requiere acuerdo por parte de los copropietarios, y adjuntando todos los antecedentes que sean necesarios para poder tomar una decisión informada sobre el tema.
- ii. En el mismo correo se fijará un plazo máximo para la remisión por escrito de la aceptación, rechazo u observaciones, si correspondiere, el cual no podrá ser inferior a veinte días contados desde su envío. Asimismo, deberá citar a una reunión informativa sobre el asunto discutido.
- iii. El Comité deberá dejar una copia física de la convocatoria y de todos los antecedentes remitidos en la conserjería del edificio, a disposición de quien la requiera.
- iv. La reunión informativa deberá celebrarse entre diez a quince días contados desde el envío del correo antes indicado. Esta reunión no tendrá quórum mínimo de asistencia para su celebración.
- v. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de un número de copropietarios que represente el porcentaje de derechos en la comunidad según la materia de que se trate. Se entenderán válidamente emitidas las respuestas que se remitan desde la casilla de correo electrónico singularizada en el Registro de Copropietarios o, en el caso de respuestas en papel, las que se entreguen acompañadas de una copia simple de la cédula de identidad del propietario de la unidad.

vi. Los arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades podrán participar en la consulta por escrito solo en el caso de que el propietario respectivo decida no ser parte de ella y no haya nombrado un representante.

vii. En el caso de que la materia objeto de la consulta sea la modificación de presente Reglamento o algún asunto que solo puede ser tratado en una sesión extraordinaria de mayoría reforzada, el acuerdo deberá reducirse a escritura pública.

La Asamblea de Copropietarios designará un Comité de Administración de entre sus miembros, compuesto por, a lo menos, tres personas y, como máximo, cinco, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de sesión extraordinaria y no hubieren sido delegadas expresamente en él.

El Comité tendrá la facultad de dictar normas que faciliten el uso y administración del edificio, siempre que esto no implique una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes; imponer las multas contempladas en el artículo décimo noveno de este Reglamento por la comisión de infracciones; y todas las otras obligaciones que se indiquen.

Solo podrán ser designados miembros del Comité las personas naturales que sean propietarias de alguna unidad o sus cónyuges o convivientes civiles; o cualquier otro representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario; o los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el edificio. Los miembros no recibirán remuneración ni retribución alguna por los servicios que presten.

Uno de sus miembros será designado como Presidente por la Asamblea o por el mismo Comité en subsidio. Esta persona estará a cargo de custodiar el Libro de Actas, los antecedentes que respalden los acuerdos adoptados en las sesiones, las copias autorizadas de las reducciones a escritura pública e inscripciones que se requieran; y la copia del archivo de documentos del condominio al que se refiere el artículo 9º de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos.

Asimismo, el Presidente será responsable de custodiar y mantener en la conserjería un Libro de Novedades a disposición de la comunidad, en el que se dejará constancia de la información relevante relacionada con el edificio y de los reclamos y solicitudes presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes. El Comité o la Administración, en su caso, tendrán un plazo de cinco días para dar respuesta a las solicitudes de la comunidad verificadas en este Libro.

El Comité durará en sus funciones por un máximo de tres años, sin perjuicio de la reelección total o parcial de sus miembros. Concluido su mandato, el Presidente del Comité deberá hacer entrega de todos los documentos a quien le suceda en el cargo. Si no existe acuerdo en la designación de nuevos miembros del Comité o no hay interesados, el Presidente saliente deberá designarlos por sorteo, pudiendo eximirse quienes ya se hayan desempeñado como miembros en alguna oportunidad.

Al momento de la designación de los nuevos miembros del Comité, la Asamblea los autorizará para requerir a la respectiva entidad bancaria su incorporación para el manejo de las cuentas bancarias del edificio. Asimismo, se les autorizará a solicitar la eliminación de los antiguos miembros.

ARTÍCULO SEXTO: DEL ADMINISTRADOR

La Asamblea de Copropietarios designará para administrar el edificio a una persona natural o jurídica entre las que se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Esta persona deberá cumplir y ejecutar las labores de administración que le confiere la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, su reglamento y el presente Reglamento de Copropiedad; funciones que desempeñará ajustándose a los acuerdos e instrucciones impartidas por la Asamblea o el Comité de Administración.

En especial, deberá tener presentes las obligaciones establecidas en los artículos 20 y siguientes de la citada ley, relacionadas, entre otras, con:

- i. Cuidar los bienes de uso común incluyendo la mantención de las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios.
- ii. Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran.
- iii. Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas por parte de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del edificio.
- iv. Rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión, mensualmente ante el Comité de Administración, una vez al año ante la Asamblea de Copropietarios y al término de su gestión.
- v. Confeccionar el presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el edificio en un período de doce meses.
- vi. Velar por la estricta observancia del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea y del Comité.
- vii. Representar en juicio a los copropietarios con las facultades del artículo 7° inciso primero del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio.
- viii. Contratar y poner término a los contratos de trabajadores del edificio, previo acuerdo del Comité. Asimismo, deberá atender a todas las relaciones con los trabajadores, incluyendo pagar sus remuneraciones.

La Administración durará en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removida en cualquier momento por acuerdo de esta. En este sentido, en las sesiones ordinarias de la Asamblea deberá expresamente acordarse la continuidad o remoción de la Administración.

En caso de ausencia de la Administración, actuará como tal el Presidente del Comité, hasta que se celebre una sesión de la Asamblea en que se designe una nueva Administración. El acta de dicha sesión deberá ser reducida a escritura pública.

La Administración tiene la obligación de llevar y mantener actualizado, tanto en papel como en formato digital, un Registro de Copropietarios del edificio. En este registro se incluirá la siguiente información:

- a) Datos del propietario de cada unidad, consignando su nombre completo, cédula de identidad, domicilio, teléfono de contacto y dirección de correo electrónico.
- b) Datos del arrendatario u ocupante a cualquier título de cada unidad, consignando los mismos datos anteriores. Para estos efectos solo se considerarán los habitantes permanentes del edificio.
- c) Respecto a cada departamento, debe consignarse el número de residentes, y la cantidad de personas con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y personas no hispano parlantes, señalando expresamente su calidad.

La Administración deberá cerciorarse de la calidad de propietario, arrendatario u ocupante a otros títulos, a través de la revisión de los certificados, contratos u otros documentos que correspondan.

Atendida la naturaleza de la información, la Administración debe velar por la protección y resguardo de los datos personales consignados en el Registro, asegurando que la información sea solo utilizada para los fines establecidos en la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos, en su reglamento, o para dar cumplimiento a alguna de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento.

Por su parte, los copropietarios tienen la obligación de solicitar su incorporación al Registro, entregar la información que sea requerida por la Administración, e informar cambios de estos datos. El incumplimiento de estas obligaciones será constitutivo de una infracción leve para los efectos de lo establecido en el artículo décimo noveno de este Reglamento.

En el caso de que un propietario no consigne un domicilio en el Registro, se reputará para todos los efectos derivados del presente Reglamento, que tiene domicilio en el edificio.

ARTÍCULO SÉPTIMO: DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

El Condominio contará con un **Comité de Administración**, órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Copropietarios y de ejercer las demás funciones que le asigna la ley, el reglamento y el presente Reglamento de Copropiedad.

El Comité de Administración será designado por la Asamblea de Copropietarios y estará compuesto por un número **impar** de integrantes, de **a lo menos tres (3)** y hasta **cinco (5)** miembros, salvo que deba integrarse por un número superior en caso de condominios con sectores, de conformidad a la ley. No será obligatoria la designación del Comité si el número de copropietarios fuere inferior a tres.

Solo podrán ser miembros del Comité:

A) personas naturales propietarias en el Condominio, sus cónyuges o convivientes civiles, o mandatarios o representantes de un copropietario, con poder suficiente que conste en instrumento público otorgado ante notario; y

B) representantes de personas jurídicas propietarias en el Condominio.
El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración.

El Comité durará en sus funciones el período que fije la Asamblea, el que **no podrá exceder de tres (3) años**, pudiendo sus miembros ser reelegidos. La Asamblea podrá **remover** y reemplazar, total o parcialmente, a sus integrantes en cualquier tiempo, conforme a las mayorías que correspondan.

En caso de vacancia de uno o más cargos, la Asamblea designará reemplazante en la sesión más próxima que se celebre. Mientras ello no ocurra, el Comité podrá funcionar con los miembros restantes, siempre que se mantenga el quórum de acuerdos, y podrá proponer a la Asamblea un reemplazo para regularizar su integración.

El Comité será presidido por el miembro que designe la Asamblea o, en subsidio, por el que designe el propio Comité. El Presidente ejercerá, además, las funciones específicas que le asigna la ley y este Reglamento, y representará al Comité en sus actuaciones ordinarias.

TÍTULO CUARTO: DE LOS GASTOS COMUNES Y FONDO DE RESERVA

ARTÍCULO OCTAVO

Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas en proporción al derecho que le corresponda según lo indicado en el artículo sexto del presente Reglamento.

Si el dominio de un departamento, bodega o estacionamiento pertenece en común a varias personas naturales o jurídicas, todas serán solidariamente responsables de pago de los gastos y expensas comunes. Cualquiera de ellas podrá ser obligada por la Administración al pago total de las obligaciones económicas, sin perjuicio del derecho del afectado para repetir contra los demás comuneros en la proporción que les corresponda. Para estos efectos, se estará a lo dispuesto por el Código Civil en sus artículos mil quinientos once y siguientes.

Las obligaciones económicas del edificio están compuestas por los gastos comunes (ordinarios o extraordinarios) y la contribución al fondo común de reserva.

Se considerarán gastos comunes ordinarios del edificio los siguientes, que se remiten expresamente a lo dispuesto por el artículo 2 N° 9 de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos.

A) Gastos de administración, entre los que se cuentan el pago de la remuneración de la Administración y de los trabajadores que se contraten, incluidas las cotizaciones previsionales que procedan.

B) Gastos de mantención, necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, como los gastos de adquisición de artículos de aseo, útiles de jardín, el pago de los servicios de mantención de los ascensores y bombas de agua y el pago de las primas de seguro.

C) Gastos de reparación, necesarios para arreglar los desperfectos o deterioros de los bienes de uso común, como ascensores, fachadas, estucados, pinturas, techumbres y cañerías.

D) Gastos de uso o consumo, correspondientes, por ejemplo, a servicios de agua potable y del alcantarillado y energía eléctrica de espacios y bienes comunes, teléfonos e internet.

Por su parte, el fondo común de reserva del edificio para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos, se incrementará en un mínimo legal de un 5% del gasto común mensual.

Asimismo, podrán generarse gastos extraordinarios que serán autorizados por la Asamblea de Copropietarios. La copia autorizada del acta de la sesión en la que se acuerden estos gastos tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos.

El cobro de estas obligaciones económicas estará a cargo de la Administración, quien deberá remitir a los copropietarios, dentro de los cinco primeros días de cada mes, el aviso de cobro correspondiente a los gastos del mes anterior. Este documento deberá especificar la contribución del copropietario a los gastos y fondo común de reserva, los intereses y multas que adeude, y también deberá incluir en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del edificio. El aviso de cobro tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el administrador.

Los copropietarios deben pagar sus obligaciones hasta antes del último día del respectivo mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente de la comunidad, o de otra forma que la Asamblea decida. La deuda devengará los intereses contemplados en la Ley veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos.

La Administración, con acuerdo del Comité de Administración, podrá suspender, directamente o requiriéndolo a la empresa proveedora, el servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de los copropietarios que se encuentren en morosidad por el no pago de tres o más

cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas. Esta facultad podrá ejercerse solo respecto a un servicio a la vez y, en ningún caso, podrá suspenderse o requerirse la suspensión del servicio de electricidad a aquellas unidades en que residan personas electrodependientes.

La Administración, con acuerdo del Comité, estará facultada para celebrar convenios de pago con los copropietarios en mora, pudiendo conceder cuotas mensuales hasta el total pago de la deuda. En ningún caso podrá celebrarse un nuevo acuerdo de pago respecto a cuotas morosas de un convenio anterior.

TÍTULO QUINTO: INFRACCIONES Y SANCIONES

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de los departamentos, bodegas o estacionamientos, la Administración y el personal contratado por la comunidad, podrán denunciar o reclamar una eventual infracción a las disposiciones del presente Reglamento, de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos o de su reglamento ante el Comité de Administración, quien decidirá sobre el asunto.

En el caso de verificarse la alegada infracción, el Comité aplicará directamente una multa que se incluirá en las obligaciones económicas del infractor, destinándose, por parte de la Administración, al fondo común de reserva. El Comité de Administración revisará cada caso y establecerá la gravedad de la falta.

El monto de la multa dependerá de la gravedad de la infracción, según la siguiente clasificación:

- A) Infracciones graves: de tres a cinco unidades tributarias mensuales.
- B) Infracciones menos graves: de una a tres unidades tributarias mensuales.
- C) Infracciones leves: de media a una unidad tributaria mensual.

El Comité podrá elevar al doble el monto de la multa en el caso de reincidencia, entendiéndose

por tal la comisión de la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los doce meses siguientes a la fecha en que se impuso el pago de la primera multa.

Serán solidariamente responsables del pago de las multas el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

La Administración deberá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

De no poder proceder de la forma regulada en este artículo, será función de la Administración denunciar ante el tribunal competente las alegadas infracciones, según lo establecido en la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos.

A) Infracciones graves

i) Almacenar o tener en los departamentos, bodegas o estacionamientos, aunque sea transitoriamente, materias tóxicas, húmedas, infectas, malolientes o inflamables que puedan comprometer de cualquier forma, dañar o poner en riesgo la seguridad, salubridad y habitabilidad del resto de las unidades o de los bienes de uso común.

ii. Destinar los departamentos a usos comerciales, industriales o productivos, como, por ejemplo, al funcionamiento de talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes, establecimientos comerciales o centros de diversión.

iii. Abrir puertas, ventanas, edificaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo que den a los pasillos o patios de luz comunes; abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores o suprimir puertas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros; o variar o modificar los muros que dan frente a los pasillos comunes o que dividen los departamentos.

iv. Modificar o reemplazar instalaciones y maquinarias de uso de los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios, arrendatarios u ocupantes.

v. Instalar en la fachada, balcones o en los pasillos del edificio, bajadas de cualquier tipo de cable, lonas o materiales plásticos, o toda clase de caños o artefactos de aire o calefacción.

vi. Instalar materiales combustibles como alfombras, entablados o revestimientos de madera, en los pisos, muros o cielos de los espacios de uso común.

vii. Circular por las vías interiores del edificio a una velocidad superior a 15 kilómetros por hora.

B) Infracciones menos graves

i. Instalar dentro de los departamentos artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de personas o entidades no autorizadas por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, y sin comunicación previa a la Administración.

ii. Instalar en la fachada, balcones o en los pasillos del edificio, letreros de cualquier especie y objetos que alteren el ornato o estética del mismo. Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes sólo podrán colocar planchas o avisos en el tablero común destinado a este objeto en el vestíbulo de entrada del edificio, en la forma y condiciones que establezca el Comité de Administración.

iii. Alterar los balcones, terrazas o logias, modificando el color de su pintura, luces, jardines y otros elementos, afectando la fachada del edificio. Dicha infracción contempla también el cambio de color, aunque sea en su mera tonalidad, de los bienes privados que son parte del piso en que se encuentra la respectiva unidad, como puertas de entrada y manillas, debiendo mantener la tonalidad.

iv. Mantener mascotas o animales de compañía que perturben la tranquilidad de los otros copropietarios, arrendatarios u ocupantes, o comprometan la seguridad, salubridad y habitabilidad de los departamentos, bodegas y estacionamientos, o de los bienes de uso común. Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes deberán mantener sus mascotas o animales de

compañía en su departamento, rigiéndose en este respecto a lo dispuesto en la Ley número veintiún mil veinte. En especial, en el caso de animales calificados como potencialmente peligrosos, se deberán adoptar medidas especiales de seguridad y protección, y cumplir con las condiciones especiales de tenencia establecidas en la ley.

v. Impedir o no otorgar las facilidades para la expedición de revisiones o certificaciones dispuestas conforme a la normativa vigente en el interior de las unidades, cuando la visita haya sido notificada por escrito por la Administración.

vi. Causar emanaciones, filtraciones, vibraciones u otras molestias similares que afecte al resto de las unidades o de los bienes de uso común, o cause molestias a los demás copropietarios, arrendatarios u ocupantes. Se incluye la falta de reparación o mantenimiento de instalaciones o equipamiento, especialmente respecto a filtraciones de agua provenientes de cañerías internas, lavaplatos, baños u otros artefactos.

C) Infracciones leves

i. Causar ruidos o ejecutar cualquier conducta que cause molestias o perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios, arrendatarios u ocupantes, en las horas que ordinariamente se destinan al descanso.

ii. Ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos, corredores, escaleras u otros espacios comunes, o molestar el libre paso o acceso a ellos por los demás copropietarios, arrendatarios u ocupantes. Se incluye en esta prohibición obstaculizar de cualquier forma el acceso a la zona habilitada para el estacionamiento de bicicletas, debiendo la Administración garantizar el uso correcto de este espacio.

iii. Tender ropa en los balcones, terrazas, logias y ventanas de fachadas principales a la calle y de aquellas que tengan vista a ésta.

iv. Estacionar autos, motos, bicicletas u otros vehículos, bultos o cajones en los espacios comunes de circulación, quedando autorizada la Administración para su retiro inmediato, por cuenta y riesgo del infractor.

v. Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes deberán mantener despejada, estando prohibido obstaculizar su paso, las vías de evacuación, de acceso y de tránsito propias del Edificio.

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes que incumplan estas reglas, deberán responder según lo dispuesto en el artículo

TÍTULO SEXTO: TEMAS VARIOS

ARTÍCULO NOVENO: EMERGENCIAS

Si se viere comprometida la seguridad o conservación del edificio, sea respecto de sus bienes comunes o de los departamentos, bodegas o estacionamientos, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o imprevistos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, la Administración podrá ingresar forzosamente a ella si el propietario, arrendatario u ocupante no se encuentra.

Esta diligencia debe llevarse a cabo conjuntamente con un copropietario, quien deberá levantar un acta detallada que contenga, al menos, los siguientes aspectos:

A) Detalle del hecho que comprometió la seguridad o conservación del condominio y que motivó el ingreso forzado a la unidad, indicando la fecha y hora del evento.

B) Reparaciones o trabajos de emergencia que debieron realizarse al interior de la unidad y especificar, la duración de la intervención y si se requirió el ingreso de personas ajenas al edificio, como electricistas, cerrajeros u otros.

C) Individualización y firma de las personas que asistieron a la diligencia.

El acta será remitida por correo electrónico a todos los miembros del Comité de Administración y será incorporada por su Presidente al Libro de Actas del edificio. Asimismo, se dejará una copia al interior de la unidad, si es posible, y se remitirá también al propietario por correo electrónico.

Los gastos que se originen por el ingreso forzado a la unidad serán de cargo de las personas responsables de los hechos que dieron lugar a la diligencia.

El Comité de Administración junto a la Administración deberán realizar todas las gestiones que correspondan para generar y mantener actualizados los respectivos planes de emergencia y evacuación del edificio, según lo establecido en el artículo 40 de la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos y su reglamento.

En el caso de la actualización del plan de evacuación, y las respectivas acciones de capacitación que procedan, deberá tenerse en especial consideración la situación de personas con movilidad reducida y con discapacidad que residan en la comunidad.

TÍTULO SÉPTIMO: DISPOSICIONES FINALES

Las disposiciones del presente Reglamento prevalecerán sobre cualquier acta o convenio particular que puedan celebrar los copropietarios.

Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir al Conservador de Bienes de Raíces de Santiago las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren procedentes en relación al presente instrumento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes.

Los comparecientes confieren poder irrevocable a José Miguel Arriagada Núñez para que concurra y suscriba en sus nombres y representaciones, los instrumentos públicos y privados que correspondan, con el fin y objeto de subsanar íntegramente cualquier eventual reparo u objeción que pueda formular el Sr. Conservador de Bienes Raíces en relación a las inscripciones

que se le solicite efectuar en mérito del presente instrumento y en los términos que da cuenta esta escritura. El mandatario queda facultado expresamente para requerir y firmar inscripciones y anotaciones que en derecho procedan.

Personería: La representación y personería de José Miguel Arriagada Núñez, para actuar en representación de la Comunidad Edificio Universo Panorama consta en Escritura Pública del 03 de Octubre de 2024 en Notaría de La Florida Dora del Carmen Silva Letelier bajo el repertorio número 2770 de 2024.