

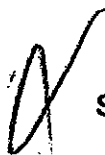


REPERTORIO N° 5.849/2012

28-115

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO PUERTA BLANCA

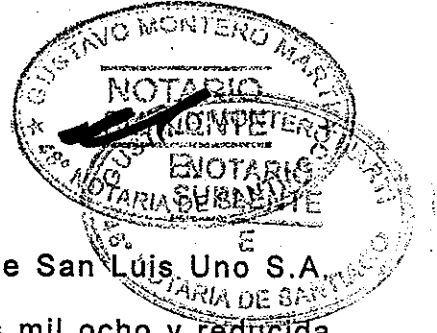


SINERGIA INMOBILIARIA S.A.,

EN SANTIAGO DE CHILE, a treinta de Abril del dos mil doce, ante mí, GUSTAVO MONTERO MARTI, Notario Público Suplente del Titular de la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago don JOSE MUSALEM SAFFIE, con domicilio en esta ciudad, calle Huérfanos setecientos setenta, tercer piso, según Decreto número ciento ocho - dos mil doce, de la Presidencia de la Corte de Apelaciones de veintiuno de Febrero de dos mil doce, protocolizado al final de los Registros del mes de Febrero del mismo año, comparece: SINERGIA INMOBILIARIA S.A., sociedad de giro de su denominación, Rol Único Tributario número noventa y seis millones setecientos ochenta y siete mil novecientos noventa guión ocho, representada según se acreditará por don Fernando Bustos Kaempffer, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos sesenta y cinco mil novecientos veintinueve guión dos, y por don Ricardo Rivera

R

Aravena, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número nueve millones trescientos ochenta y ocho mil setecientos sesenta y cinco guión cuatro, todos domiciliados en calle Rosario Norte número seiscientos quince, piso trece, oficina mil trescientos uno, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: **PRIMERO:** Antecedentes: uno.- Según la inscripción de fojas treinta y un mil seiscientos noventa y siete, número veinte mil ochocientos cinco, del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y cinco, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, Sinergia Inmobiliaria S.A., es dueña del resto del Fondo Macul Alto o El Arca y cien cuabras más o menos de la hijuela Oriente del Fondo Las Perdices, Comuna de La Florida, Región Metropolitana, que deslindan: a) Resto del fondo Macul Alto o El Arca: Norte, parte vendida al Seminario Conciliar de Santiago y propiedad de don Arturo Cousiño Lyon; Sur, con propiedad de doña Irene Echeñique; Oriente, con cima de la Cordillera, perteneciente al Estado; Poniente, con parte vendido al Seminario Conciliar de Santiago, Canal de Las Perdices; b) Más o menos cien cuabras de la Hijuela Oriente del Fondo Las Perdices: Norte y Oriente, con el fondo Macul Alto o El Arca de propiedad de la señora Hilda García Huidobro de Mena, hoy de don Ricardo Mena García Huidobro; Sur, con Fondo Lo Cañas de don Eladio Suzaeta, antes de la sucesión de doña Sofía Linares de Walker; Poniente, con resto de la Hijuela Oriente del Fondo Las Perdices de don Joaquín Domínguez Echeñique. Este inmueble fue adquirido originalmente por Inversiones Macalto S.A., por compra que le hizo a Inversiones Río Maule Limitada, según consta de la escritura pública otorgada ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadot, el veinticuatro de Marzo de mil novecientos noventa y cinco. Inmobiliaria Parque San Luis Uno S.A. absorbió a Inversiones Macalto S.A., según consta de la Junta



Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Parque San Luis Uno S.A. celebrada con fecha veintiuno de noviembre de dos mil ocho y reducida a escritura pública con la misma fecha en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, de la Junta Extraordinaria de Accionistas de Inversiones Macalto S.A. celebrada con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil ocho y reducida a escritura pública con fecha veinticinco de noviembre de dos mil ocho en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, y de la escritura de declaración de materialización de fusión otorgada con fecha treinta y uno de diciembre de dos mil ocho en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, en virtud de las cuales pasó a ser la sucesora y continuadora legal de la misma, tomándose nota al margen de la fusión en la inscripción de dominio señalada precedentemente. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Parque San Luis Uno S.A., celebrada con fecha tres de julio de dos mil nueve y reducida a escritura pública con fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, se acordó sustituir la actual razón social de Inmobiliaria Parque San Luis Uno S.A. por Sinergia Inmobiliaria S.A., tomándose nota al margen del cambio de razón social en la inscripción de dominio señalada precedentemente. **dos.-** El inmueble antes singularizado fue subdividido en cinco lotes, denominados lote A, lote Buno, lote Bdos, lote Btres y lote C, según consta del plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida, mediante Resolución número veinte, de fecha seis de abril de mil novecientos noventa y cinco, y archivado con fecha quince de Mayo de mil novecientos noventa y cinco en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número treinta y cinco mil ciento treinta y ocho. El lote A de la subdivisión antes referida tiene una superficie aproximada de doscientos sesenta y cuatro coma once hectáreas y se encuentra comprendido entre los polígonos A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A del citado plano

y tiene los siguientes deslindes particulares: Norte, entre los puntos A y J del polígono, con propiedad de Las Carmelitas, y entre los puntos I y G del polígono, con quebrada de Macul; Sur, entre los puntos B y C del polígono, con Loteo Santa Sofía de lo Cañas; Oriente, entre los puntos G y F del polígono, con lote C del plano de subdivisión, entre los puntos F y E del plano polígono, con lote B tres del mismo plano de subdivisión, entre los puntos E y D del polígono, con el lote B Dos del mismo plano de subdivisión, y entre los puntos D y C del polígono con el Lote B Uno del mismo plano de subdivisión; y Poniente, en línea quebrada entre los puntos B y A del polígono, con Canal Las perdices y entre los puntos J e I del polígono con propiedad de las Carmelitas. **tres.-** En el lote A antes singularizado, Sinergia Inmobiliaria S.A. se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario que se ejecutará por etapas. El loteo consta de seis Macrolotes denominados A, B, C, D, E y F, según consta del plano general aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida y que fue archivado con fecha veintiséis de Septiembre de dos mil bajo el número treinta y cinco mil ciento treinta y ocho-A en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **cuatro.-** El Macrolote C, antes referido, se encuentra dividido en diversos lotes, entre los cuales se encuentra el lote o etapa C cinco de una superficie aproximada de veintinueve mil doscientos sesenta y nueve coma cuarenta y siete metros cuadrados y que se encuentra demarcado por el polígono S-T-V-W-S. De conformidad al plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha dos de abril de dos mil doce bajo el número cuarenta y siete mil ciento cuarenta y ocho-C, los deslindes particulares del Lote o Etapa C cinco son los siguientes: **Norte:** en línea S-W de ciento setenta y seis coma noventa y dos metros con calle Nueva María Angélica; **Sur:** en línea T-V de ciento cuarenta y uno coma veinte metros con Etapa C seis - siete del Macrolote C; **Oriente:** en línea V-W de doscientos quince coma sesenta y ocho metros con



Macrolote D, calle Camino de Las Araucarias de por medio, **Poniente:**
en línea T-S de doscientas once coma sesenta metros con Lote C
cuatro. **SEGUNDO:** Sobre el Lote C cinco, singularizado en el número
cuatro de la cláusula primera anterior, Sinergia Inmobiliaria S.A. ha
proyectado el desarrollo por etapas de un conjunto habitacional
denominado "Condominio Puerta Blanca", compuesto de setenta
viviendas, con ingreso por calle Camino Las Araucarias número seis mil
quinientos siete, Comuna de La Florida, Región Metropolitana. El
Conjunto Habitacional denominado "Condominio Puerta Blanca", se
ejecutará por etapas, correspondiendo la primera de ellas a la
edificación, construcción y desarrollo de treinta y siete viviendas y la
segunda etapa corresponderá a la edificación, construcción y desarrollo
de treinta y tres viviendas. Las unidades del "Condominio Puerta
Blanca", serán acogidas a las normas de los condominios "tipo A" a que
se refiere el artículo segundo de la Ley número diecinueve mil
quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria y a las
disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil
novecientos cincuenta y nueve, de conformidad al permiso de
edificación número trescientos tres / noventa y siete, otorgado por la
Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida con fecha
cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y siete, reducido a
escritura pública con fecha veintiuno de julio de mil novecientos
noventa y ocho, en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San
Martín Urrejola, y sus modificaciones posteriores, entre ellas, la
Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Loteo con
Construcción Simultánea número cuatrocientos setenta y dos, de fecha
siete de julio de dos mil ocho, emitida por la Dirección de Obras de la
Ilustre Municipalidad de la Florida y el Informe Favorable número
veinticuatro de la misma fecha, ambos emitidos por la Dirección de
Obras de la Ilustre Municipalidad de la Florida y reducidos a escritura

pública de fecha trece de agosto de dos mil nueve, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie; la Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Loteo con Construcción Simultánea número cuarenta y nueve, de fecha veinte de octubre de dos mil once, la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación número trescientos noventa y tres, de fecha veinte de octubre de dos mil once y el Informe Favorable número treinta y tres de la misma fecha, todas de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Florida, y reducidas a escritura pública de fecha dos de febrero de dos mil doce, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. Según consta de Certificado de Obras de Urbanización número mil setecientos noventa y siete, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil once, emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida, el Lote o Etapa C cinco se encuentra con sus obras de urbanización garantizadas.

TERCERO: Los comparecientes, en la representación que invisten con el fin de fijar con precisión: a) los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios; b) imponer las limitaciones que se estiman convenientes; c) dejar establecidas las unidades que integran el Condominio; d) los bienes de dominio común; e) precisar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común; f) asignar en uso y goce exclusivo a determinadas Unidades, bienes de dominio común colindantes con las respectivas unidades; g) establecer la cuota con que cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes; h) establecer normas de administración y conservación de los bienes de dominio común; i) fijar las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador; y, en general, j) determinar el régimen administrativo del Condominio "Puerta Blanca", vienen en otorgar el siguiente Reglamento de Copropiedad por el cual se registrá dicho conjunto habitacional o Condominio: **TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.** Artículo Primero: El presente



Reglamento regula los derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles que forman parte del "Condominio Puerta Blanca" y establece el régimen de administración interna de los bienes de dominio común. El presente Reglamento tiene fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica: a) que adquiera, a cualquier título, una o más Unidades, o que posea cuotas o derechos en ellas; b) a quien el propietario de la Unidad hubiere cedido su uso y goce; o c) que ocupe a cualquier título alguna de dichas Unidades. **Artículo Segundo:** En silencio de este reglamento, se aplicarán las disposiciones establecidas por la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento. Podrá asimismo, la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, por los quórum y mayorías correspondientes, dictar instructivos destinados a facilitar la aplicación de las regulaciones de la copropiedad inmobiliaria dispuestas por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento o por el presente Reglamento de Copropiedad. **Artículo Tercero:** Para todos los efectos de este reglamento, se entenderá: a) Por "cuota del propietario en la comunidad", el porcentaje que cada Unidad tiene en el dominio de los bienes comunes, determinada de acuerdo a las normas del artículo tres de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria; b) Por "cuota de contribución a los gastos comunes", el porcentaje con que corresponde contribuir en los gastos comunes a las diferentes Unidades, según los porcentajes del artículo cuatro de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Para estos fines se asigna una cuota de contribución a los gastos comunes a cada una de las Unidades; c) Por "Unidades", los inmuebles que forman parte del Condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo; d) Por "Juez competente", el Juez de Policía Local correspondiente, quien substanciará de acuerdo a la Ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete; e) Por "gastos comunes ordinarios", se tendrán por tales los siguientes: e.Uno) De

administración: los correspondientes a remuneraciones del personal del servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan; e.Dos) De mantención: Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del Condominio, y otros análogos; e.Tres) De reparación: Los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos; e.Cuatro) De seguridad: Los necesarios para proveer de seguridad y vigilancia adecuadas al Condominio en todos sus perímetros; f) Por "gastos comunes extraordinarios", se tendrán por tales los gastos adicionales o diferentes a los señalados precedentemente, y las sumas destinadas a nuevas obras comunes; y g) Por "copropietarios hábiles", aquellos copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes.

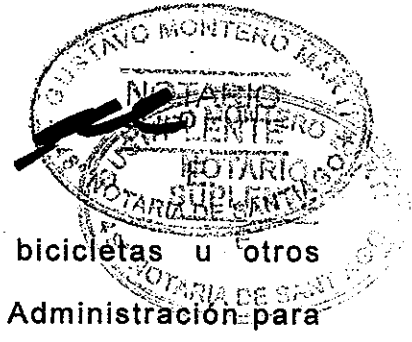
Artículo Cuarto: El Condominio objeto del presente reglamento se encuentra dividido en dos sectores denominados Sector A y Sector B, los que se identifican debidamente como tales en los planos a que se refiere el artículo once de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, los que con la aprobación de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con el pertinente certificado de copropiedad inmobiliaria. Conforme a los referidos planos de copropiedad inmobiliaria, el Sector A está compuesto por un total de catorce viviendas, todas con ingreso por calle Camino de las Araucarias, signadas con los números C- once al C- veinticuatro. El Sector B está compuesto por las restantes cincuenta y seis viviendas que forman parte del Condominio. Las viviendas ubicadas en el denominado Sector B tendrán derecho a utilizar todos los bienes y servicios comunes, en



especial tendrán derecho a utilizar la denominada Área Verde Privada – C cinco y los servicios de seguridad y vigilancia. Por su parte las viviendas emplazadas en el Sector A, podrán utilizar todos los servicios y bienes comunes a excepción de los servicios de seguridad y vigilancia, los que solo servirán como se ha indicado a las viviendas emplazadas en el Sector B. **TITULO SEGUNDO. EXTENSIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. ASIGNACIONES EN USO Y GOCE EXCLUSIVO.**

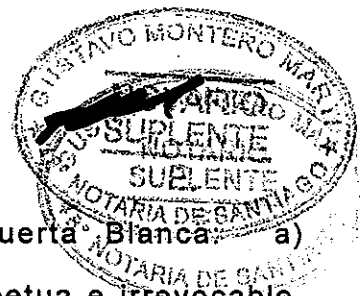
Artículo Quinto: Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y será comunero con los demás propietarios en los bienes de dominio común, en la forma establecida en el artículo cuarto anterior. El derecho del propietario sobre los bienes de dominio común será inseparable del dominio de la respectiva vivienda, y por tanto se entenderá comprendido en toda transferencia de dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Conforme a lo dispuesto en el artículo cuarto de la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como extraordinario en la proporción que se determina en la Declaración Jurada de cálculo de Avalúo Fiscal de cada Unidad, que se protocoliza al final de esta escritura con esta misma fecha y repertorio, documento que para todos los efectos legales se entiende formar parte integrante del presente reglamento de copropiedad. Los porcentajes de dominio de cada uno de los copropietarios sobre los bienes comunes no experimentarán variaciones por efecto de avalúo o reavalúos o de transmisiones o transferencias del dominio de las unidades a que acceden o por mejoras ejecutadas en dichas unidades. **Artículo Sexto:** Se reputarán "bienes de dominio común", los bienes, servicios e instalaciones necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto. De esta especie son: a) los accesos comunes a las Unidades; b) las áreas verdes y jardines comunes; c) los espacios de circulación y calles interiores del Condominio; d) los estacionamientos de visita; e) la portería del

condominio; y, f) en general aquellos que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las Unidades de su dominio exclusivo. **Artículo Séptimo:** Todo copropietario y ocupante usará su vivienda en forma ordenada y tranquila, y deberá destinarla exclusivamente al uso habitacional. Los bienes de dominio común deberán ser empleados adecuadamente a su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Todo copropietario será responsable de los perjuicios causados a cualquier otro copropietario, o a bienes de dominio común o a terceros, por actos u omisiones de quienes habiten sus Casas o se cobijen en ellas, debiendo indemnizar a la comunidad por todo y cualquier daño causado. Queda expresamente prohibido a los copropietarios: a) la instalación y exhibición de letreros, afiches o anuncios de cualquier orden en las ventanas exteriores y otros elementos de las fachadas de las Casas y espacios comunes; b) introducir modificaciones o ampliaciones en las Casas, sin que hayan sido previa y expresamente autorizadas por la Administración o el Comité de Administración, y los Organismos Municipales correspondientes; c) la construcción de cierros, en ubicación y materialidad, distinta a los originales; d) tener materias infectas, mal olientes, inflamables o explosivas, o de semejante naturaleza; e) causar ruidos o algazaras, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes; f) ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez o salubridad de las Casas; g) ingresar en áreas cercadas o no autorizadas ni jugar en los jardines comunes con las plantas; h) modificar, variar o reemplazar las instalaciones o maquinarias existentes en los bienes de dominio común, en forma que impida, perturbe o perjudiquen el goce de ellos por los demás copropietarios; i) molestar el libre paso que de acceso a los espacios comunes, usar de los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos a los demás copropietarios; j) estacionar en



los espacios de circulación motonetas, motos, bicicletas u otros vehículos, bultos o cajones, quedando autorizada la Administración para su retiro inmediato por cuenta y riesgo de los infractores; k) mantener animales en los espacios comunes. Los copropietarios podrán tener animales domésticos siempre y cuando los mantengan dentro del terreno de su propiedad. No obstante lo anterior, los copropietarios no podrán poseer animales que signifiquen algún riesgo para los vecinos, a saber, animales salvajes o que estén infectados o sufran de alguna enfermedad contagiosa que sea peligrosa para el ser humano, a pesar de tenerlos dentro de los límites de su respectiva Unidad. La Administración deberá velar que no existan animales de riesgo para los demás copropietarios dentro del Condominio. **Artículo Octavo:** Cualquier construcción que hagan los copropietarios dentro de los terrenos sobre los cuales tienen el uso y goce exclusivo, deberá contar con la aprobación previa de la Administración, de los arquitectos a cargo del proyecto y de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de la Florida. La construcción de un techado sobre los respectivos patios de servicios, podrá ser realizada por los copropietarios siempre que se haga en conformidad con los planos y especificaciones técnicas confeccionadas por los arquitectos del Condominio. Asimismo, los copropietarios podrán pintar el exterior de sus Casas manteniendo los mismos colores actuales del Condominio y de común acuerdo con lo que disponga el Comité de Administración. En caso que la pintura exterior de una Casa se encuentre deteriorada debido a la falta de cuidado o de reparaciones imputables al copropietario, y habiendo transcurrido a lo menos tres años desde la última reparación o pintura de la misma, la Administración podrá proceder a pintar dicha Casa, debiendo, el respectivo copropietario, reembolsar a la Administración los costos de dicha reparación. Los antejardines de cada una de la Casas no podrán ser cerrados por los copropietarios bajo concepto alguno, como tampoco

podrán realizarse construcciones que afecten la continuidad de los antejardines de las Casas. **Artículo Noveno:** El mantenimiento y reparación de cada vivienda corresponderá exclusivamente a su propietario. En todo caso, la ejecución de trabajos o reparaciones que directa o indirectamente puedan afectar los bienes de dominio común, requerirá la autorización previa de la unanimidad de los copropietarios. Los remarcadores de agua, gas y electricidad son bienes particulares y, por lo tanto, su mantenimiento, reparación o recambio son de responsabilidad de cada propietario. **Artículo Décimo:** Las áreas destinadas a bienes afectos al uso común por los copropietarios, que aparecen individualizadas para fines diversos en el plano confeccionado por los arquitectos, dentro de los cuales se incluyen los bienes señalados en el artículo Sexto anterior, quedan sujetas al uso de todos y cada uno de los copropietarios, quedando prohibido su uso para fines distintos de los que les corresponde según su destino natural. Queda expresamente prohibida la instalación en los bienes comunes de quioscos o cualquier clase de comercio callejero, así como la colocación de avisos camineros o de propaganda, salvo los referidos a señalizaciones del tránsito. En todo caso, el Comité de Administración podrá autorizar la instalación de los bienes antes mencionados. **Artículo Décimo Primero:** Queda prohibido a los copropietarios el uso indebido de los bienes comunes destinados al tráfico vehicular. Los copropietarios deberán respetar las normas del tránsito que al respecto dicte la Administración del Condominio. Se deja constancia que, dentro del Condominio no se podrá circular a una velocidad mayor a veinte kilómetros por hora. Esto no obsta a que la administración fije una velocidad distinta a la señalada. Queda expresamente prohibido el uso de vehículos que produzcan ruidos molestos y que afecten el diario convivir de los copropietarios. **Artículo Décimo Segundo:** Se reconocen y aceptan expresamente las siguientes servidumbres sobre



los bienes de dominio común del Condominio Puerta Blanca a) Servidumbre de TRANSITO, voluntaria, gratuita, perpetua e irrevocable, que gravará los bienes de dominio común del condominio en favor de Metrogas S.A. El objeto de esta servidumbre es permitir el acceso a las fajas de servidumbres de gas, a Metrogas S.A., a sus sucesores o continuadores legales a cualquier título, a los encargados de la ejecución de las obras, contratistas, subcontratistas y terceros autorizados, y a los que en el futuro estén encargado de la operación, conservación, recambio, reposición o mantenimiento de la infraestructura ubicada en dichas fajas de terreno. El ejercicio de esta servidumbre de tránsito se hará respetando las obras, subdivisiones, loteos y accesos habilitados establecidos en el condominio. A su vez, los copropietarios del Condominio no podrán, sin previa autorización de Metrogas S.A., o de su sucesor o continuador legal, construir, excavar, perforar, instalar, erigir, sobre o bajo las fajas de servidumbre de gas señaladas anteriormente, ningún ducto, foso, pozo, cimiento u otra instalación similar, ni realizar ninguna actividad de naturaleza igual o similar ni plantar árboles de raíces profundas que pudieran ocasionar daño a las instalaciones emplazadas en el subsuelo. Además, en el caso de existir cámaras de inspección y/o cámaras de válvulas queda prohibido su intervención o maniobras tendientes a impedir o alterar su normal funcionamiento. b) Servidumbre de OCUPACIÓN material y de TRÁNSITO perpetua, en favor de GTD Manquehue S.A. La servidumbre de ocupación material, tendrá por objeto permitir a GTD Manquehue S.A., sus filiales y sociedades coligadas o quienes la sucedan en sus derechos y obligaciones, la instalación aérea, superficial o subterránea de los equipos, postes y elementos de telecomunicaciones y sus accesorios que le sean necesarios para el cumplimiento de su giro social y ya sea que éstos se instalen en la actualidad o en el futuro. Esta servidumbre se ejercerá dentro de las fajas de terreno,

correspondientes a bienes de dominio común, que han sido determinadas previamente por Sinergia Inmobiliaria S.A. y GTD Manquehue S.A. La servidumbre de tránsito tendrá por objeto permitir, tanto a los funcionarios como contratistas de GTD Manquehue S.A., de sus filiales o sociedades coligadas, o de quienes le sucedan en sus derechos y obligaciones, el acceso y salida peatonal y/o vehicular hasta y desde donde se constituyó la servidumbre de ocupación material, y ello tanto para la construcción, instalación, reparación, atención, mantenimiento y servicio de las instalaciones, postes, construcciones y elementos que se realicen, en la actualidad o en el futuro, en el retazo de terreno gravado con la servidumbre de ocupación material, por parte de GTD Manquehue S.A., sus filiales, sociedades coligadas o quienes le sucedan en sus derechos y obligaciones. Los copropietarios no podrán efectuar plantaciones, construcciones, ni ejecutar obra o acción alguna que embarace, entorpezca, obstruya, impida, obstaculice o perturbe el ejercicio de las servidumbres de ocupación material y de tránsito a favor de GTD Manquehue S.A. y sus filiales o sociedades coligadas dentro de las superficies gravadas con las respectivas servidumbres. c) Servidumbre de OCUPACIÓN material y de TRÁNSITO perpetua, en favor de Chilectra S.A. La servidumbre de ocupación material, tendrá por objeto permitir a Chilectra S.A., sus filiales y sociedades coligadas o quienes la sucedan en sus derechos y obligaciones, la instalación de subestaciones de distribución y de redes de media y alta tensión los sus accesorios que le sean necesarios para el cumplimiento de su giro social, ya sea que éstos se instalen en la actualidad o en el futuro, de forma aérea, superficial o subterránea. Esta servidumbre se ejercerá dentro de las fajas de terreno, correspondientes a bienes de dominio común, que han sido determinadas previamente por Sinergia Inmobiliaria S.A. y Chilectra S.A. La servidumbre de tránsito tendrá por objeto permitir, tanto a los funcionarios como contratistas de Chilectra S.A., de



sus filiales o sociedades coligadas, o de quienes le sucedan en sus derechos y obligaciones, el acceso y salida peatonal y/o vehicular hasta y desde donde se constituyó la servidumbre de ocupación material, y ello tanto para la construcción, instalación, reparación, atención, mantenimiento y servicio de las instalaciones, elementos y construcciones que se realicen, en la actualidad o en el futuro, en el retazo de terreno gravado con la servidumbre de ocupación material, por parte de Chilectra S.A., sus filiales, sociedades coligadas o quienes le sucedan en sus derechos y obligaciones. Los copropietarios no podrán efectuar plantaciones, construcciones, ni ejecutar obra o acción alguna que embarace, entorpezca, obstruya, impida, obstaculice o perturbe el ejercicio de las servidumbres de ocupación material y de tránsito a favor de Chilectra S.A. y sus filiales o sociedades coligadas dentro de las superficies gravadas con las respectivas servidumbres.

d) Servidumbre especial de Alcantarillado: con el objeto de permitir el adecuado funcionamiento del Condominio Puerta Blanca, se deja constancia que de acuerdo al plano de ley de Copropiedad Inmobiliaria de este conjunto habitacional, algunos patios y estacionamientos asignables a uso exclusivo, se encuentran gravados con una servidumbre especial de alcantarillado y agua potable a favor del resto de las unidades del condominio, servidumbre que se detalla en el plano de ley de Copropiedad Inmobiliaria, gravamen que consiste en que los propietarios o ocupantes de los referidos inmuebles no podrán hacer excavaciones ni construcciones sobre el área en la cual se emplaza dicha servidumbre. A su vez, se reconoce y acepta expresamente, por parte de los copropietarios, el siguiente régimen de obligaciones recíprocas y servidumbres condicionales sobre todos los sitios y viviendas que forman parte de este Condominio: a) Obligación recíproca y servidumbre condicional de uso de suelo. Todos y cada uno de los sitios que forman parte del Condominio

quedan gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente, con una obligación recíproca y servidumbre condicional, continua, aparente y voluntaria, de uso de suelo en virtud de la cual el uso del suelo de todos los sitios será única y exclusivamente residencial habitacional. No podrá construirse más de una vivienda por sitio. Los propietarios o usuarios a cualquier título de los predios sirvientes no podrán dar al sitio un destino diferente al residencial habitacional. b) Obligación recíproca y servidumbre condicional de Servidumbre de división del suelo. Todos y cada uno de los sitios que forman parte del Condominio quedan gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente, con una obligación recíproca y servidumbre condicional voluntaria de división del suelo en virtud de la cual no se permitirá la división de los sitios gravados con esta servidumbre. c) Obligación recíproca y servidumbre condicional de Servidumbre de Altura de las Construcciones. Todos y cada uno de los sitios que forman parte del Condominio quedan gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente y con una obligación recíproca y servidumbre condicional voluntaria de no construir más de dos pisos en las viviendas construidas en cada uno de los referidos inmuebles. d) Obligación recíproca y servidumbre condicional de Servidumbre estética. Todos y cada uno de los sitios que forman parte del Condominio quedan gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente con una obligación recíproca y servidumbre condicional voluntaria de mantener el actual diseño de arquitectura, así como también la calidad y apariencia de los materiales de las viviendas construidas en cada sitio, los que en caso de reposición deberán ser similares en calidad y apariencia a los considerados en el proyecto amparado por el permiso de edificación número trescientos tres / noventa y siete de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos



noventa y siete de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida y sus modificaciones. e) Obligación recíproca y servidumbre condicional continua y aparente de Aguas lluvias. Todos y cada uno de los sitios que forman parte del Condominio quedan gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente con una obligación recíproca y servidumbre condicional continua, aparente y voluntaria de red recolectora de aguas lluvias, en virtud de la cual todos los predios gravados con esta servidumbre estarán obligados a: i) recibir las aguas lluvias que descieran o provengan de otros predios por medio de la red recolectora de aguas lluvias construida especialmente para dicho efecto y ii) mantener en perfectas condiciones dicha red recolectora, a fin de permitir el libre paso o descenso de las aguas lluvias a través de aquélla, estando especialmente obligado cada predio sirviente a mantener en óptimas condiciones el tramo de esta red que esté ubicado dentro de él. **Artículo Décimo Tercero:** Los cambios de distribución de los lugares comunes, sólo podrán ejecutarse por acuerdo unánime de los comuneros. **TITULO TERCERO. DE LAS EXPENSAS O GASTOS COMUNES.** **Artículo Décimo Cuarto:** Cada copropietario del Condominio deberá concurrir en los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, en la misma proporción fijada en la Tabla indicada en el artículo Quinto anterior. **Artículo Décimo Quinto:** Si el dominio de una Unidad pertenece en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que corresponda. Del mismo modo, el propietario de una Unidad de la cual ceda el uso y goce a título gratuito u oneroso, responderá solidariamente con el respectivo usuario del cumplimiento de las obligaciones emanadas con motivo de la aplicación del presente reglamento. La obligación del propietario de pagar los gastos comunes, seguirá siempre al dominio de la Unidad

correspondiente, aún respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio, y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Artículo Décimo Sexto: Las divisiones entre los terrenos se reputarán medianeras para todos los efectos legales, en especial, para los efectos de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales, entre los respectivos vecinos.

Artículo Décimo Séptimo: Cada propietario deberá pagar al Administrador, dentro de los diez primeros días de cada mes, la cuota que le corresponde en los gastos comunes del mes anterior. El hecho que una Unidad permanezca desocupada, o que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien común, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

Artículo Décimo Octavo: Cada copropietario deberá aportar la suma de cuatro Unidades de Fomento a fin de formar un "Fondo de Operación" que administrará la Administración. Este aporte deberá quedar enterado, en todo caso, al efectuarse la entrega material de la Unidad respectiva. Además, se establece un "Fondo Común de Reserva", que estará formado por un cinco por ciento de los gastos comunes, de administración, conservación y de uso o consumo común, excluidos solamente los gastos de reparación, de acuerdo con lo señalado en el artículo Tercero anterior. Dicho porcentaje se distribuirá y recaudará mensualmente en la misma forma que los gastos comunes y sujeto a las mismas sanciones en caso de incumplimiento. El Fondo Común de Reserva se incrementará con los excedentes de cualquier origen que se produzcan en la recaudación y liquidación de gastos comunes y con el producto de los intereses y multas que deban pagar los copropietarios. Este Fondo Común de



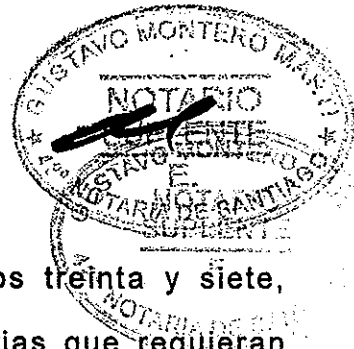
Reserva, de acuerdo al artículo siete de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, está destinado a atender las reparaciones de los bienes de dominio común o gastos comunes urgentes o imprevistos. El Fondo Común de Reserva tendrá un tope de cien Unidades de Fomento y sus recursos se mantendrán invertidos en alguna de las formas señaladas en el artículo siete, inciso segundo, de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **Artículo Décimo Noveno:** El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador, y en el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. **TITULO CUARTO. DE LA ADMINISTRACIÓN.** **Artículo Vigésimo:** El cargo de administrador del Condominio Puerta Blanca será ocupado provisoriamente por la persona que designe Sinergia Inmobiliaria S.A. en los artículos transitorios de este reglamento, el cual se mantendrá en su cargo hasta que se reúna la primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios, en la cual se procederá a ratificarlo o a nombrar a otro administrador en su reemplazo. Una vez nombrado el administrador por la primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios, éste durará en su cargo por período de un año, es decir, hasta la próxima Asamblea de Copropietarios, y pudiendo ser reelegido indefinidamente por dicha Asamblea. En caso que la Asamblea de Copropietarios se realice transcurrido un plazo superior a un año, contado desde la fecha de este instrumento, el administrador permanecerá en su cargo hasta la celebración de dicha Asamblea. Se requerirá simple mayoría de los copropietarios que asistan a la Asamblea de Copropietarios para modificar el plazo de duración del cargo de administrador. La remoción del administrador podrá ser

acordada en cualquier momento, no obstante no haya transcurrido un año desde su nombramiento, por acuerdo tomado en Asamblea de Copropietarios por la simple mayoría de sus asistentes. Si el administrador cesara en su cargo por razones de fuerza mayor y/o por haber sido removido de sus labores por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, se procederá a nombrar a un nuevo administrador, el cual permanecerá en su cargo hasta la siguiente Asamblea Ordinaria de Copropietarios, en la cual se procederá a ratificarlo o a nombrar a un nuevo administrador. **Artículo Vigésimo Primero:** Corresponderá al administrador: a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar; b) Recaudar las cuotas que deban erogar los propietarios por expensas o gastos comunes; c) Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad por cualquier título o motivo, y administrar los fondos de que trata el Título anterior. Para todos estos efectos, el administrador mantendrá en un banco comercial de la plaza, una cuenta corriente o una cuenta de ahorro, exclusiva del Condominio, sobre la cual podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios; d) Rendir cuenta trimensual a la Asamblea de Copropietarios de los gastos e ingresos del mes anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los copropietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes; e) Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal de servicio; f) Llevar un libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios; g) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación de las Casas del condominio, ya sea que tales juicios se promuevan con alguno de los propietarios o con terceros. Para estos efectos, el administrador se entenderá investido de las facultades establecidas en el inciso primero del artículo 7 del Código de Procedimiento Civil, que se dan por reproducidas una a una; h) Velar por la observancia y cumplimiento del



presente reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios, pudiendo solicitar 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 impone la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento y el reglamento de copropiedad; i) Confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de fondos en relación a los efectivamente producidos; y j) Ejercer las demás atribuciones que le otorga el presente reglamento y las leyes pertinentes o que lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración. **Artículo Vigésimo Segundo:** La certificación del administrador acerca de los hechos que hubiera verificado personalmente, y que se relacionan en forma directa con la comunidad de las Casas del condominio, o con acuerdos de la Asamblea de Copropietarios, o con observancia de este reglamento o de los preceptos supletorios a que se alude en el artículo Segundo de este reglamento, tendrá el valor y efecto que la Ley atribuye a una presunción legal. **TITULO QUINTO. DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.** **Artículo Vigésimo Tercero:** Todo asunto concerniente a la administración del Condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea. Las sesiones de la Asamblea podrán ser ordinarias y extraordinarias, y serán presididas por el Presidente del Comité de Administración o el copropietario que la Asamblea elija. La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, oportunidad en que el administrador deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de

sesiones extraordinarias. La Asamblea se reunirá extraordinariamente cada vez que lo exijan las necesidades del Condominio, que la convoque el administrador por iniciativa propia, a petición del Comité de Administración, o a petición de cualquiera de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento por ciento de los derechos en el condominio. La citación a la Asamblea se practicará mediante carta certificada dirigida a cada propietario al domicilio registrado para estos efectos en la administración, con una anticipación mínima de diez días a la reunión. Si no se hubiese registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva Unidad del condominio. **Artículo Vigésimo Cuarto:** La Asamblea se reunirá, tanto en sesión ordinaria como extraordinaria, en cualquiera de las Casas del condominio o en algún otro lugar de la comuna que elijan los copropietarios. Para constituir válidamente la Asamblea Ordinaria en primera citación, se requerirá la concurrencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en la comunidad. Para constituirse válidamente, en segunda citación, no se exigirá la asistencia de un número mínimo de copropietarios y la Asamblea se entenderá válidamente constituida con la sola asistencia de los copropietarios que concurren. En ambos casos, los acuerdos deberán ser adoptados por la mayoría absoluta de los asistentes. Para constituir válidamente en primera citación la Asamblea Extraordinaria, se requerirá la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en la comunidad; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el Condominio. En ambos casos y para efectos de adoptar acuerdos, el quórum exigido serán las tres cuartas partes presentes en la Asamblea. No obstante lo anterior, las Asambleas Extraordinarias para tratar materias señaladas en los números uno al siete del artículo



diecisiete de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, esto es, sobre materias que requieran quórum calificado, deberán constituirse tanto en primera como en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio. En este caso, el quórum requerido para adoptar acuerdos será el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Las Asambleas para tratar modificaciones al reglamento que incidan en la alteración de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán constituirse con la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y, para tomar el acuerdo correspondiente, se requerirá el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. **Artículo Vigésimo Quinto:** Los copropietarios podrán asistir a las Asambleas personalmente o por medio de un representante legal o de mandatario constituido ante Notario. También será válido el mandato conferido por escrito a otro propietario o arrendatario del conjunto. Cuando así corresponda conforme a la ley o cuando así lo acuerden los copropietarios en forma unánime, a dichas sesiones deberá asistir un Notario Público, quién deberá certificar el acta respectiva, en la que dejará constancia de los quórum y mayorías obtenidas en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los copropietarios que en la respectiva acta se designe. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La Asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del administrador o de los copropietarios designados por la propia Asamblea para estos efectos. **Artículo Vigésimo Sexto:** De los acuerdos de la

Asamblea se dejará constancia en un Libro de Actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los asistentes, o por los copropietarios que la Asamblea designe y quedarán bajo custodia del administrador.

Artículo Vigésimo Séptimo: Corresponderá a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios: a) Designar y remover al administrador, cuando procediera; b) Impartir al administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas; c) Aprobar o rechazar las cuentas que el administrador presentará en cada Asamblea ordinaria; y d) Fijar, a base de un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los propietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estime conveniente; e) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a este reglamento y, en general, atender todos los asuntos concernientes a la comunidad.

Artículo Vigésimo Octavo: Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de las Asambleas de copropietarios: a) Modificación del reglamento de copropiedad; b) Cambio de destino de las Unidades del condominio; c) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común en favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; d) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; d) Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliación del condominio; e) 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; f) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo; g) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios; h) La remoción total o parcial del Comité de



Administración; e i) Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo veintiséis de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Artículo Vigésimo Noveno: La Asamblea de Copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un Comité de Administración compuesto por a lo menos de tres copropietarios hábiles o sus respectivos cónyuges, el cual tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea Extraordinaria. El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, las cuales mantendrán su vigencia mientras no sean modificadas por la Asamblea y estará investido con todas las facultades que le otorga la ley. Los miembros del Comité de Administración durarán en su cargo el período que fije la Asamblea, el que, en todo caso, no podrá ser superior a tres años, pudiendo ser reelegidos, ya sea total o parcialmente.

Artículo Trigésimo: El nombramiento de los miembros del Comité de Administración se hará a través de Asamblea Ordinaria. No obstante lo anterior, la remoción parcial o total de los miembros de dicho Comité deberá ser acordada por Asamblea Extraordinaria, esto es, cuando dichos miembros son removidos con anterioridad al cumplimiento del plazo para el cual fueron nombrados. Sin perjuicio de lo anterior, la remoción de los miembros del Comité podrá ser objeto de una consulta por escrito a los copropietarios, la cual deberá sujetarse a los requisitos expresados en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. La Asamblea, al designar al Comité de Administración, podrá designar también a miembros suplentes, quienes actuarán en caso de ausencia o impedimento de los titulares, en el evento que el comité estuviere constituido por tres miembros titulares.

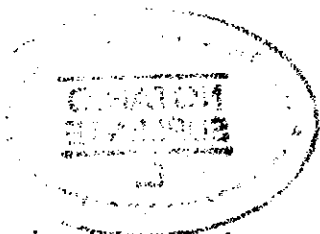
Artículo Trigésimo Primero: Para la validez de las reuniones del Comité de Administración será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros. Para efectos de

adoptar acuerdos, se requerirá el voto favorable de la mitad más uno de sus miembros. **TITULO SEXTO DE LAS INFRACCIONES AL REGLAMENTO.** Artículo Trigésimo Segundo: El retardo en el pago de los gastos comunes será sancionado con una multa igual al valor de una Unidad de Fomento adicional por cada mes calendario de retardo, más el pago de un interés máximo legal por cada día de atraso sobre el total adeudado, sin perjuicio de la facultad del administrador de cortar los suministros que correspondan en conformidad a la ley vigente al tiempo del atraso. Para tales efectos, y de acuerdo con lo dispuesto en la ley vigente a esta fecha, por este reglamento se autoriza al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentran morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. La tasa de interés deberá ser informada mensualmente en los gastos comunes. Artículo Trigésimo Tercero: Toda infracción grave o reiterada al presente reglamento, será sancionada con una multa que aplicará el Comité de Administración y que regulará, atendido su gravedad, entre una y diez unidades de fomento. De esta multa podrá reclamarse al juez competente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución del Comité. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá por conducto de un Ministro de Fe al domicilio que el copropietario tenga registrado en la administración, y se entenderá como día de la notificación, la fecha del despacho de dicha carta. **TITULO SEPTIMO. DE LA VIGENCIA Y REFORMA DEL REGLAMENTO.** Artículo Trigésimo Cuarto: El presente reglamento regirá desde la fecha en que la escritura pública que lo contenga haya quedado inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo



que hubieran celebrado los propietarios entre sí y otras personas. **Artículo Trigésimo Quinto:** El presente reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios citada especialmente para el efecto, y por las tres cuartas partes de los derechos en el condominio, debidamente escriturado y firmado por los copropietarios. La modificación del presente reglamento sólo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo, reducido a escritura pública, sea inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. **ARTICULOS TRANSITORIOS.**

Artículo Primero Transitorio: Sinergia Inmobiliaria S.A., representado como se ha indicado en la comparecencia, deja expresa constancia que: Uno) Conforme al Permiso de Edificación número trescientos tres / noventa y siete, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida con fecha cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y siete, reducido a escritura pública con fecha veintiuno de julio de mil novecientos noventa y ocho, en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, y sus modificaciones posteriores, entre ellas la Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Loteo con Construcción Simultánea número cuatrocientos setenta y dos, de fecha siete de julio de dos mil ocho, emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de la Florida y el Informe Favorable número veinticuatro de la misma fecha, ambos emitidos por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de la Florida y reducidos a escritura pública de fecha trece de agosto de dos mil nueve, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación número trescientos noventa y tres, emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Florida con fecha veinte de octubre de dos mil once, el informe favorable número treinta y tres de igual fecha y la Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Loteo con construcción

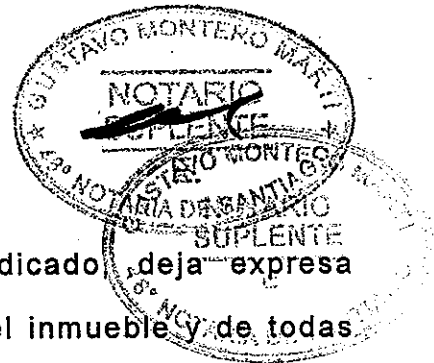


simultánea número cuarenta y nueve, emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Florida con fecha veinte de octubre de dos mil once, todas reducidos a escrituras públicas con fecha dos de febrero de dos mil doce, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, a todos los cuales se ha hecho referencia en la cláusula segunda anterior, ha proyectado y encargado la construcción por etapas de Conjunto Habitacional denominado **"Condominio Puerta Blanca"**, ubicado en la comuna de La Florida, compuesto, como se ha indicado, por un total de setenta viviendas, con ingreso por calle Camino Las Araucarias número seis mil quinientos siete, de la comuna de La Florida, Región Metropolitana. Dos) El Condominio Puerta Blanca, objeto de este Reglamento, se ejecutará por etapas, correspondiendo la primera de ellas a la edificación, construcción y desarrollo de treinta y siete viviendas y la segunda etapa corresponderá a la edificación, construcción y desarrollo de treinta y tres viviendas, etapas que se singularizarán en los planos de ley de Copropiedad Inmobiliaria que oportunamente autorice la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Florida. Tres) Los certificados de Recepción Final de cada una de las etapas del conjunto habitacional, la resolución y los planos que acogen al **"Condominio Puerta Blanca"**, objeto de este Reglamento, a la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria se entenderán, para todos los efectos, formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad, copia de los cuales se protocolizarán en esta Notaría una vez autorizados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida. Cuatro) Se deja expresa constancia que la declaración jurada para el cálculo del avalúo fiscal en conformidad con la Ley de Copropiedad Inmobiliaria efectuada por Sinergia Inmobiliaria S.A. **se protocoliza con esta fecha bajo el número cinco mil ochocientos cuarenta y nueve.** Quinto) Se reserva el derecho a protocolizar con posterioridad a la extensión del presente



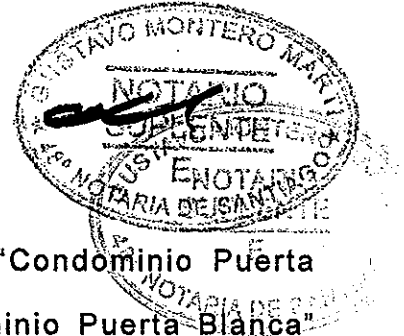
Reglamento, el Certificado de Asignación de Números de Roles de Avalúos en Trámite emanado del Servicio de Impuestos Internos que contiene los números de roles de avalúos en trámite a las unidades vendibles regidas por este Reglamento. Sexto) Queda expresa, especial e irrevocablemente facultada, en su calidad de única, exclusiva y actual propietaria, del inmueble donde se desarrolla por etapas el Condominio Puerta Blanca, para requerir, solicitar y tramitar ante las autoridades pertinentes y, en especial, ante la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Florida, las modificaciones, alteraciones, complementaciones o prórrogas al Permiso de Edificación Original y a cualquiera de sus modificaciones, en especial a la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación número trescientos noventa y tres, emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Florida con fecha veinte de octubre de dos mil once, el informe favorable número treinta y tres de igual fecha y la Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Loteo con construcción simultánea número cuarenta y nueve, emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Florida con fecha veinte de octubre de dos mil once, todas reducidos a escrituras públicas con fecha dos de febrero de dos mil doce, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, a las cuales se ha hecho referencia precedentemente, y para requerir, solicitar y tramitar ante las mismas autoridades y/o ante las demás que sean o consideren necesarias, permisos adicionales, complementarios o modificatorios. Las respectivas solicitudes de modificación, alteración o prórroga del permiso actualmente vigente o el otorgamiento de nuevos permisos, no requerirán en caso alguno de autorización o aprobación de parte de los copropietarios, cuyo consentimiento, a mayor abundamiento y para todos los efectos legales se entiende expresamente otorgado desde ya para tales efectos y en especial por el solo hecho de la suscripción por parte de los

copropietarios y adquirentes de las respectivas escrituras públicas de compraventa. La facultad conferida en este número a Sinergia Inmobiliaria S.A. tiene el carácter de especial e irrevocable y se entenderá vigente hasta que haya expirado el plazo de ciento ochenta días siguientes a la fecha en que la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Florida haya otorgado el certificado de la recepción final total del Condominio Puerta Blanca o aquel que corresponda a la última de sus etapas. Asimismo queda desde ya expresa e irrevocablemente facultada para desarrollar las obras de construcción de la segunda etapa del Condominio Puerta Blanca, en especial y en ejercicio de esta facultad podrá sin limitación o impedimento alguno y sin necesidad de aprobación o consentimiento de los restantes copropietarios, construir o encargar la construcción de las restantes treinta y tres viviendas, ocupar y utilizar aquella parte de los bienes en donde se emplazarán las referidas viviendas y para solicitar y tramitar ante los organismos pertinentes los certificados de recepción Final y de Copropiedad inmobiliaria y demás que sean pertinentes para la construcción, desarrollo y recepción de las mismas viviendas y condominio. Séptimo) Sinergia Inmobiliaria S.A., en su carácter de propietaria del inmueble donde se desarrolla el Condominio Puerta Blanca, queda expresa e irrevocablemente facultada para que actuando en nombre y representación de la comunidad, proceda a suscribir la totalidad de los instrumentos públicos y/o privados que se requieran o sean requeridos para materializar los traspasos o cesiones de terrenos exigidos por la autoridad respectiva o por la propia Municipalidad de La Florida, incluidas las derivadas o exigidas desde el primitivo permiso de edificación y de las modificaciones posteriores que haya experimentado o experimente hasta la recepción total y definitiva del Condominio Puerta Blanca. Octavo) En razón que el Condominio Puerta Blanca se construirá por etapas, según se ha señalado anteriormente, Sinergia



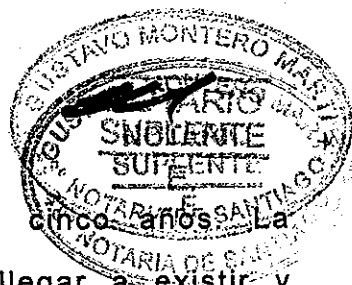
Inmobiliaria S.A. representada como se ha indicado ~~deja~~ expresa constancia que, en su calidad de actual dueña del inmueble ~~y de todas~~ las construcciones existentes sobre ellos, queda expresa e irrevocablemente facultada para: a) formular, otorgar o suscribir escrituras complementarias, modificatorias o rectificatorias del Reglamento de Copropiedad, sin más limitación que la búsqueda de la armonía y de buena relación entre todos los copropietarios; b) reemplazar o modificar en la oportunidad que corresponda, los cuadros de porcentajes mencionados o incluidos en el presente Reglamento de Copropiedad o en una cualquiera de sus complementaciones o modificaciones, con el objeto de mantener la debida proporcionalidad en las obligaciones de los comuneros, pudiendo incluso los nuevos cuadros establecer mayores gravámenes que los actuales, pero siempre en proporción a sus derechos en los bienes comunes; y, c) sustituir, reemplazar y modificar, en la oportunidad que corresponda, los planos de copropiedad inmobiliaria que hubieren sido autorizados con motivo de la o de las recepciones finales parciales del Condominio Puerta Blanca, pudiendo incluso remplazar aquellos nuevos que se extiendan por aquellos que hubieren sido oportunamente archivados en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con el objeto de adecuarlos a las eventuales modificaciones y alteraciones que hubiere experimentado el Condominio Puerta Blanca. Las facultades señaladas en este numeral tienen también el carácter de especiales e irrevocables y se entenderán vigentes hasta que haya expirado el plazo de ciento ochenta días siguientes a la fecha del certificado municipal que haya otorgado la recepción final total del Condominio Puerta Blanca o aquel que corresponda a la última de sus etapas. Noveno) Sinergia Inmobiliaria S.A. podrá hacer publicidad comercial del Condominio Puerta Blanca objeto del presente Reglamento, en los espacios comunes del conjunto hasta la venta de la última unidad que conforma el conjunto

habitacional, pudiendo mantener una sala de venta y casa o casas pilotos o de muestra hasta dicha oportunidad. Los copropietarios, adquirentes u ocupantes del conjunto habitacional se obligan desde ya a dar todas las facilidades necesarias a Sinergia Inmobiliaria S.A., para que por sí o por intermedio de terceros, pueda desarrollar con toda libertad y sin limitación alguna las labores comerciales y de venta de las unidades que conforman el Condominio Puerta Blanca. Sinergia Inmobiliaria S.A., se encuentra especialmente facultada para que por sí, o por intermedio de sus representantes o de terceros, pueda acceder a todas las áreas del conjunto habitacional y en especial a la sala de ventas o casas pilotos o de muestra que mantenga en el Conjunto Habitacional. Asimismo, Sinergia Inmobiliaria S.A. contará con todas las facilidades de tránsito dentro de las áreas comunes del conjunto habitacional para el desarrollo de sus funciones, sean estas atinentes a la construcción o venta de las unidades de este conjunto habitacional. Décimo) Todo lo estipulado en este artículo primero transitorio constituye una declaración y un elemento esencial e inductivo para que la compareciente otorgue el presente reglamento de copropiedad. Además de todo lo estipulado en este mismo artículo primero transitorio se entenderá que formará parte integrante de las respectivas escrituras de compraventa de todos y cada uno de las viviendas del Condominio Puerta Blanca, que se reglamenta por este instrumento, entendiéndose por ello que tales compradores se conforman a plenitud con lo aquí señalado, sin reclamación posterior. **Artículo Segundo Transitorio** El Comité de Administración del "Condominio Puerta Blanca" estará integrado por los siguientes miembros titulares: Mario Labra Abarca, Ricardo Rivera Aravena y Felipe Riesco Urzúa. Esta designación se mantendrá hasta la celebración de la primera asamblea de copropietarios, de acuerdo a lo establecido en el artículo treinta de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, una vez enajenado el setenta y cinco



por ciento de las unidades que forman parte del "Condominio Puerta Blanca". **Artículo Cuarto Transitorio:** El "Condominio Puerta Blanca" será administrado por Servicios Inmobiliarios y de Administración Ltda. "Fuenzalida Propiedades", Rut setenta y seis millones setecientos treinta y dos mil doscientos ochenta guión uno, representada legalmente por don Peter Brill Ramirez, Rut siete millones cuatrocientos setenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y nueve guión dos, todos con domicilio en Av. Providencia dos mil trescientos cuarenta y ocho, Of ochenta, comuna Providencia. Este administrador durará en sus funciones hasta que la Asamblea de Copropietarios designe otra persona, sin perjuicio de la terminación del contrato, según las reglas generales. El Administrador podrá, desde luego, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que sean o se estimen como necesarios para la conservación, cuidado y mantención del Condominio, pudiendo a estos efectos: a) abrir y operar las cuentas corrientes de depósito y crédito que mantenga la comunidad; b) realizar todos los trámites y gestiones necesarias ante el Servicio de Impuestos Internos necesarios para el reconocimiento de la comunidad objeto de esta Asamblea; c) celebrar contratos de trabajo individuales, modificarlos y ponerles término, previo acuerdo del Comité de Administración; y, d) representar extrajudicialmente a la comunidad ante las autoridades del Trabajo tales como Inspecciones y Dirección del ramo, Superintendencia de Seguridad Social, Administradoras de Fondos de Pensiones, Instituto de Normalización Previsional y Cajas de previsión, Institutos de Salud Previsional o Isapres, Mutualidades, Cajas de Compensación de Asignación Familiar y otras, haciéndose cargo de citaciones o concurrencias, elevando solicitudes, presentaciones, presentando y firmando planillas, formularios, peticiones y aclaraciones y en general toda la documentación que se requiera tramitar ante ellos en interés de la sociedad o de sus trabajadores. **Artículo Quinto Transitorio:** Con el

fin de facilitar la exigencia y el cumplimiento de las garantías de los bienes muebles, equipos y maquinarias instalados en el Condominio, Sinergia Inmobiliaria S.A. endosará y entregará las respectivas garantías otorgadas por los fabricantes y proveedores al Administrador del Condominio que designe la Asamblea de Copropietarios. De esta forma el Comité de Administración o cualquier adquirente que sufra algún perjuicio o molestia por el mal funcionamiento de ellos, deberá dirigir sus reclamos y demandas al Administrador del Condominio, a fin de que éste solicite del fabricante o proveedor respectivo las reparaciones que procedan. En consecuencia, sólo le corresponderá a Sinergia Inmobiliaria S.A. aquellas responsabilidades establecidas por la Ley número diecinueve mil cuatrocientos setenta y dos, sin perjuicio de que serán causales eximentes de responsabilidad para la misma sociedad, por la fallas o defectos constructivos que se presenten, aún en el ámbito de la citada Ley, además de las que correspondan según las reglas generales, o por efecto de concurrencia de culpas, las siguientes: (a) Dolo o culpa grave del primer comprador afectado; (b) No ser el afectado el primer comprador; esto es, el comprador a quien Sinergia Inmobiliaria S.A. haya hecho directamente la tradición del inmueble en primera transferencia; (c) Mal uso por parte del comprador afectado del inmueble adquirido, ya sea porque se le dio un destino diferente del indicado en el Permiso de Edificación original, o porque el uso no se adecuó al Reglamento de Copropiedad o a la Especificación de uso declarada, si la hubiere, o a los Manuales de Uso entregados a los copropietarios; (d) Introducción de modificaciones o alteraciones estructurales, u otras que impliquen obras de cualquier especie al inmueble vendido, que no hayan contado con la aprobación previa y escrita de Sinergia Inmobiliaria S.A.; y (e) Las fallas, vicios o defectos que sean consecuencia del desgaste producido por el uso y el paso del tiempo, incluyendo especialmente los componentes que por



especificación tienen una vida útil de menos de cinco años. La responsabilidad de Sinergia Inmobiliaria S.A., de llegar a existir y declararse como tal, solo se limitará a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos, libre de costos para el reclamante, pero en ningún caso implicará indemnizar el lucro cesante, daño moral, ni en general otras prestaciones dinerarias, como en caso alguno se extenderá a las mejoras o bienes muebles existentes en el inmueble. En caso de existir una póliza de seguros que concorra a cubrir estos daños, en todo o parte, el comprador deberá ceder a Sinergia Inmobiliaria S.A. el derecho a cobrar la indemnización. **Artículo Sexto Transitorio:** El único dueño del condominio a que se refiere este reglamento es, en la actualidad, Sinergia Inmobiliaria S.A. Sin embargo, parte de las Unidades de que consta el Condominio se encuentran comprometidos en venta a terceros. Desde la fecha de entrega material de dichas Unidades a los respectivos promitentes compradores o compradores, cada uno de estos será considerado como propietario de los mismos para los efectos de usar y gozar de ellos y de los bienes comunes de acuerdo con este reglamento, y también para efecto de cumplir las obligaciones que el mismo reglamento impone a los copropietarios, en especial, las relativas al pago de gastos y expensas comunes ordinarias y extraordinarias. Para estos efectos se considerará que la entrega material se ha efectuado en el momento en que se haya comunicado al comprador que la respectiva Unidad se encuentra habilitada para ser ocupada. Las contribuciones de bienes raíces de la propiedad, fiscales, municipales y derechos anexos serán considerados como gastos o expensas comunes mientras no se efectúe la división de roles definitiva por el Servicio de Impuestos Internos. Una vez efectuada dicha división, las contribuciones y derechos aludidos serán de cargo exclusivo del respectivo propietario. **Artículo Séptimo Transitorio:** Se deja expresa constancia que Sinergia

Inmobiliaria S.A. conserva el pleno derecho para modificar a su solo arbitrio y cada vez que lo estime conveniente los planos y especificaciones técnicas del Condominio Altomacul, individualizados en la cláusula primera de esta escritura, así como para solicitar la modificación de los permisos de edificación otorgados por la autoridad municipal, para prorrogarlos y para solicitar nuevos permisos con el fin de efectuar nuevas construcciones o complementar las ya existentes, sin requerir autorización alguna por parte de quienes hayan adquirido inmuebles del Condominio, cuyo consentimiento, a mayor abundamiento, se entenderá otorgado, para todos los efectos, por el solo hecho de la declaración de aceptación del presente reglamento, formulada en el respectivo contrato de compraventa. **Artículo Octavo Transitorio:** Mientras se encuentre pendiente la construcción y recepción definitiva de las unidades del "Condominio Puerta Blanca", Sinergia Inmobiliaria S.A. o su sucesora en el dominio de los derechos en el condominio, está facultada para que actuando por sí sola pueda modificar el presente Reglamento, a objeto de lograr una mayor armonía, un mejor uso de los bienes comunes que componen el condominio y para adecuar y corregir las cuotas que a cada unidad le corresponden en los bienes y gastos comunes, como asimismo, para efectuar cualquier otro ajuste de las normas del presente Reglamento. **Artículo Noveno Transitorio:** Se faculta al portador de copia autorizada de este instrumento para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. La personería de los representantes de la sociedad Sinergia Inmobiliaria S.A. consta de escritura pública de fecha dos mayo de dos mil once otorgada en la notaría de Santiago de don José Musalem Saffie escritura que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado don Rodrigo Simonetti Zambelli. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente



instrumento. Se otorga copia. Esta hoja corresponde a la escritura de
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD CONDOMINIO PUERTA BLANCA
SINERGIA INMOBILIARIA S.A. Doy fe



[Handwritten signature]
REPRESENTANTE SINERGIA INMOBILIARIA S.A.
C.N.I. *6965929-2*



[Handwritten signature]
REPRESENTANTE SINERGIA INMOBILIARIA S.A.
C.N.I. *9388765-4*



[Handwritten signature]

La presente copia es testimonio fiel de su original
- 4 MAY 2012
JOSE MUSALEM SAFFIE
NOTARIO PUBLICO



R

3

REVERSO INUTILIZADO CONFORME
ART. 404 INC. 3° C.O.T.

Gustavo Montero Martí

GUSTAVO MONTERO MARTÍ
Notario Suplente
48° NOTARIA JOSE MUSALEM S.
SANTIAGO