



TIERRABUENA
CONDOMINIO LINDEROS

VIVIR FELIZ

COMUNIDAD CONDOMINIO

“TIERRA BUENA”

***Camino El Cerrillo N° 2375 Linderos
Comuna de Buin
RUT: 56.079.360-K***

SERVIDUMBRES Y REGLAMENTO

DE COPROPIEDAD

REPERTORIO N° 109 - 2066

REDUCCION A ESCRITURA PUBLICA

TIERRA BUENA

**COMUNIDAD CONDOMINIO “TIERRA BUENA”,
Camino El Cerrillo número 2365, Linderos
Comuna Buin
RUT: 56.079.360-K**

SERVIDUMBRES Y REGLAMENTO

DE COPROPIEDAD

COMUNIDAD CONDOMINIO “TIERRA BUENA”

En Paine, comuna del mismo nombre, Provincia del Maipo, Región Metropolitana, República de Chile, a once de Marzo del año dos mil seis, ante mi, LUIS ABSALON VALENCIA GUMUCIO, abogado, Notario Público Titular de Buin, con asiento en Paine, y oficio en esta última ciudad, Calle La Concepción número trescientos siete, comparece: doña MARIA ANGELICA IRARRAZAVAL MENA, chilena casada, separada totalmente de bienes, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad número doce millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil diecinueve guión K, domiciliada en Parcela El Arca sin número, Campusano, Comuna de Buin, mayor de edad, quién acreditó su edad e identidad con la respectiva cédula y expone: Que por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de copropietarios celebrada con fecha veinticinco de Mayo del año dos mil cinco, y reducida a escritura

pública con fecha de hoy, repertorio número ciento ocho guón dos mil seis, se facultó a la suscrita para efectuar la extensión y las modificaciones al Reglamento de Copropiedad, y posteriormente comparecer en esta escritura pública en que se modifica el Reglamento de copropiedad de la Comunidad Condominio “Tierra Buena”, modificación que fue aprobada por unanimidad de los copropietarios en la Asamblea Extraordinaria de copropietarios celebrada con fecha 25 de Mayo del año dos mil cinco, y reducida a escritura pública en la fecha indicada precedente.

ANTECEDENTES

Por Escritura Pública suscrita ante el Sr. Fernando Opazo Larraín, Notario Público Titular, de la Novena Notaría de Santiago, con oficio en Calle Huérfanos número mil trescientos trece, cuarto piso, se protocolizó el documento denominado “Servidumbres y Reglamento de Copropiedad” del “Loteo Agrícola Belén Limitada” con fecha 14 de Octubre del año dos mil dos. Además fue inscrita en el Registro de Hipotecas del Depto. Buin- Maipo, a saber: Servidumbres, en el repertorio N° O23, del Registro de Hipotecas a Fojas 22 N° 09 del 6 de Enero del 2003; y el del Reglamento, en el repertorio N° O24 a Fojas 25 N° 10 del 6 de Enero del.

Basados en las nuevas necesidades de convivencia, y a la medida que se han integrado nuevas construcciones y ha aumentado la cantidad de habitantes en la Comunidad Condominio “Tierra Buena”, se ha considerado ampliar algunos aspectos del Reglamento mencionado a fin de ofrecer una mejor descripción y comprensión.

OBJETIVO

El presente documento denominado “Reglamento de Copropiedad de la Comunidad Condominio Tierra Buena” se estableció con el objeto de ofrecer

el debido conocimiento a los señores Propietarios, Adjudicatarios, Arrendatarios, Usuarios, Poseedores o Adquirientes a cualquier título de Propiedad en el Loteo o Parcelación "Tierra Buena", a fin de establecer claramente, las Normas del Uso del Suelo y de Aguas, fijar las Normas y Condiciones de Edificación, y las Limitaciones. Además, informar sobre las Servidumbres, las Prohibiciones y las Obligaciones, a que deben estar afectos todos los mencionados, y para quienes le sucedan en el dominio, como para sus arrendatarios, si los hubiere.

Primero: *El lote "B" de la subdivisión de la parcela El Manzanar, ubicado en la comuna de Buin, Región Metropolitana, deslinda: **Norte**, con camino público Linderos a San Jorge, antigua Hijueta Primera del Fundo Linderos, camino común de las Hijuetas de por medio, en doscientos cuatro metros, con lote "A" del mismo plano en ciento diecisiete coma cincuenta metros; y con camino público Linderos a San Jorge, antigua Hijueta Primera del Fundo Linderos, camino común de las hijuelas de por medio, en setenta y ocho metros; **Sur**, con propiedad de don Miguel Ortiz, en línea recta de ciento ochenta y ocho metros y línea sinuosa de doscientos sesenta metros; **Oriente**, con propiedad que fue de don Eduardo Cruz Fernández y otra en mil doscientos veinticuatro metros, lote "A" del mismo plano de por medio en doscientos veinticuatro coma cincuenta metros y **Poniente**, con lote "B" del Fundo El Manzanar en mil setenta y dos metros, lote "A" del mismo plano de por medio, en línea quebrada que partiendo del camino público a San Jorge se extiende en cuarenta y cuatro metros haciendo un ángulo de ciento tres grados sexagesimales con respecto al camino público, para continuar por ciento ochenta y cinco metros en forma paralela al camino interior de la parcela El Manzanar. Lo adquirió por compra que hizo a Agrícola Las Loicas*

Limitada, según consta de escritura pública de 27 de enero de 1999 otorgada en Santiago ante el Notario don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal, inscrita a fojas 1.187 número 678 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente a 1999.

Segundo: *Al inmueble individualizado en la cláusula precedente tiene los siguientes derechos de aprovechamiento de aguas:*

a) Derechos consistentes en 2,55348 regadores de aguas del Canal Fernandino de la Asociación de Canalistas Unidos de Buin con los que se cultiva el lote "B" de la subdivisión de la parcela El Manzanar, ubicado en la comuna de Buin, Región Metropolitana, que adquirió en la misma forma y mediante la misma escritura citada en la cláusula anterior, inscrita a fojas 122 número 151 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente a 1999.

b) Derechos de aprovechamiento consuntivo y continuo de aguas subterráneas de ejercicio permanente consistentes en 50 litros por segundo que se extraen de un pozo de 89 metros de profundidad aproximadamente, entubado con cañería de acero de 12 pulgadas de diámetro hasta los 77 metros y con cañería de acero de 10 pulgadas de diámetro desde los 75 metros a los 89 metros, ubicado en el predio individualizado en la cláusula primera. Agrícola Belén Limitada los adquirió por venta y cesión que le hizo Agrícola Las Loicas Limitada, según consta de escritura de 27 de Enero de 1969 otorgada ante el Notario de Santiago don Pedro Ricardo Reveco Hormazábal, la que se encuentra en trámite de inscripción en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

Tercero: *En uso del derecho que le confiere el DL. 3.516 de 1980, Agrícola Belén Limitada, antigua propietaria del inmueble, procedió a dividir el predio*

individualizado en la cláusula primera en 84 lotes o parcelas, todas de una superficie superior a 5.000 M2, en conformidad al plano confeccionado por el ingeniero agrónomo don Pablo Bleyer P., el cual fue aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero según consta de certificado estampado en el mismo plano, que se encuentra archivado con el número 111 al final del Registro de Propiedad de 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Buin. En la compraventa de cada uno de estos 84 lotes o parcelas y en su precio, se incluirá una 84ava parte de los derechos de aprovechamiento de aguas singularizados en la cláusula anterior.

Servidumbres Generales

Cuarto: *Con el propósito de precisar el uso y goce de los 84 lotes o parcelas mencionados en la cláusula anterior entre sus diferentes propietarios y hacer expeditas y agradables las relaciones entre los mismos, la compareciente en la representación que inviste, constituye las siguientes servidumbres imprescriptibles, perpetuas, gratuitas y recíprocas que gravarán a los aludidos 84 lotes o parcelas: de tránsito de vehículos y peatonal, de acueducto a tajo abierto o subterráneo, para agua de riego o potable, para alcantarillado de aguas lluvias o servidas, para la instalación de ductos de gas licuado y otros fluidos, de postación para alumbrado y para el tendido de líneas eléctricas, telefónicas, telegráficas, de cable o de cualquier otro medio de comunicación, información o abastecimiento de energía y otros servicios que los adelantos técnicos, científicos, industriales hagan exigibles o recomendables en el futuro y para el cableado o tendido subterráneo de las mismas y, en general, todas las servidumbres que sean necesarias para el uso y goce como parcelas de agrado de los 84 lotes o parcelas de que se trata.*

Las servidumbres alcanzarán también a las cámaras de inspección u otro tipo de elemento que sea necesario colocar para el adecuado funcionamiento de los servicios de que se trate y gravarán a los predios sirvientes ya sea que los trabajos se realicen directa o indirectamente por los propietarios o por alguna empresa de servicio público de los ramos a que se ha hecho mención.

Quinto: *Todas las servidumbres constituidas según la cláusula anterior, sólo podrán utilizarse para el destino denominado de parcelas de agrado y necesariamente deberán ejercerse a través de las franjas de 10 metros de ancho señaladas como servidumbre de tránsito o camino en el plano individualizado en la cláusula segunda. En el caso de la Parcela N° 75, esta servidumbre se ejercerá por una franja de 10 metros de ancho y 93,54 metros de largo, que correrá de Norte a Sur contigua a todo su deslinde Poniente. En consecuencia, cada uno de los 84 lotes o parcelas tendrá el carácter de predio sirviente en la parte que dichas franjas afectan a su respectiva propiedad según el plano o según lo dicho respecto de la Parcela N° 75 y tendrá el carácter de predio dominante en la parte que las aludidas franjas afectan a los restantes lotes o parcelas.*

Servidumbres Especiales

Sexto: *Sin perjuicio de las servidumbres generales y recíprocas que se constituyen en las cláusulas precedentes, por el presente acto la compareciente, en la representación que inviste, constituye las siguientes servidumbres especiales sobre las parcelas o lotes que a continuación se indican: Las parcelas o lotes números 73 y 74 quedan gravadas con servidumbre de ocupación y acueducto, a favor de las restantes parcelas del loteo, para la instalación y operación de un pozo profundo y el equipamiento*

necesario para la elevación, acumulación y tratamiento de agua para el loteo, y servidumbre de tránsito para la circulación y tránsito del personal que sea necesario para la ejecución de las labores de mantenimiento y reparación de dichas instalaciones. Las parcelas o lotes números 79 y 80 quedan gravadas con servidumbre de acueducto subterráneo para la conducción del agua potable del loteo, la que se ejercerá a través de una franja de 0,80 metros de ancho, contigua a todo el deslinde norte de las parcelas números 79 y 80.

Servidumbres Interiores

Séptimo: *Sin perjuicio de lo estipulado en las cláusulas precedentes y con los mismos propósitos indicados en la cláusula cuarta, la compareciente, en la representación que inviste, constituye también las siguientes servidumbres:*

a) Servidumbre de acueducto a tajo abierto o subterráneo, que gravará a los 84 lotes o parcelas de que se trata, para el regadío de ellos y para la recolección de los derrames de las parcelas vecinas. Estas servidumbres necesariamente deberán ejercerse por franjas de 0,80 metros de ancho que correrán contiguas a los deslindes de los lotes, cuidando de hacerlas lo menos gravosa posible para los predios sirvientes.

b) Servidumbres para instalación de subestaciones de electricidad del loteo y para instalación de bombas para dar presión al agua potable del loteo, que sean necesarias de acuerdo a los respectivos proyectos que se encargarán, las cuales afectarán solamente a las parcelas que dichos proyectos señalen como indispensables. Estas servidumbres comprenderán además los accesos para la instalación, inspección, mantenimiento y reparación de las referidas subestaciones o bombas y deberán ejercerse de manera de ocasionar el menor perjuicio posible a los predios sirvientes.

Las servidumbres constituidas en esta cláusula y en la anterior también tendrán el carácter de imprescriptibles, perpetuas, gratuitas y recíprocas y sólo podrán utilizarse para el destino denominado de parcelas de agrado.

Ningún propietario podrá negar su autorización para la ejecución de las obras destinadas a los fines señalados en esta escritura, ni aún a pretexto de que dicha obra no le producirá beneficio o que le acarreará perjuicio y deberá velar porque las redes superficiales o subterráneas, subestaciones o bombas, no fueren a resultar dañadas por plantaciones, construcciones o trabajos que el propietario o sus dependientes ejecuten en el interior del predio sirviente.

Octavo:

a) Los costos de mantención de las obras de urbanización, de mantención de caminos, de operación de los servicios y demás gastos de funcionamiento del condominio, serán de cargo por iguales partes entre las 82 parcelas que conforman el Condominio.

b) Los servicios que beneficien en su totalidad al proyecto de subdivisión del lote B del Fundo El Manzanar, incluida la mantención de las obras de urbanización y de los caminos, operación de los servicios y demás gastos de funcionamiento del condominio, serán de cargo de los 82 lotes o parcelas que lo componen, por partes iguales.

c) En atención a que todas las servidumbres constituidas por esta escritura sólo podrán utilizarse para el destino denominado de parcelas de agrado, queda expresamente prohibido a Agrícola Belén Limitada y a sus sucesores en el dominio de las restantes parcelas en que se dividió el predio individualizado en la cláusula primera según el plano mencionado en la cláusula tercera, utilizar dichas servidumbres para la explotación industrial o comercial del resto del predio individualizado en la cláusula primera.

Noveno: *Por el presente instrumento doña María Angélica Irarrazabal Mena, en el carácter en que comparece, viene a establecer las normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que estarán sujetos los futuros adquirentes y poseedores y ocupantes a cualquier título de las 82 parcelas o lotes que conforman el plano de subdivisión mencionado en la cláusula tercera, las cuales se contienen en el siguiente:*

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD
DE LA
COMUNIDAD CONDOMINIO TIERRA BUENA

Artículo Primero: *Las normas de este Reglamento serán obligatorias para todas las personas, naturales o jurídicas, que adquieran, posean o detenten a cualquier título, una o más de las propiedades comprendidas en el Loteo Privado denominado "Comunidad Condominio Tierra Buena", quienes formarán parte de la "Comunidad de Propietarios", la cual se registrará por el presente Reglamento y, en su silencio, por la ley 19.537 y las demás normas legales que le sean aplicables.-*

Artículo Segundo: *El presente Reglamento registrará las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de sitios y/o lotes y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera alguno de estos sitios o lotes y, para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el propietario conceda su uso, goce o mera tenencia, o que lo ocupe a cualquier título.-*

Artículo Tercero: *Cada propietario será dueño absoluto de su sitio o lote y de la casa habitación que podrá construir en él, y comunero o copropietario*

respecto de los bienes comunes de acuerdo con la tabla de prorrates incluida en el Anexo A.-

Artículo Cuarto: *La "Comunidad de Propietarios" tiene como objeto velar por: a) El mejor uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reparación, reposición y mejora de los espacios, elementos y servicios de propiedad y/o uso común en el loteo; b) El cumplimiento de este reglamento; c) La conservación del carácter y categoría del loteo y la armónica relación entre todos los propietarios.-*

Artículo Quinto: *Serán bienes comunes del loteo los individualizados en el Anexo B bajo ese concepto y las áreas de servidumbre que se establecen en las cláusulas cuarta, quinta, sexta y séptima de esta escritura. Los bienes comunes en ningún caso podrán dejar de serlo y los derechos y obligaciones de cada propietario respecto de ellos serán inseparables del dominio, uso y goce del inmueble de su propiedad. Por lo tanto, cada propietario no podrá enajenar, gravar, arrendar, ceder, o dar en uso su sitio o lote independiente de sus derechos respecto de los bienes comunes, entendiéndose ellos incluidos en todo contrato que se refiera a los sitios o lotes que forman parte del loteo.-*

De las limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que quedan sujetos los propietarios

Artículo Sexto: *Todo propietario tiene derecho al uso y goce de los elementos y servicios de propiedad y/o uso común, empleándolos en forma prudencial, de acuerdo con su destino ordinario y en forma que no perjudique los intereses de la comunidad ni impida, perturbe u obstaculice el derecho de los demás. La misma disposición regirá para las áreas de servidumbre que precedentemente se establecen en las cláusulas cuarta a séptima de esta escritura.-*

Artículo Séptimo: *Será de cargo y costo exclusivo de cada propietario de sitios o lotes el pago de los derechos que sea necesario efectuar para la instalación de servicio domiciliario de empalme eléctrico subterráneo y su medidor. Igual criterio se aplicará para los empalmes y medidores de agua potable y gas.-*

Artículo Octavo: *Los propietarios de los ochenta y dos sitios o lotes aludidos en la cláusula tercera de este instrumento, como asimismo sus sucesores en el dominio, deberán respetar las siguientes disposiciones en cuanto a la subdivisión de dichos sitios o lotes, a su uso y destino y al número y características de las viviendas que se podrán construir en ellos:*

a) La subdivisión de los predios se efectuó de acuerdo al Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta y, por consiguiente, la superficie mínima de cada sitio o lote será de cinco mil metros cuadrados. Ningún propietario podrá subdividir el sitio o lote que adquiriera en forma que, de la subdivisión resulten sitios de cabida inferior al mínimo señalado, a menos que el excedente de superficie acceda al inmueble colindante o se fusione con él. En el evento de que en el futuro se permitan subdivisiones de una cabida inferior a cinco mil metros cuadrados, los sitios o lotes quedan, sin embargo, sujetos a la prohibición perpetua de ser subdivididos en sitios o lotes de una superficie inferior a los dos mil quinientos metros cuadrados.

b) El destino del suelo en toda el área de los sitios o lotes mencionados en la cláusula tercera de este instrumento, será exclusivamente agrícola y queda absolutamente prohibido al propietario y/o usuario a cualquier título, cambiar el destino o dar al sitio o lote un uso diferente al de parcela de agrado o agrícola, de conformidad al citado Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis. En el evento de que en el futuro se permitan otros usos de suelo, los sitios o lotes quedarán, no obstante, sujetos a la prohibición

perpetua de ser destinados a otros fines que no sean los agrícolas o parcela de agrado.

c) Sólo podrá construirse hasta un máximo de una vivienda por cada dos mil quinientos metros cuadrados, en todas las Parcelas o lotes, cualquiera sea su cabida, y en ningún caso, podrán ser emplazadas a menos de tres metros de sus deslindes. En ninguna Parcela o lote, cualquiera sea su cabida, se podrán construir más de dos viviendas. En caso que se construya más de una vivienda por sitio o lote de acuerdo a la subdivisión existente actualmente, serán de cargo de su propietario todos los costos que impliquen las obras necesarias para el adecuado abastecimiento de los servicios básicos que se requieran, las que en ningún caso podrán perjudicar las capacidades existentes.

d) Las construcciones accesorias como: dependencias, garajes, y otras deberán guardar en su construcción, relación con las otras edificaciones del terreno, recomendándose, que su tejado sea de: tejas, tejuelas, y otras análogas. Por tal motivo, está prohibida la construcción de estas dependencias con techos de zinc acanalado o materiales de inferior calidad y presentación que afecten su imagen y presentación.

e) Al establecer el acuerdo de construcción, tanto de su vivienda o cualquier otro arreglo o mejora en su propiedad, con una Empresa Constructora, o Contratista de Construcción, etc., se le deberá solicitar la nómina de los maestros, que participaran en la obra, incluyendo su nombre, Cedula de Identidad, y Certificado de Antecedentes, a fin de ser presentado al Administrador del Condominio. Esto, con el fin de informar al personal en Portería, y así poder ejercer el control y seguridad respectivos, tanto al ingreso, como a la salida, de estas personas del Condominio

f) Se permitirá el emplazamiento de superficies techadas de material ligero para el uso del cuidador de la obra, o del bodegaje de los materiales, y solo en forma transitoria, una vez aprobado el permiso para la construcción definitiva, y mientras la edificación principal esté en ejecución.. Estas construcciones se emplazarán, a lo menos a diez metros de distancia de los muros medianeros y de la línea exterior de cierre. La letrina no podrá quedar a la vista y se emplazarán a lo menos, a ocho metros de distancia de los muros medianeros, y de la línea exterior del cierre. Posteriormente cuando la edificación se encuentre terminada, estas superficies techadas temporales, deberán ser removidas, a fin de evitar una mala imagen del entorno

g) Cada Parcela o Lote, tiene derecho a instalar un arranque de agua de las redes de distribución del Servicio Particular de Agua Potable “Tierra Buena”, ubicado en las Parcelas 73 y 74. El uso del derecho de agua servirá exclusivamente para su uso en Baños y Cocina de las edificaciones habitacionales. Solo en el caso que exista un excedente, podrá ser usado para el llenado de piscinas, una vez al año. Los consumos de Agua Potable son evaluados y administrados por la Junta o Comité de Administración, y para tal efecto se determinarán en una Asamblea de Copropietarios, los valores a cobrar a cada propietario o arrendatario de los consumos de Agua Potable y Agua de Riego Predial respectivamente.

Ningún propietario podrá vender, enajenar, transmitir, arrendar, ceder, dar en uso, o gravar los regadores de agua que corresponden a su participación, en el Sistema Central de Agua Potable, que se encuentra entre los Bienes Comunes, y en forma separada de su Predio o Parcela

h) Las conexiones domiciliarias de Electricidad, Teléfono, Televisión por Cable, Internet, u otros servicios de utilidad pública, similares, deberán

ejecutarse mediante tendido subterráneo, desde el empalme hasta la construcción de la casa habitación, a la cual servirá.

i) El coeficiente de edificación de cada sitio en ningún caso podrá superar el treinta por ciento de su superficie útil.

j) Los propietarios u ocupantes de los sitios o lotes de dominio, uso y goce individual, deberán usarlos en forma ordenada y tranquila, y les estará absolutamente prohibido:

Uno) Destinar la Parcela o lote, o parte de él, al funcionamiento de fábricas, establecimientos comerciales de cualquier naturaleza, centros de diversión, colegios, jardines infantiles, restaurantes, hosterías, quintas de recreo, piscinas públicas, hospederías o establecimientos análogos, gallineros industriales, chancherías, establos, caballerizas, etcétera, sin perjuicio de lo establecido en la letra b) anterior. En ningún caso la destinación que se dé a los sitios o lotes podrá dañar la estética o comodidad del loteo, ni significar para los demás propietarios molestias por ruidos, olores, humos o cualquier otra causa, ni perturbar la tranquilidad de los demás propietarios. Asimismo, se prohíbe la instalación de cualquier clase de kioscos o sistema de comercio callejero y la colocación de avisos publicitarios en cualquier sector del loteo.

Dos) No podrá cobijarse en los terrenos de cada propiedad o, parcela animales de ninguna especie, a excepción de: Perros, Gatos y-o Aves Cantoras. Estos animales deben ser domesticados, y en ningún caso, demuestren agresividad hacia personas u otros animales. Adicionalmente, el propietario que cuente con animales, deberá asegurarse de mantenerlos, siempre guardados y custodiados dentro de su propiedad, evitando su libre tránsito por el Camino Principal, o traspasando a otras propiedades. Estas

situaciones, que puedan afectar seriamente la convivencia del Condominio, lo cual le permitirá a la Junta o Comité de Administración y-o al Administrador, efectuar todas las gestiones, a fin de lograr la solución en forma directa con el propietario, o en caso continuado efectuar los trámites ante los organismos pertinentes, tales como Carabineros de Chile, y el Juzgado de Policía Local de la Comuna, si el caso sobrepasa las posibilidades de una solución efectiva.

Tres) Causar molestias, incomodidades o perturbar la tranquilidad de los dueños u ocupantes de los sitios o lotes vecinos; Por tal motivo, queda estrictamente prohibido instalar parlantes, o cualquier otro equipo o maquinaria de cualquier índole, que genere ruidos molestos hacia los vecinos, salvo en situaciones de fuerza mayor, donde se solicite y analice con sus vecinos, a fin de no afectar la convivencia

Cuatro) No se podrá instalar Antenas de Onda Corta y/o de Radio aficionados, o parabólicas grandes, salvo que sean de uso particular, que no produzcan ruidos e interferencias a otros propietarios

Cinco) Depositar en ellos materias malolientes, inflamables o peligrosas;

Seis) Ocupar con objetos o bienes de su propiedad las áreas de servidumbre que se establecen en las cláusulas cuarta, quinta, sexta y séptima de esta escritura o los espacios o lugares comunes o usar los bienes comunes de tal forma que se impida o embarace el uso y goce de ellos por los demás propietarios; y

Siete) El Camino Principal del Condominio, es un Bien Común que se ha construido, para que todos los Propietario, y las personas relacionadas con estos, tengan acceso a sus respectivas propiedades, y-o acceso a la salida del Condominio. Este bien, no es un Camino Público, y su uso está restringido a los Propietarios, Arrendatarios, Visitas, Empleados, y-o Personal de Servicio, Empresas Proveedoras, etc., que se encuentren debidamente autorizados. Su uso debe ser de cuidado, y se deben respetar los límites de velocidad y de seguridad establecidos. Los Vehículos Motorizados no podrán exceder los 20 Kms. por hora al desplazarse por el camino, incluso al sobrepasar otro vehículo en movimiento. Ningún vehículo de ninguna especie podrá ser estacionado, obstaculizando el libre transito. Además, en su desplazamiento deberá respetar el libre paso, evitando obstaculizar la vía. Con esto, se quiere evitar, que los Vehículos, tanto de Propietarios, como de empleados, visitas y empresas de servicio, puedan ocasionar algún accidente. En caso, de incumplimiento de estas disposiciones, el Administrador podrá sugerir alternativas, que limiten la velocidad de los vehículos, y resguarden la seguridad de las personas que habitan y trabajan en el Condominio, y además, que se produzcan deterioro del camino.

e) Respeto de los Derechos. Cada propietario deberá respetar los derechos de los demás propietarios y usuarios, velando por la comodidad, agrado y seguridad de todos ellos, evitando toda molestia o perturbación, particularmente la contaminación ambiental y acústica.

Normas Generales

f) Asimismo, los propietarios o usuarios quedarán obligados a observar, cumplir y respetar las normas generales que se precisan y consignan a continuación:

Uno) La construcción de las viviendas o sitios que se emplacen en cada sitio o lote, deberá ser de óptima calidad, tanto por su diseño arquitectónico como por sus cualidades estructurales y su presentación exterior. Se prohíbe expresamente en la construcción el uso de materiales de deficiente calidad tales como: fonola, pizarreño, zinc, madera tipo casa prefabricada de mala calidad.

Dos) Los cierros interiores y medianeros definitivos deberán ser de una altura máxima de dos metros. Es obligación de cada uno de los propietarios efectuar cercos vivos dentro del plazo de un año contado de la fecha de firma de la respectiva escritura de compraventa. Los cierros exteriores del loteo aquellos que correspondan a los deslindes del predio general de mayor extensión conformado por los lotes Uno al Ochenta y Dos, ambos inclusive, deberán ser de una altura máxima de dos metros treinta centímetros.

Tres) Las construcciones provisionales que se emplacen para bodegaje de los materiales relativos a la construcción, deberán ubicarse dentro del sitio respectivo y de tal forma que no entorpezca o molesten a los vecinos, y retirarse definitivamente una vez terminada ésta.

Cuatro) Los espacios de los lotes o parcelas que no quedan ocupados por la o las viviendas que se construyan en cada uno de ellos, deberán cumplir con su destino agrícola o parcela de agrado, y ser plantados y forestados en la mayor superficie posible, de tal forma de contribuir, además, al orden estético y al agrado del propietario o usuario, como a la belleza, conservación y pureza del medio ambiente.

Cinco) Cada adquirente, propietario o usuario de los sitios o lotes deberá velar por la limpieza interior y exterior de ellos, ya sea que se encuentren en estado de eriazos, contruidos o en construcción. Además, se obligan a no depositar escombros, basuras, desperdicios, etcétera, en los espacios comunes, en las franjas de servidumbres y a impedir, en la medida de sus posibilidades, estas acciones de parte de terceros. En especial, se obligan a no preparar ni permitir que personas dependientes o contratistas suyos preparen cemento, morteros, etcétera en las franjas de servidumbres.

Seis) Las parcelas o predios eriazos, deben mantenerse limpios, y con la maleza debidamente tratada y corta, o con el terreno, completamente arado, al menos una vez al año, a fin de que no se transforme en un lugar descuidado, que ofrece una mala imagen al entorno. Además, y muy importante, que este descuido, puede ocasionar algún riesgo de incendio, afectando no solo su parcela, sino a la de sus vecinos. En dicho caso, será de su responsabilidad hacerse cargo de los daños y gastos por cualquier afcción o desperfecto tanto a sus vecinos, como además de cualquier bien común o de la comunidad.

Siete) No se puede dejar o mantener escombros, desperdicio, bolsas con basura, y materiales de cualquier tipo, tanto delante de la propiedad, como botados en las parcelas eriazos sin cierres. Esto, con el objeto de evitar la mala imagen y el descuido ante toda la Comunidad y visitas.

Ocho) No se podrá quemar basura, desechos o sobras, en el interior de cada Predio o Parcela, debiendo tales desperdicios, ser depositados en recipiente móviles, o estáticos que eviten su derramamiento, y para que sean retirados por el Servicio de Aseo Domiciliario, de la Municipalidad de Buin, o cualquiera empresa o institución encargada de este servicio. En caso de necesidad de quemar desechos vegetales, de jardines y plantaciones, estos deben ser aprobados por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Buin, y solo se efectuarán de acuerdo al horario establecido. También es responsabilidad de cada propietario, de cuidar apropiadamente la quemazón de desechos de jardines, a fin de evitar un incendio de mayores proporciones, que pueda afectar su propiedad y la de otros propietarios.

Nueve) Cada Propietario será responsable por la mantención y conservación de las especies ornamentales, frente a su propiedad del Camino Principal, como así también de la conservación de los Jardines, de las Plazoletas, y de los elementos que conforman el Bien Común (Parcelas 73 y 74) del Condominio, (tanto los jardines, las rejas, el tranque, como las instalaciones de Agua Potable y de Riego Predial). En caso, de alguna afeción a estos bienes, se hará responsable por los daños que se ocasionen al respecto.

Diez) Los pozos de aguas servidas o drenes que se construyan en cada sitio o lote deberán estar ubicados a una distancia mínima de tres metros de los deslindes del lote vecino y de las franjas de servidumbres.

Once) Los propietarios y/o usuarios de los lotes o parcelas deberán depositar la basura doméstica en recipientes movible y seguro, para evitar su derramamiento y afección por parte de animales u otros. La Basura doméstica será retirada por el Servicio de retiro de Basura ofrecido por la I. Municipalidad de Buin, y conforme al procedimiento que fije la Junta de Propietarios.

Disposiciones Especiales

i) Todo propietario se obliga a respetar las siguientes disposiciones especiales:

Uno) Línea de edificación. En las calles del loteo, se debe contemplar un antejardín de cuatro metros contado desde la línea de cierre, en tanto que en los deslindes interiores entre lotes se debe contemplar un antejardín de tres metros, contado desde los medianeros. Línea de cierre: ésta corresponderá a una línea imaginaria que correrá superpuesta a la línea que encierra el área de servidumbres generales y recíprocas que se establecen en este instrumento.

Dos) Altura máxima de edificación. La altura máxima de edificación sobre el nivel natural del terreno no podrá superar los nueve metros.

Tres) No se permitirán adosamientos ni pareos. Las construcciones serán aisladas, con una separación mínima de tres metros desde los medianeros.

Artículo Noveno: *El dominio de los ochenta y dos lotes derivados del loteo descrito en la presente escritura quedará afecto perpetuamente a las normas, limitaciones, prohibiciones, servidumbres y obligaciones detalladas en este instrumento, las que se entenderán incorporadas, sin necesidad de mención expresa, en todos los títulos que den testimonio de mutaciones en el dominio de dichos inmuebles, y se inscribirán, en cuanto fuere pertinente, en el Conservador de Bienes Raíces de Buin-Maipo. Por el sólo hecho de la adquisición de un sitio o lote de los indicados, se entenderá que su adquirente acepta y se obliga a cumplir, respetar y acatar en todas sus partes las normas señaladas, limitaciones, prohibiciones, servidumbres y obligaciones, y que renuncia a ejercer cualquier recurso encaminado a obtener la inaplicabilidad de ellas. Lo señalado respecto de los propietarios y adquirentes de sitios o lotes, se aplicará en los mismos términos a sus sucesores en el dominio y a quienes detenten, a cualquier título, la posesión, uso y goce de dichos inmuebles.-*

Artículo Décimo: *Los adquirentes de las Parcelas o lotes, sus sucesores en el dominio y los usuarios de ellos a cualquier título, deberán además observar, respetar y cumplir todas las disposiciones y normas que emanan de la autoridad competente y de la Asamblea de Copropietarios.-*

Proveedores de Servicios

Cada Propietario, sus sucesores en el dominio, y los usuarios de ellos a cualquier título, serán responsables por la contratación y el pago, en forma directa de sus cuentas individuales de los consumos de su propiedad, tales como: Energía Eléctrica, Teléfono, Internet, TV Satelital, Gas, y-o cualquier

otro servicio, que en el futuro ofrezcan empresas de servicios de utilidad pública.

Servicio de Suministro de Energía Eléctrica

A) Instalaciones

Uno) La Comunidad Condominio Tierra Buena, es propietaria de las instalaciones que conforman la urbanización eléctrica en el interior del Condominio, mediante redes de media tensión de m 15kv subterráneas, dos transformadores de distribución de 250 kva tipo pad mounted, redes de baja tensión nivel 0.38/0.22 Kv subterráneas, todas ellas destinadas a la distribución de energía eléctrica para dar servicio a cada Propiedad dentro del Condominio con un total de 82 parcelas. Además para proveer de energía al Acceso del Condominio, sus luminarias y las Plantas de Agua Potable y de Agua de Riego Predial.

Dos) Estas Instalaciones eléctricas son de carácter particular propiedad del Condominio, y están conectadas a la red de media tensión 15 Kv de propiedad de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica CGE Distribución S.A. a través de un equipo de medida en media tensión totalizador, que define el punto del empalme del Condominio.

Tres) Es de responsabilidad de los copropietarios del Condominio mantener en buen estado y en forma segura las instalaciones eléctricas: redes, transformadores y equipos con el fin de evitar accidentes para las personas o bienes.

Cuatro) Los daños y/o fallas de estas instalaciones eléctricas que se produzcan en el interior, serán responsabilidad de la Comunidad Condominio Tierra Buena y de los respectivos propietarios

Cinco) Los futuros desarrollos y crecimientos que involucren aumentos de potencia, deberán ser informados oportunamente a la empresa Distribuidora de energía eléctrica de la zona.

Seis) Estas instalaciones, y las ampliaciones necesarias que se efectúen a futuro, representan una servidumbre para sus propietarios y son parte de los Bienes Comunes del Condominio. Por tal motivo las mantenciones y reparaciones que se hagan a estos bienes son de exclusiva responsabilidad del Condominio.

B) La Medición

Uno) Por tratarse de instalaciones eléctricas particulares al interior de la propiedad con una medición totalizada, la Comunidad Condominio Tierra Buena, y para facilitar la facturación y pago de energía eléctrica en conjunto con cada propietario han solicitado a la empresa distribuidora de energía eléctrica CGE Distribución S.A. un Convenio de Medición del Consumo Eléctrico en sus instalaciones particulares. Esto, con el objeto de facilitar la facturación y el pago individual de la energía eléctrica.

Dos) Por su parte, CGE Distribución SA, aceptó proveer el servicio de medición individual a cada Propietario, y a los de los bienes comunes del Condominio, y así poder emitir boletas separadas a petición del

Condominio, mediante la instalación de medidores remarcadores individuales solicitados, los que serán de costo de cada propietario que requiera la instalación y la conexión en su propiedad, presentando la documentación de su instalación eléctrica interior inscrita ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

En la medición individual efectuada a los medidores remarcadores, además del registro del consumo propio, los Propietarios aceptan agregar las diferencias que se producen entre el medidor totalizador, y la suma de los medidores remarcadores de cada sector, prorateando esta diferencia en forma proporcional al consumo de cada propietario. Este cargo aparece en la facturación como: “Servicio Común”.

C) La Tarifa

El Propietario consumidor de energía eléctrica, autoriza expresamente, a CGE Distribución SA, para que se le emitan boletas de consumos separado. Por lo tanto, la Comunidad Condominio Tierra Buena y los copropietarios declaran conocer y aceptar el procedimiento de facturación de la opción tarifaria acordada, tipo BT-1 y BT- 2 para el caso de servicios provisorios de construcción.

En caso, de falta de pago, por concepto de consumo, de cualquier copropietario, permite a CGE Distribución SA, poder suspender el suministro de acuerdo a lo establecido por la Ley.

D) Conexión y solicitud de Empalme

Uno) Los Propietarios quedan facultados para realizar las gestiones ante la empresa distribuidora de energía eléctrica, a fin de obtener su empalme y conexión a las redes particulares de su propiedad en el Condominio.

Dos) Para mayor precisión de todos los detalles relacionados con el mencionado Convenio, éste, se ha incorporado como Anexo “C”, del presente Reglamento.

E) Consumos Eléctricos de los Bienes Comunes

En el caso, del Consumo Eléctrico, que se utiliza en las Luminarias del Camino Principal, en las oficinas de la Entrada, en el ante jardín o en cualquier otro lugar común que requiera de uso de energía eléctrica, estos serán cancelados por la Junta o Comité de Administración, a la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica, y como tal, forman parte de los Gastos administrativos, para establecer la cuota mensual de los Gastos Comunes respectivo

Servicio Particular de Agua Potable

La Comunidad Condominio “Tierra Buena” cuenta con una Planta de Agua Potable (Parcelas 73 Y 74), que es parte de los Bienes Comunes, y que permite efectuar la extracción de Agua, mediante un pozo profundo, su almacenamiento y la distribución a cada propiedad dentro del mismo Condominio. El Servicio Particular de Agua Potable denominado “Tierra

Buena”, se encuentra aprobado, por la Secretaría Regional Ministerial de la Región Metropolitana, bajo el N° 001267 del 13 de Enero del 2006.

La Administración del Condominio, es la responsable de proveer este Servicio a cada Propietario, que desee abastecerse, y se encargará de evaluar el consumo mensual de Agua Potable, de cada una de estas propiedades que lo utilizan. Esto, mediante la toma de medición del consumo de agua, que indica el medidor respectivo.

Los gastos operacionales de dicha Planta de Agua Potable, tales como consumo eléctrico, gastos de cloración, de mantención y de reparación, etc. de cualquier elemento del Sistema Central, y de la Red de distribución, deberán ser informados en la Cuenta mensual de Consumo de Agua Potable, como antecedentes referenciales, y el consumo particular de cada propietario o arrendatario que utilice este Servicio indicando el consumo en Mt3.. El usuario consumidor se compromete a cancelar oportunamente la cuenta indicada, dentro del período que establece la Política de Cuentas por Cobrar del Condominio. La Junta o Comité de Administración deberá velar para que los gastos de consumo de agua, logren cancelar los costos relacionados, y además, permitan la generación de una reserva o fondo para futuras reparaciones mayores. Para tal condición, la Junta de Administración recomendará a los propietarios en una Asamblea, el estableciendo de los precios por Mt3 de Agua Potable, a fin de que se aprueben y establezcan formalmente para cada usuario consumidor de Agua Potable.

Servicio Particular de Agua de Riego Predial

De igual forma como en el caso anterior, la Comunidad Condominio “Tierra Buena” cuenta con una el Sistema de la Planta de Agua de Riego o Predial ubicada en las Parcelas 73 Y 74 para extraer el agua de riego desde el canal, su almacenamiento en un tranque, y su distribución a cada propiedad que se encuentre conectada a la Red de de Riego Predial. La Administración se encargará de evaluar el consumo de Agua de Riego, a estas propiedades, mediante la toma de medición del consumo de agua de riego, que indica el medidor respectivo.

Los gastos operacionales de dicha Planta de Agua de Riego Predial, tales como consumo eléctrico, cuotas de la Asociación de Canalistas de Buin, la mantencion y las reparaciones mensuales, etc. de cualquier elemento del Sistema Central, y de la Red de distribución, deberán ser informados en la Cuenta mensual de Consumo de Agua de Riego Predial, como antecedentes referenciales, y el consumo particular de cada propietario o arrendatario que utilice este Servicio indicando el consumo en Mt3.. El usuario consumidor se compromete a cancelar oportunamente la cuenta indicada, dentro del período que establece la Política de Cuentas por Cobrar del Condominio. La Junta o Comité de Administración deberá velar para que los gastos de consumo de agua de riego, logren cancelar los costos relacionados, y además, permitan la generación de una reserva, o fondo para futuras reparaciones mayores. Para tal condición, la Junta de Administración recomendará a los propietarios en una Asamblea, el estableciendo de los precios por Mt3 de Agua de Riego Predial, a fin de que se aprueben y establezcan formalmente para cada usuario consumidor de este servicio..

Los Gastos Comunes

Artículo Décimo Primero: *Para los efectos de este Reglamento, se establece que se entenderá por gastos comunes los causados en la administración, para el funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes comunes y áreas de servidumbres, comprendiéndose especialmente, los siguientes:*

a) Los sueldos, honorarios y obligaciones previsionales del personal de la administración, los cuidadores, jardineros, etcétera. b) Los seguros que se contraten por los bienes comunes; c) Los consumos de Servicio Públicos, como Energía Eléctrica, Agua Potable y de Riego , Teléfono, etcétera, que corresponda a los espacios o bienes comunes, de la administración, los cuidadores, los jardines y espacios comunes o necesarios para el funcionamiento y propulsión de bombas surtidores, estaciones, medidores de uso común, etcétera. d) Los útiles, artefactos e implementos necesarios para el aseo, recolección de basura y buen funcionamiento de los espacios comunes, (Esto, no incluye los útiles y artefactos de cada propietario). e) Los uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, uniformes, parkas, capas de lluvia, botas, etcétera. f) Las ampolletas, llaves, gomas, repuestos, etcétera, que se necesite utilizar o reponer en los servicios comunes. g) Los impuestos que sean de cargo de la Comunidad Condominio “Tierra Buena” y en que incurrirá la administración. h) Las reparaciones y mantenciones que deban efectuarse en los bienes y espacios comunes, y finalmente, i) Todos los demás gastos que por sus naturaleza fueren necesarios para la buena conservación, funcionamiento, aseo y presentación del conjunto.-

Artículo Duodécimo Segundo: *Basado en los gastos comunes descritos en el Artículo anterior, el Administrador, suministrará los antecedentes, y las estimaciones de gastos operacionales mensuales, a fin de que los propietarios puedan definir sobre el monto a cobrar mensualmente.*

Los Gastos Comunes son establecidos y aprobados por los propietarios, mediante su evaluación y análisis, en una Asamblea de Propietarios, definiendo claramente el monto de Gastos Comunes mensuales y el mes de su implementación. El Administrador informará adecuadamente a cada propietario, o arrendatario de lo establecido mediante un Acta de la Reunión o Asamblea respectiva.

Artículo Décimo Tercero: *el Valor que se establezca como cuota mensual de los Gastos Comunes, será igual para cada propietario o arrendatario, sin perjuicio de que su propiedad o parcela, esté construida, habitada o se mantiene como sitio o Parcela Eriazo.*

Artículo Décimo Cuarto. *La obligación del propietario de una Parcela o lote por expensas o gastos comunes sigue siempre al dueño del mismo, aún respecto de expensas por arrendatarios o devengadas antes de su adquisición.-*

Artículo Décimo Cuarto: *La Junta o Comité de Administración, por medio del Administrador, debe informar mensualmente a cada Propietario y-o Arrendatario, sobre el estado de sus Gastos Comunes que se adeuden al Condominio y la Forma de Pago de acuerdo a lo establecidas en las Política de Cuentas por Cobrar. Además, la Asamblea o Reunión de Propietarios,*

definirá si se requiere el cobro de intereses y multas, y la forma de aplicarlo, si no se están cumpliendo oportunamente los plazos de pago establecidos

Artículo Décimo Quinto: *La Junta de Administración y el Administrador de la Comunidad Condominio Tierra Buena quedan expresamente facultados para solicitar la suspensión de los servicios de agua, de la corriente eléctrica, de la recolección de basura y demás suministros, respecto de aquellos lotes cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente dos cuentas consecutivas de los Gastos Comunes, de Consumos de Agua Potable, y-o de Agua de Riego Predial, o bien, dos cuentas en un semestre cualquiera.*

Artículo Décimo Sexto: *Para todos los efectos del cálculo, aprobación, cobro y demás aspectos relacionados con las expensas o gastos comunes se estará a las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete en todo cuanto no sean contrarias a las de este Reglamento.-*

De la Venta, Arriendo o Cabidas de las Propiedades

Artículo Décimo Séptimo *El traspaso de cada Propiedad, entre su Propietario actual, y el nuevo Comprador, o del Propietario y su Arrendatario, deberá ser informado a la Junta o Comité de Administración o al Administrador. Esto, con el fin de que ésta, tome conocimiento de este cambio, registre los antecedentes de los nuevos propietarios o arrendatarios y se les pueda entregar el Reglamento respectivo. Además, para ofrecerles cualquier información relacionada con las operaciones en el Condominio, como de facilidades de servicios externos, relacionados. Con esto, se evitan problemas futuros con la comprensión de las Normas, de las*

Responsabilidades, de los Gastos Comunes, u otros antecedentes relacionados.

TITULO QUINTO: De la Administración

Artículo Décimo Octavo: *La administración de los bienes y servicios comunes y, en general, del conjunto de los sitios o lotes estará a cargo de una Junta de Administración, y de un administrador contratado. El Administrador puede ser una persona natural o jurídica, que designará la Asamblea de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto favorable del cincuenta y uno por ciento del total de las 82 Parcelas que componen el Condominio. De no existir acuerdo, su designación la hará el Juez competente a petición de cualquier propietario, quien deberá acompañar copia autorizada del acta en que conste la evidencia de la falta de acuerdo. El Administrador durará en su cargo hasta el período de un año, salvo que la Junta de Administración y la Asamblea de Propietarios, podrán confirmarlo por otro período, o reemplazársele. En todo caso, con el acuerdo del cincuenta y uno por ciento de los indicados derechos podrá procederse a su reemplazo en cualquier momento. El administrador dependerá directamente de la Junta o Comité de Administración y de lo que acuerden los Propietarios en cada una de las Asambleas, y estará sujeto al control y fiscalización de ésta, y de la Junta de Vigilancia. Si el administrador cesare en sus funciones por cualquiera causa que no sea su remoción por otro administrador, cualquiera de los propietarios podrá asumir interinamente la administración con el acuerdo de la Junta de Vigilancia hasta que se designe un nuevo administrador.-*

Artículo Décimo Noveno: *Corresponderá al administrador: Uno) Controlar y vigilar los bienes y servicios comunes y las áreas de servidumbre del loteo, disponiendo las revisiones, mantenciones y reparaciones que sea menester ejecutar. Dos) Recaudar las cuotas o pagos que deban efectuar los propietarios por las expensas o gastos comunes, los Consumos de Agua Potable, y los Consumos de Agua de Riego Predial. O cualquier otro Gasto extraordinario, debidamente establecido por aprobación de los copropietarios en las Asambleas respectivas.*

De las Gestiones de Cobranza

Artículo Vigésimo *Dada la importancia que tiene para la Junta o Comité de Administración el pago oportuno de los Gastos Comunes, de los Consumos de Agua Potable y los Consumos de Agua de Riego Predial, ésta se encuentra facultada para efectuar todas las gestiones que le permite la ley, a fin de lograr el oportuno pago de estos gastos.*

El Condominio se encuentra comprometido a cancelar ineludibles compromisos de pago, tanto de Administración, como de mantención de los Bienes Comunes que pertenecen a todos los Propietarios, y por tal motivo, es una obligación por mandato de los propietarios, que los Gastos Comunes y los consumos de Agua Potable y de Riego Predial, de los Propietarios sean cancelados oportunamente.

Artículo Vigésimo Primero *Las gestiones de Cobranza, que efectúe la Junta o Comité de Administración, a través del Administrador, se harán mediante avisos escritos, donde se describen los montos adeudados, y las fecha respectivas de las deudas.*

La Junta o Comité de Administración buscará la forma para lograr acuerdos de pago, que faciliten la cobranza de los dineros adeudados, pero defendiendo los intereses de la comunidad.

Artículo Vigésimo Segundo *También estará facultada para aplicar multas, por atrasos en los pagos y la aplicación del interés mensual, de acuerdo al máximo convencional, que establece la Ley, para estos casos, previo acuerdo de la Asamblea de Propietarios. El interés a cobrar será el que determine la Superintendencia de Bancos e Instituciones financieras al último día de cada mes. En casos especiales, el no cumplimiento de pago dentro del plazo máximo estipulado, y cuando no existe ninguna intención de pago, dará derecho a cobrar un cargo especial como multa, que será determinado en la Asamblea de Propietarios correspondiente.*

Artículo Vigésimo Tercero *Se procederá a solicitar la Cobranza Judicial, y la correspondiente demanda legal, en los casos, que no se logre, obtener la cancelación por los medios anteriores. En ese caso, el propietario deberá cancelar la deuda más los gastos relacionados por este tipo de cobranza.*

Artículo Vigésimo Cuarto *La Junta o Comité de Administración estará facultada para solicitar a las Empresas distribuidoras de Utilidad Pública (de Electricidad, de Gas y de Agua) el corte del suministro respectivo (Energía eléctrica, Gas licuado y Agua), a los Propietarios que habiten la propiedad, y que se encuentren morosos, sin haber demostrado una verdadera intención y compromiso para cancelar sus deudas al Condominio.*

TITULO QUINTO: De la Administración (Cont.)

Cinco) Administrar los fondos de que trata al artículo Décimo Séptimo anterior. Seis) Administrar los bienes, vehículos, implementos y artículos requeridos para la mantención, aseo y conservación del loteo. Siete) Rendir cuenta trimestral a la Junta de Vigilancia, de los gastos e ingresos del trimestre anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los propietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes y cuenta anual, a la Asamblea de Propietarios. Ocho) Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal de la comunidad. Nueve) Llevar un libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios. Diez) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en las causas concernientes a la administración, aseo y conservación del loteo, ya sea que tales juicios se promuevan con alguno de los propietarios o usuarios a cualquier título. Para estos efectos, el administrador se entenderá investido de las facultades consultadas en los incisos primero y segundo del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan por reproducidas una a una. Once) Velar por la observación y cumplimiento de las normas y disposiciones del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Propietarios y de la Junta de vigilancia. Doce) Ejercer las atribuciones que le otorga el presente Reglamento y las demás que lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración.-

Artículo Vigésimo Quinto *La certificación del administrador acerca de los hechos que hubiere verificado personalmente, y que se relacionen en forma directa con la comunidad del loteo, o con acuerdos de la Asamblea de Propietarios, o de la Junta de Vigilancia, o con la observancia de este*

Reglamento o de los preceptos supletorios, tendrá el valor y efecto que la ley atribuye a una presunción legal.-

Asambleas de Propietarios

Artículo Vigésimo Sexto: *La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año y, extraordinariamente, cada vez que la convoque la Junta de Administración, o el administrador por iniciativa propia, o a petición de propietarios que representan más de la mitad de las parcelas de la comunidad. La citación a Asamblea se practicará mediante carta certificada enviada a cada propietario con diez días corridos de anticipación a la reunión, sin que la no recepción de esta carta invalide la citación. Si por falta de administración o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario podrá concurrir al Juez de Turno de Buin para que lo haga, en cuyo caso la citación se notificará en la forma prescrita por la Ley.*

La Asamblea o Reunión de Propietarios se ha establecido para que en conjunto, tanto los Propietarios, como sus representantes, puedan analizar, evaluar, sugerir, definir, aceptar y tomar conocimiento, de todos los aspectos que tengan relación con la Administración de los Bienes Comunes de Condominio, como así también, la Junta o Comité de Administración, pueda dar cuenta de sus actividades, en relación a la Administración, de los resultados mensuales de los Ingresos y de los Gastos respectivos, los resultados de las Cuentas por Pagar de los Propietarios, por concepto de Gastos Comunes, Consumos de Agua, y de Riego, o cualquier otro Gastos relacionado. Adicionalmente podrá informar sobre cualquier situación de

proveedores, o de alguna otra Institución que tenga relación con el Condominio.

Requisitos para las Asambleas de Propietarios

Artículo Vigésimo Séptimo: Las Asambleas o Reuniones de Propietarios, se llevarán a cabo en el mismo Condominio, de preferencia en el Área del Bien Común, (Parcela 82), o en cualquier otro lugar, en Buin o en Santiago, que oportunamente determine la Junta o el Comité de Administración. Será presidida por el Presidente de la Junta o Comité de Administración, y participarán además, los Miembros de la Junta o Comité de Administración, como también el Administrador del Condominio.

Artículo Vigésimo Octavo: Para que cada Asamblea o Reunión sea válida, debe contar con una asistencia de Propietarios o sus representantes, de un 50%, más uno, o sea, 42 Parcelas representadas. (El total de Parcelas con derecho a voto son 82)

En caso de no cumplir con lo indicado en el punto anterior de este requisito, se efectuará una Segunda Citación, la cual puede ser efectuada, después de la Primera Citación, pero efectuándose en al menos de 30 minutos después de la Primera Citación, y durante el mismo día, y se validará, con la totalidad de propietarios asistentes. En el caso de requerir otra citación, esta se efectuará en la fecha, hora y lugar que se acuerde, y también, se validará, con la totalidad de los propietarios asistentes.

Artículo Vigésimo Noveno: Corresponderá a la Asamblea de Propietarios: a) Designar y remover al administrador y fijarle su remuneración. 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. 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) Determinar el consumo base de agua de pozo de uso doméstico, que deberá ser proporcional a cada lote o sitio, fijar el valor del metro cúbico de agua de consumo básico y el recargo que deberá gravar a cada metro cúbico que exceda del consumo básico.- f) Acordar, a sugerencia del administrador, el monto en que se aumentará periódicamente el fondo común, determinando el plazo máximo de que dispondrán los propietarios para hacer su respectivo aporte.- g) Acordar mantenciones, reparaciones mayores o mejoras en el loteo. Para introducir mejoras voluntarias o que conduzcan a una notable alteración en el goce de los bienes comunes, se requerirá el voto conforme de la mayoría de los concurrentes que representen a las dos terceras partes de las parcelas de la comunidad.- h) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes y a este Reglamento, y en general, atender todos los asuntos concernientes a la comunidad.- i) Designar la Junta de Administración. j) Aplicar las multas a que se refiere el artículo veinticinco siguiente.-

Artículo Trigésimo: *Cada Propietario tendrá un derecho a un Voto por Parcela, para el efecto de la Votación, para las aceptaciones de las propuestas, las cuales deben ser aceptadas con al menos el 50% más uno, de los asistentes. Los Propietarios que no puedan asistir, podrán entregar un poder simple especial, a otro propietario, que lo pueda representar a una reunión específica.*

Artículo Trigésimo Primero: *En el caso, de proponer planteamientos sobre construcciones y de mejoras voluntarias, que influyan en el uso de los Bienes Comunes, o se trate de una inversión o gasto mayor a los requerimientos administrativos normales, estos deberán ser sometidos para su aprobación, en una Asamblea o Reunión de Propietarios, y su aprobación será efectiva, si se acepta con un 70% de los asistentes, respetando las condiciones en el punto 2 y 3 de este capítulo*

Artículo Trigésimo Segundo: *Las Actas de cada Reunión o Asamblea deben ser entregados a todos y cada uno de los Propietarios, y Arrendatarios, con el objeto de que se informen de los temas tratados y de las resoluciones efectuadas, dentro de los 30 días siguientes de la fecha de la reunión efectuada. En caso de no estar conforme con la redacción del Acta entregada, cada Propietario, que haya asistido a la Reunión o Asamblea respectiva, tendrá derecho a plantear su disconformidad, para efectuar la (las) corrección(es) respectiva(s)*

Artículo Trigésimo Tercero: *Una copia del Acta de la Asamblea, autorizada por la Junta de Administración y el administrador, donde consten los acuerdos relativos a expensas o gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios o la aplicación de las multas contempladas en esta escritura, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un certificado del administrador respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos, y de la multa, de los intereses, o sanción que afecte al propietario, conforme lo establecido en la letra c) del artículo diecisiete.-*

La Junta de Administración o de Vigilancia

Artículo Trigésimo Cuarto: *La Junta de Administración estará compuesta por al menos tres personas mayores de edad, que habrán de ser propietarios del loteo o delegados de éstos que reúnan tal condición. Las normas relativas a la designación, remoción y duración del administrador, se aplicarán respecto de los miembros de esta Junta. En todo caso, se designarán las personas que reúnan las tres primeras mayorías de votos. Por acuerdo de la Asamblea de Propietarios, podrá aumentarse el número de miembros de la Junta a cinco, en forma permanente o transitoria. La Junta será presidida por uno de sus miembros, y adoptará sus acuerdos con el voto conforme de la mayoría de los asistentes. En caso de empate o de dispersión de votos, prevalecerá la mayoría relativa que cuente con el voto del Presidente. Los acuerdos de la Junta se consignarán en el libro de actas que llevará el administrador. Además de la señalada en este Reglamento, la Junta de Administración tendrá las facultades especiales que acuerde la Asamblea de Propietarios.-*

Artículo Trigésimo Quinto: *Toda infracción a las normas contenidas en el presente Reglamento será sancionada con una multa que aplicará la Asamblea de Propietarios y que se regulará, atendida su gravedad, entre una y diez Unidades de Fomento, o la que en el futuro haga sus veces, sin perjuicio del derecho de cualquiera de los restantes propietarios para solicitar judicialmente que se subsanen dichas infracciones. De esta multa podrá reclamarse al Juez competente dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución de la Asamblea. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se*

remitirá por conducto de un Ministro de Fe al domicilio que el propietario tenga registrado en la administración, y se entenderá como día de la notificación la fecha del despacho de dicha carta. El producto de esta multa y de las demás que se establecen en esta escritura, incrementará el fondo común para gastos y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Propietarios.-

Artículo Trigésimo Sexto: *El presente Reglamento regirá de la fecha en que la escritura pública que lo contenga quede inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Maipo - Buin y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que celebren los propietarios entre sí o con terceras personas.-*

Artículo Trigésimo Séptimo: *El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea de Propietarios citada especialmente para tal efecto. Este acuerdo deberá contar con el voto conforme de la mayoría de los asistentes que representen, a lo menos, las tres cuartas partes del total de las 82 parcelas. La modificación del presente Reglamento sólo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona comisionada al efecto y quede inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Maipo - Buin.*