

EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO  
O.T. 2641.009

O.D.

REP.N°942-2011

3

INSERCIÓN DE ACTA  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL  
PROYECTO PIEDRA ROJA

EN SANTIAGO DE CHILE, a catorce de enero del año dos mil once, ante mí, **EDUARDO AVELLO CONCHA**, Abogado, Notario Público, Titular de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago, con oficio en calle Orrego Luco cero ciento cincuenta y tres, comuna de Providencia, comparecen: doña **SILVIA TORRES GIAGNONI**, chilena, casada, abogado, cédula nacional de identidad número diez millones seiscientos setenta y un mil seiscientos treinta y nueve guión cero, domiciliada en Avenida Nueva Costanera cuatro mil doscientos veintinueve, oficina cuatrocientos cuatro, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, y don **ALEJANDRO VICARI VICARI**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número doce millones doscientos



sesenta y cuatro mil ciento ochenta y nueve guión nueve, domiciliado en Avenida El Bosque Norte cero ciento setenta y siete, piso dieciséis, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen: que debidamente facultados vienen en reducir a escritura pública el acta que corre agregada en el libro de actas de Asambleas de Copropietarios del Proyecto Piedra Roja, y en protocolizar bajo el número doscientos sesenta el plano a que se hace referencia en dicha acta, acta que declaran está firmada por las siguientes personas: Fabrizio Zunino Cofré, José Pablo Hurtado, Ricardo Barrenechea Acuña, Ricardo Ramírez Rebolledo, Joaquín Álvarez Lagos, Jorge Prieto Muñoz, Silvia Torres Giagnoni, Pablo Astudillo Hernández, Cristián Cominetti Zárate, Rodrigo Bruna Bastidas, Pablo Muxica Rabagliati, Eduardo Iturriaga Baeza, César Kattan y Alejandro Vicari Vicari. El acta es del tenor siguiente: **"ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL PROYECTO PIEDRA ROJA.** En Santiago de Chile a seis de Enero de dos mil once, siendo las diecinueve horas, en las oficinas del Proyecto Piedra Roja, también denominado Ciudad de Chicureo, ubicadas

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

en Avenida Santa María número seis mil trescientos cincuenta, Piso cinco, Comuna de Vitacura, se llevó a efecto la Asamblea Extraordinaria de Propietarios del Proyecto Piedra Roja. **UNO) ASISTENCIA. Uno.Uno)** Asistieron a la Asamblea propietarios y/o sus representantes, que representaban el noventa y nueve coma tres por ciento del total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja, conforme a la siguiente hoja de asistencia que se entiende formar parte integrante de la presente acta: a) Don Fabrizio Zunino Cofré, por la sociedad Américo Vespucio Administradora Limitada, administradora de los Condominios Las Bandadas, Los Bosques, Las Flores, Los Portones, todos de Piedra Roja. b) Don José Pablo Hurtado, administrador de los Condominios Casas de Hacienda y Los Ríos de Piedra Roja. c) Don Rodrigo Bruna Bastidas, por la sociedad Administradora Tierra Futura Limitada, administrador del Condominio El Refugio de Piedra Roja. d) Don Pablo Muxica Rabagliati, en representación del propietario Fondo de Inversión Privado Siena 21. e) Don César Kattan en representación del propietario Inmobiliaria Socovesa S.A. f) Don Eduardo Iturriaga Baéza en representación de Administradora de



Estaciones de Servicios Serco Limitada y Compañía de  
Petróleos de Chile Copec S.A. g) Don Pablo Astudillo  
Hernández en representación de los propietarios  
Rentas Chicureo Limitada, Rentas Mosobeni Limitada,  
Chicureo Inmobiliaria Limitada, Rentas Bilanova  
Limitada, Rentas Sitios Nueve Limitada y Chicureo  
Comercial S.A. h) Don Cristián Cominetti Zárate en  
representación de los propietarios Piedra Roja  
Desarrollos Inmobiliarios S.A., CN Life Compañía de  
Seguros de Vida S.A., Principal Compañía de Seguros  
de Vida S.A. y por Fondo de Inversión Privado  
Candiles S.A. y Fondo de Inversión Privado La Fuente.  
**Uno.Dos)** También se encontraban presentes en la  
Asamblea, los Presidentes e integrantes de los  
Comités de Administración de los siguientes  
Condominios: a) Don Ricardo Barrenechea Acuña,  
Presidente del Comité de Administración del  
Condominio Las Bandadas. b) Don Ricardo Ramírez  
Rebolledo, Presidente del Comité de Administración  
del Condominio Las Flores. c) Don Joaquín Álvarez  
Lagos, Presidente del Comité de Administración del  
Condominio del Condominio Los Bosques. d) Don Jorge  
Prieto Muñoz, Presidente del Comité de Administración  
del Condominio Los Portones. **Uno.Tres)** Se encontraba

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

presente don Rodrigo Bruna Bastidas, en representación del administrador del Proyecto, la sociedad Administradora San Cristóbal Limitada. Asistió también especialmente invitada, en su condición de abogado asesor de los Comités de Administración de los Condominios antes señalados, la abogada doña Silvia Torres Giagnoni. DOS) PRESIDENTE Y SECRETARIO. Presidió la reunión don Cristián Cominetti Zárate en su carácter de Presidente del Comité de Administración del Proyecto Piedra Roja, quien designó como Secretario de la Asamblea al abogado don Alejandro Vicari Vicari. TRES) NOTARIO PÚBLICO. También se dejó constancia que se encontraba presente en la reunión don Eduardo Avello Concha Notario Público Titular de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago, quien asistió como ministro de fe a todo su desarrollo. CUATRO) FORMALIDADES PREVIAS. Se dejó constancia que, en conformidad a lo dispuesto en el Reglamento General del Proyecto, mediante comunicación escrita despachada con fecha veintidós de diciembre de dos mil diez, se citó a la presenta Asamblea indicándose en dicha citación, las materias de la convocatoria. CINCO) CALIFICACIÓN DE PODERES. Se dejó constancia de los poderes de



aquellos propietarios que concurren representados, fueron aprobados por la Asamblea. SEIS) MATERIAS A TRATAR EN LA ASAMBLEA. El Presidente señaló que la presente Asamblea tenía por objeto tratar la modificación del Reglamento General del Proyecto Piedra Roja, en las siguientes materias: A) Aprobación de las siguientes modificaciones al Reglamento General del Proyecto a) Cambiar el nombre del Reglamento por el del "Reglamento General del Proyecto Piedra Roja". b) Precisión de los terrenos que conforman el Proyecto Piedra Roja. c) Modificar el Artículo Séptimo del Reglamento con el objeto que la cláusula que, conforme a él, debe insertarse en los títulos traslativos de dominio, haga referencia a las posteriores modificaciones experimentadas por el Reglamento. d) Modificar el Artículo Octavo del Reglamento, en relación con las formalidades del acuerdo que en relación con la calificación de los bienes comunes le corresponde al Comité de Administración. e) Modificar el Artículo Noveno del Reglamento, con el objeto que en él se contenga exclusivamente el régimen general de determinación de derechos de los sitios, lotes y macrolotes del Proyecto, así como de su contribución al pago de los

EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

gastos comunes. f) Dejar sin efecto el actual Artículo Sexto Transitorio, por haber perdido su vigencia; modificar el Artículo Séptimo Transitorio que pasa a ser Artículo Sexto Transitorio e incorporar un nuevo Artículo Séptimo Transitorio en el que se establecen los regímenes especiales para la contribución de gastos comunes. g) Modificar el artículo Décimo Cuarto del Reglamento, en lo relativo a las prohibiciones. h) Modificar las letras b) y g) del Artículo Décimo Sexto del Reglamento, relativo a las facultades del Administrador, en cuanto a incorporar la expresión loteo en la letra b) y de establecer una obligación de rendición de cuentas del Administrador al Comité de Administración de carácter trimestral. i) Modificar los Artículos Décimo Noveno y Vigésimo del Reglamento, en lo relativo a la citación y representación en las Asambleas. j) Modificar el Artículo Décimo Transitorio, cambiando su numeración por la de Artículo Noveno Transitorio, en relación con el régimen transitorio de quórum de constitución, adopción de acuerdos y votación en las Asambleas de Copropietarios. k) Modificar el Artículo Vigésimo Octavo e incluir un Artículo Décimo Transitorio, en relación con los gastos comunes. l)



Modificar los Artículos Vigésimo Segundo y Tercero Transitorio relativos a la conformación del Comité de Administración, e incorporar un Artículo Décimo Primero Transitorio, pasando el actual a ser Décimo Segundo Transitorio, para establecer un quórum especial para la adopción de ciertos acuerdos por parte del Comité de Administración. m) Modificar el Artículo Trigésimo Segundo en cuanto a eliminar el mismo la referencia al depósito de garantía y del fondo común de reserva. n) Modificar el Artículo Primero Transitorio, relativo al Administrador. o) Modificar el Artículo Décimo Primero Transitorio, que pasa a ser Décimo Segundo Transitorio, relativo a las modificaciones del Reglamento. p) Incorporar un nuevo Artículo Décimo Tercero Transitorio, relativo a la reajustabilidad de las obligaciones del Reglamento expresadas en Unidades de Fomento. B) Aprobación de un texto refundido de las disposiciones del Reglamento General del Proyecto. C) Adoptar los demás acuerdos complementarios para tramitar las modificaciones al Reglamento General del Proyecto y su texto refundido. SIETE) APERTURA Y QUÓRUM. Luego, el Presidente manifestó que estando presentes o representados en la sala propietarios que



correspondían al noventa y nueve coma tres por ciento del total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja, declaraba constituida la Asamblea Extraordinaria de Propietarios. Después de esta declaración se inició el análisis y aprobación de las materias propias de la Asamblea. UNO) Cambiar el nombre del Reglamento por el del "Reglamento General del Proyecto Piedra Roja". El Presidente sometió a la consideración de la Asamblea la actualización del nombre del Proyecto en el Reglamento al de Piedra Roja, sustituyendo en todas las menciones del Reglamento, inclusive en su título, la referencia al "Reglamento General del Proyecto Ciudad de Chicureo", por la denominación "Reglamento General del Proyecto Piedra Roja". Acuerdo: Sometido a consideración de la Asamblea la actualización del nombre del Reglamento al de "Reglamento General del Proyecto Piedra Roja", ésta acordó aprobarlo por unanimidad de los presentes. DOS) Precisión de los terrenos que conforman el Proyecto Piedra Roja. Atendido que a la fecha los predios singularizados en el Título I del Reglamento han sido objeto de una serie cambios en su configuración inicial, producto de fusiones, subdivisiones y loteos, se propone que



para los exclusivos fines de información y de claridad de los copropietarios, junto con la escritura pública a la cual se reduzca el acta de la presente Asamblea, se protocolice el plano que se exhibe ante ella, en el cual se precisan cuales son terrenos y superficies aproximadas que comprende el Proyecto Piedra Roja. Acuerdo: Luego de revisado el plano presentado, la Asamblea lo aprobó por la unanimidad de los presentes, acordando que fuera protocolizado junto con la escritura pública a la cual se reduzca el acta de la presente Asamblea, con exclusivos fines informativos y de claridad. TRES). Modificar el Artículo Séptimo del Reglamento con el objeto que la cláusula que, conforme a él, debe insertarse en los títulos traslaticios de dominio, haga referencia a las posteriores modificaciones experimentadas por el Reglamento. Para lo anterior, el Presidente propuso sustituir el actual Artículo Séptimo del Reglamento, por el siguiente: "SEPTIMO: Los inmuebles que forman el PROYECTO, quedarán afectos perpetuamente a las limitaciones, gravámenes, obligaciones y prohibiciones permanentes contenidas en los artículos doce, trece y catorce y a las sanciones contenidas en el artículo veinticinco.

EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

Dichos gravámenes, limitaciones, obligaciones, prohibiciones y sanciones se entenderán incorporadas, sin necesidad de mención expresa, en todos los títulos que den testimonio de las mutaciones en el dominio de los inmuebles, y se inscribirán en cuanto fuere pertinente, en los Registros competentes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior, el que por cualquier título transfiera el dominio de un sitio, lote o macrolote objeto del presente instrumento, estará obligado a incorporar en el contrato respectivo una estipulación en cuya virtud el adquirente declare expresamente conocer y aceptar todos los gravámenes, limitaciones, obligaciones, prohibiciones y sanciones que afectan el inmueble y que se encuentran establecidas en esta escritura pública. Igual obligación se aplicará a aquellas personas que adquieran el inmueble por sucesión por causa de muerte, las que deberán insertar dicha cláusula en las respectivas escrituras de adjudicación. Aquel propietario que no diere cumplimiento a esta obligación responderá solidariamente con el sucesor en el dominio al pago de las indemnizaciones que pudieren corresponder. Para estos efectos, todo aquél que enajene una



propiedad objeto de este Reglamento estará obligado a incluir en el título respectivo la siguiente cláusula: "La propiedad que es objeto del presente contrato quedará gravada perpetuamente con las prohibiciones, gravámenes, limitaciones, obligaciones, prohibiciones y sanciones contenidas en la escritura pública de "Reglamento General del Proyecto Piedra Roja" de fecha veintitrés de junio de dos mil tres otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha y sus posteriores modificaciones, y cuyos textos el adquirente declara conocer y aceptar en todas sus partes. Las estipulaciones contenidas en dichas escrituras públicas se entenderán incorporadas al presente contrato y formarán parte integrante de él para todos los efectos legales. Aquel propietario que no diere cumplimiento a la obligación de incluir esta misma cláusula en los respectivos títulos traslaticios de dominio, responderá solidariamente con el sucesor en el dominio del pago de las multas o indemnizaciones de perjuicios que se originen por infracción a las normas contenidas en la escritura pública antes mencionada. Por el solo hecho de la adquisición, se entenderá que el propietario del lote se compromete a

cumplir y respetar las normas, gravámenes, limitaciones, obligaciones, prohibiciones y sanciones consignadas en la escritura pública citada precedentemente y sus posteriores modificaciones, y que renuncia a ejercer cualquier recurso encaminado a obtener la inaplicabilidad de estas normas sin que valga estipulación en contrario". Acuerdo: Sometida a consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Séptimo, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente. CUATRO) Modificar el Artículo Octavo del Reglamento, en relación con las formalidades del acuerdo que en relación con la calificación de los bienes comunes le corresponde al Comité de Administración. Con el objeto señalado, el Presidente sometió a la consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Octavo del Reglamento, sustituyéndolo por el siguiente: "OCTAVO: BIENES COMUNES. Constituirán bienes comunes del PROYECTO las construcciones, mejoras y edificaciones; los ductos eléctricos, de telefonía, de televisión; mobiliario urbano; luminarias; casetas de seguridad y sus barreras; cercas; postaciones; plantíos y sementeras, que se realicen sobre áreas verdes, quebradas, vías,



pasajes y veredas. Asimismo constituirán bienes comunes los sistemas de comunicación, y demás equipos técnicos; herramientas y materiales de aseo, jardinería y mantención; vehículos; útiles necesarios para la administración y en general, cualesquiera otro bien mueble o inmueble que sean necesarios o se destinen al servicio, recreación o esparcimiento y todos aquellos necesarios para la conservación, mantención y adecuado aprovechamiento de los sitios, lotes y macrolotes que componen el PROYECTO. La calificación de alguno de los indicados bienes como bienes comunes del PROYECTO, así como la adquisición de los mismos, competará exclusivamente al Comité de Administración, actuando en representación de la Asamblea de Copropietarios. El acta del Comité de Administración en el que conste tal acuerdo, deberá ser reducida a escritura pública, de la que se tomará nota al margen de la inscripción del presente Reglamento. También es un bien común del PROYECTO el derecho de servidumbre que por el presente instrumento se constituye en conformidad con el artículo trece siguiente". Acuerdo: Sometida a consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Noveno, ésta acordó aprobarla por unanimidad

de los presentes en los términos propuestos por el Presidente. CINCO) Modificar el Artículo Noveno del Reglamento, con el objeto que en él se contenga exclusivamente el régimen general de determinación de derechos de los sitios, lotes y macrolotes del Proyecto, así como de su contribución al pago de los gastos comunes. Con el objeto señalado, el Presidente sometió a la consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Noveno del Reglamento, substituyéndolo por el siguiente: "NOVENO: El derecho que corresponde a cada sitio, lote o macrolote del Proyecto sobre los bienes de dominio común se determina en proporción al avalúo fiscal del respectivo sitio, lote o macrolote. Cada copropietario deberá contribuir al pago de los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios en la misma proporción que le corresponde al respectivo sitio, lote o Macrolote sobre los bienes comunes. Esta distribución se podrá alterar en el evento de producirse variaciones en los avalúos fiscales de los predios. Corresponderá al Administrador la actualización del porcentaje en que concurrirá cada copropietario al pago de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, en la forma que



se indica en el Artículo Sexto Transitorio de este Reglamento". Acuerdo: Sometida a consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Noveno, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente. SEIS)

Dejar sin efecto el actual Artículo Sexto Transitorio, por haber perdido su vigencia; modificar el Artículo Séptimo Transitorio que pasa a ser Artículo Sexto Transitorio e incorporar un nuevo Artículo Séptimo Transitorio en el que se establecen los regimenes especiales para la contribución de gastos comunes. De acuerdo con lo anterior, el Presidente propuso a la Asamblea la incorporación de los siguientes nuevos Artículos Sexto y Séptimo Transitorios del Reglamento: "ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO: Corresponderá al administrador del Proyecto confeccionar una vez al año dentro del primer trimestre un cuadro completo que precise la proporción de derechos que les corresponden a todos y cada uno de los sitios, lotes y macrolotes del Proyecto conforme al criterio establecido en el artículo noveno precedente e informar de ello a los copropietarios que así lo soliciten, y actualizar dicho cuadro con motivo de las modificaciones en los



**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

avalúos fiscales de una o más unidades del proyecto o por la incorporación de unidades adicionales que correspondan a subdivisiones de los sitios, lotes o macrolotes indicados en los artículos primero y segundo precedente o por la anexión eventual de terrenos aledaños al Proyecto. Todos estos cambios de avalúos fiscales alterarán el cuadro de proporción de derechos aludido precedentemente y acarrearán modificaciones en dicho cuadro, lo que dará lugar a un nuevo cuadro de proporciones, el que deberá extenderse dentro de los tres meses siguientes a que el Administrador sea notificado por carta de las modificaciones en los avalúos fiscales del Proyecto. Los cuadros se denominarán "Cuadro Uno A"; "Cuadro Uno B"; "Cuadro Uno C" y así sucesivamente, debiendo agregar la fecha a continuación de la letra final de la correspondiente modificación. Los nuevos cuadros que establezcan los derechos de cada unidad del proyecto y la modificación de los mismos, deberán ser suscritos por el Administrador, el Presidente del Comité de Administración y al menos un número tal de miembros del Comité de Administración que sumados al Presidente, representen la mayoría absoluta del Comité. Los cuadros de proporciones elaborados por el



Administrador, no afectarán los regímenes especiales de contribución a los gastos comunes establecidos en el Artículo Séptimo Transitorio de este Reglamento, así como otros que establezca el Comité de Administración". "ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO: Sin perjuicio de la proporción para la contribución a los gastos comunes que le corresponde a cada sitio, lote o macrolote del Proyecto establecida en el Artículo Noveno, del procedimiento establecido en el Artículo Sexto Transitorio para su actualización, y de la obligación establecida en el Artículo Trigésimo Segundo, todos del presente Reglamento, se establecen los siguientes regímenes especiales para la contribución a tales gastos, los que se mantendrán vigentes y primarán por sobre las indicadas disposiciones, por los plazos que en cada caso se indica: Uno) Régimen especial de contribución a los gastos comunes para los lotes o macrolotes acogidos a Copropiedad Inmobiliaria u otro sistema de comunidad o loteo. Las unidades habitacionales que formen parte de Condominios acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria o a algún otro tipo de estructura de comunidad o loteo, que se encuentren recibidas municipalmente, contribuirán a los gastos comunes

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

tanto ordinarios como extraordinarios del Proyecto, de acuerdo al siguiente régimen: a) Cada propietario de las unidades habitacionales que conforman los condominios Las Bandadas de Piedra Roja, Los Bosques de Piedra Roja, Las Flores de Piedra Roja, El Refugio de Piedra Roja, Los Ríos de Piedra Roja, Los Portones de Piedra Roja y Casas de Hacienda, pagarán desde el primero de enero de dos mil once al treinta y uno de diciembre de dos mil quince, el equivalente en pesos a cero coma seis unidades de fomento mensual por cada unidad, tratándose de unidades con casas; y el equivalente en pesos de cero coma seis unidades de fomento mensual por cada unidad, si se trata de unidades de sitios sin casas construidas en ellos. b) Las unidades habitacionales que se reciban municipalmente desde el primero de enero de dos mil once en adelante que formen parte de Condominios acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, a algún otro tipo de estructura de comunidad o a un loteo que se desarrollen en lotes o macrotoles del Proyecto, pagarán desde la fecha de su recepción municipal y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince las siguientes sumas: (i) las unidades consistentes en sitios sin casas construidas en



ellos, pagarán desde el primero de enero de dos mil once al treinta y uno de diciembre dos mil quince, el equivalente en pesos a cero coma seis unidades de fomento mensual por cada unidad; y, (ii) las unidades consistentes en casas y departamentos, pagarán el equivalente en pesos de una coma una unidades de fomento mensual por el período comprendido entre el primero de enero de dos mil once y el treinta y uno de diciembre de dos mil once; el equivalente en pesos de una unidad de fomento mensual por el período comprendido entre el primero de enero de dos mil doce y el treinta y uno de diciembre de dos mil doce; el equivalente en pesos de cero coma nueve unidades de fomento mensual por el período comprendido entre el primero de enero de dos mil trece y el treinta y uno de diciembre de dos mil trece; el equivalente en pesos de cero coma ocho unidades de fomento mensual por el período comprendido entre el primero de enero de dos mil catorce y el treinta y uno de diciembre de dos mil catorce; y, el equivalente en pesos de cero coma siete unidades de fomento mensual por el período comprendido entre el primero de enero de dos mil quince y el treinta y uno de diciembre de dos mil quince. De conformidad con lo establecido en la letra

c) del Artículo Duodécimo del Reglamento, la responsabilidad de recaudar y efectuar el pago de la cuota mensual de contribución a los gastos comunes, corresponderá al administrador del respectivo condominio o comunidad, sin que por ello se exima de tal obligación al propietario, arrendatario, usufructuario o quien tenga el uso, goce o mera tenencia u ocupe en todo parte a cualquier título, la respectiva unidad habitacional. En ningún caso los gastos comunes a pagar por una unidad habitacional que forme parte de Condominios acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria o a algún otro tipo de estructura de comunidad o loteo desarrollados en el Proyecto, podrán exceder del equivalente en pesos de una coma cinco unidades de fomento mensuales. Dos) Régimen especial de contribución a los gastos comunes del Centro Comercial Laguna Piedra Roja. El Centro Comercial Laguna Piedra Roja quedará sujeto a un régimen especial de contribución a los gastos comunes, conforme con el cual la contribución a los gastos comunes de los lotes denominados Lote Catorce A Cuatro a, Lote Catorce A Cuatro b; Lote Catorce A Cuatro c, Lote Catorce A Cuatro d y Lote Catorce A Cuatro e, todos ubicados en la comuna de Colina,



Región Metropolitana, en los que se encuentra emplazado el Centro Comercial Laguna de Piedra Roja, resultará de la aplicación de la siguiente tabla que considera una contribución proporcional a la superficie desarrollada del Centro Comercial, a partir de una contribución base del equivalente en pesos de novecientas treinta y cinco unidades de fomento anuales: a) con una superficie desarrollada de cero a dos coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de novecientas treinta y cinco unidades de fomento; b) con una superficie desarrollada de dos coma setenta y una a tres coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de mil trescientos setenta y una unidades de fomento; c) con una superficie desarrollada de tres coma setenta y una a cuatro coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de mil ochocientos siete unidades de fomento; d) con una superficie desarrollada de cuatro coma setenta y una a cinco coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de dos mil doscientos cuarenta y tres unidades de fomento; e) con una superficie desarrollada de cinco coma setenta

y una a seis coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de dos mil seiscientos setenta y nueve unidades de fomento; y, f) con una superficie desarrollada de seis coma setenta y una a siete coma setenta y cinco hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de tres mil ciento quince unidades de fomento. Este régimen especial sólo podrá ser modificado, una vez transcurrido el plazo de veinte años contados desde el día treinta y uno de diciembre de dos mil ocho. Tres) Régimen especial de contribución a los gastos comunes para los lotes o unidades comerciales o de equipamiento. Los lotes o unidades comerciales o de equipamiento, distintas del Centro Comercial Laguna de Piedra Roja, quedarán sujetos, por el período comprendido entre el primero de enero de dos mil once y el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, a un régimen especial de contribución a los gastos comunes, conforme al cual cada lote o unidad comercial o de equipamiento pagará aquella cantidad que resulte de multiplicar el producto de la superficie expresada en hectáreas de cada lote o unidad por el factor que para cada caso se indica a continuación, por el equivalente en pesos de cero



como seis unidades de fomento. El factor aplicable a la superficie de cada lote o unidad comercial o de equipamiento, será el siguiente: a) Lotes o unidades destinados al comercio, tales como, comercio minorista y mayorista, distribuidores, centro de eventos, restaurantes y similares, se les aplicará un factor igual a treinta. b) Lotes o unidades destinados a equipamientos educacionales, deportivos, y culturales, tales como colegios, jardines infantiles y universidades; a equipamientos de salud, incluyendo clínicas o centros médicos dependientes de Clínicas u Hospitales; y a equipamientos de seguridad privada, se les aplicará un factor igual a quince. c) Lotes o unidades destinados a equipamientos de servicios públicos, tales como, retenes de Carabineros, cuarteles de bomberos y asistencia a la comunidad; a juntas de vecinos; y a equipamientos para el culto religioso, tales como iglesias, santuarios y casas de retiro; se les aplicará un factor igual a cero. Los lotes o unidades comerciales o de equipamiento, deberán contribuir a lo gastos comunes de conformidad con el régimen antes indicado, a contar de la fecha de su recepción municipal o a la fecha de inicio de sus actividades de comercio o



equipamiento, si esta ocurre primero. Sin perjuicio de las facultades indicadas en la letra f) del articulo vigésimo tercero de este Reglamento, corresponderá al Comité de Administración determinar el factor aplicable a aquellos lotes o unidades comerciales o de equipamiento no mencionados expresamente en este numeral. Para el caso de lotes comerciales o de equipamiento que contemplen superficies superiores a dos hectáreas y cuya construcción sea por etapas, el Comité de Administración podrá resolver que éstos queden sujetos a un régimen de contribución a gastos comunes por superficie efectivamente desarrollada. Cuatro)

Régimen especial de contribución a los gastos comunes por parte de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus sociedades filiales y sucesoras legales. Los sitios, lotes o macrolotes que formen parte del Proyecto que sean de propiedad de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., de sus sociedades filiales y de sus respectivas sucesoras legales, quedarán sujetos hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, cualquiera sea su estado de desarrollo y urbanización, a un régimen especial de contribución a los gastos comunes tanto ordinarios



como extraordinarios, consistente en la obligación de enterar mensualmente hasta la diferencia entre ingresos y egresos del gasto común definido en el presupuesto anual del Proyecto, con el límite anual de egresos que se indica a continuación, aprobado para el período respectivo por la Asamblea Ordinaria o por el Comité de Administración, para el caso que la primera no se hubiese celebrado, y que no alcancen a ser cubiertos con los pagos que los restantes copropietarios del Proyecto debieron hacer. El límite máximo de egresos del presupuesto anual de gastos comunes para efectos de determinar la contribución de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. a éstos, será el siguiente: a) para el año dos mil once, un tope máximo del equivalente en pesos de diecisiete mil quinientas unidades de fomento; b) para el año dos mil doce, un tope máximo del equivalente en pesos de dieciocho mil unidades de fomento; c) para el año dos mil trece, un tope máximo del equivalente en pesos de dieciocho mil quinientas unidades de fomento; d) para el año dos mil catorce, un tope máximo del equivalente en pesos de diecinueve mil unidades de fomento; y, e) para el año dos mil quince, un tope máximo del equivalente en pesos de

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

diecinueve mil quinientas unidades de fomento. Al término de cada período anual, se practicará una liquidación calculando la diferencia entre los ingresos devengados y los egresos devengados para el periodo. Los ingresos devengados se calcularán sumando todos los aportes que, por el mismo período, debieron realizar los copropietarios del Proyecto, independientemente, en este último caso, de su pago efectivo, vale decir, sin considerar morosidades y los aportes o provisión mensual efectuados por Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus Sociedades filiales y sucesoras legales durante el año. Los egresos devengados se calcularán sumando todos los egresos por gastos comunes realizados y devengados, en el mismo período, con los límites máximos antes señalados para el aporte de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. Si producto de la liquidación se registra un resultado a favor de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus sociedades filiales y sucesoras legales, dicha diferencia se le restituirá a Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. hasta por un monto máximo equivalente al total aportado durante el mismo periodo. Si una vez realizada la indicada



restitución, quedase un remanente, dicho remanente quedará en un fondo común de ingresos por concepto de gastos comunes, el que será destinado al año siguiente para los fines que determine el Comité de Administración. Para los efectos de este numeral, se entenderá que quedan incluidos dentro de los sitios, lotes o macrolotes respecto de los cuales debe contribuir Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus sociedades filiales y sucesoras legales, aquellos que hayan sido adquiridos por terceros a Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus sociedades filiales y sucesoras legales, que formen parte del Proyecto, hasta que a tales sitios, lotes o macrolotes de propiedad de terceros, les resulten aplicables, total o parcialmente, alguno de los regímenes especiales establecidos en los numerales Uno) y Tres) precedentes, según sea el caso, y en todo caso mientras dure el régimen transitorio".

**Acuerdo:** La Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes dejar sin efecto el actual Artículo Sexto Transitorio, la modificación del Artículo Séptimo Transitorio, que pasa a ser Artículo Sexto Transitorio, así como la incorporación del nuevo Artículo Séptimo Transitorio en el que se establecen

los regimenes especiales para la contribución de gastos comunes, todo ello en los términos expuestos por el señor Presidente. SIETE) Modificar el artículo Décimo Cuarto del Reglamento, en lo relativo a las prohibiciones. El Presidente propuso modificar la letra k) del artículo Décimo Cuarto Transitorio, sustituyéndola por la siguiente: "k) La circulación por las calles de todo tipo de animales que no transiten con sus dueños con las medidas de seguridad pertinentes, tales como, correas y otros. Quienes posean animales, sujetos a las limitaciones ya referidas, deberán además contar con cercas y mallas que impidan absolutamente, que ellos se escapen a los sitios vecinos, calles u otros lugares". Acuerdo: La Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes aprobar la modificación de la letra k) del artículo Décimo Cuarto del Reglamento, en los términos propuestos por el Presidente. OCHO) Modificar las letras b) y g) del Artículo Décimo Sexto del Reglamento, relativo a las facultades del Administrador, en cuanto a incorporar la expresión loteo en la letra b) y de establecer una obligación de rendición de cuentas del Administrador al Comité de Administración de carácter trimestral. Con el



objeto señalado, el Presidente sometió a la consideración de la Asamblea la modificación de las letras b) y g) del Artículo Décimo Sexto del Reglamento, sustituyéndolas por las siguientes: "b) Recaudar las cuotas o pagos que deban efectuar los propietarios por concepto de expensas o gastos comunes. En el caso que el sitio, lote o macrolote obligado al pago de las expensas o gastos comunes estuviere acogido a la Ley de Condominios o tuviere alguna otra estructura de legal de comunidad o loteo, el Administrador efectuará el cobro al respectivo administrador del condominio o comunidad, incluyendo en él la proporción que corresponda a los bienes comunes del correspondiente condominio o comunidad, lo cual se entiende sin perjuicio de su derecho de cobrar, si procediere, directamente a los propietarios, arrendatarios, usufructuarios o quienes tengan el uso, goce o mera tenencia o quienes ocupen en todo o parte, a cualquier título, el sitio, lote o macrolote que integre ese Condominio o Comunidad".

"g) Rendir cuenta al Comité de Administración, a lo menos trimestralmente, tanto de los gastos como de los ingresos del periodo inmediatamente anterior, con la correspondiente documentación y la nómina de los

copropietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes, sin perjuicio de la obligación de rendir cuenta anual, a la Asamblea de Copropietarios". Acuerdo: Sometida a consideración de la Asamblea la modificación de las letras b) y g) del Artículo Décimo Sexto del Reglamento, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente. NUEVE)

Modificar los Artículos Décimo Noveno y Vigésimo del Reglamento, en lo relativo a la citación y representación en las Asambleas. El Presidente señaló que el estado actual de avance del Proyecto, hacía necesario modificar la forma de citación y representación de los propietarios en las Asambleas de Copropietarios, dejando en los textos a salvo la referencia a las disposiciones transitorias del Reglamento que tienen incidencia en estas materias, y que también son objeto de la presente Asamblea. En consideración a ello, sometió a consideración de la Asamblea la modificación de los Artículos Décimo Noveno y Vigésimo del Reglamento, los que serían sustituidos por los siguientes: "DECIMO NOVENO: Uno) La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año y, extraordinariamente,



cada vez que la convoque el Comité de Administración o el Administrador por iniciativa propia o a petición de copropietarios que representen más de la mitad de las cuotas del PROYECTO. Dos) La citación a Asamblea se practicará mediante carta certificada enviada a cada propietario con quince días corridos de anticipación a la reunión.. En el caso que la unidad, sitio, lote o macrolote estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o tuviere alguna otra estructura de legal de comunidad, será suficiente citación la que se practique al Presidente del Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad. Si a la fecha de la respectiva Asamblea no se hubiese constituido el Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad, la citación será dirigida al propietario desarrollador del sitio, lote o macrolote. Si por falta de administración o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Copropietarios, cualquier propietario podrá concurrir al árbitro establecido en el artículo treinta y siete, para que lo haga, en cuyo caso la citación se hará también por carta certificada. Tres) Los copropietarios del PROYECTO concurrirán a las Asambleas de



EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

Copropietarios y votarán en ellas, de la forma que se indica en el artículo vigésimo. (a) Si la unidad, sitio, lote o macrolote estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o tuviere alguna otra estructura legal de comunidad, concurrirán por los propietarios del Condominio o Comunidad el Presidente del Comité de Administración del mismo, designado en la forma prevista en el respectivo Reglamento de Copropiedad o de Comunidad, o la persona en quién éste delegue dicha facultad especial y específicamente para la Asamblea mediante mandato conferido por escrito. En el caso que, a la fecha de la respectiva Asamblea, no se hubiese constituido el Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad, la totalidad de las unidades del sitio, lote o macrolote acogido a la ley de Copropiedad Inmobiliaria o a algún otro tipo de estructura de comunidad, serán representadas y votará por ellas el propietario desarrollador del sitio, lote o macrolote. La concurrencia de los propietarios en forma individual no será considerada para los quórum de constitución y votación en la Asamblea y se entenderá, por lo tanto, para todos los efectos, que el Presidente del Comité de Administración del



respectivo Condominio o Comunidad, o el propietario desarrollador inmobiliario en su caso, representa con derecho a voz y voto en la Asamblea, a los propietarios de ese Condominio o Comunidad. (b) Sólo si la unidad, sitio, lote o macrolote no estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria u otra estructura legal de comunidad, concurrirán el respectivo propietario personalmente o por medio de un representante legal o de mandatario. Sólo será válido el mandato conferido por escrito. En el evento que sean varios los propietarios, todos ellos deberán concurrir a través de un mandatario común designado al efecto. Cuatro) La Asamblea se reunirá preferentemente en el PROYECTO en el lugar que indique el Comité de Administración o el árbitro en subsidio. Cinco) Para constituirse válidamente, la Asamblea deberá contar, con la concurrencia de propietarios que representen a la mayoría absoluta de los derechos de los copropietarios del PROYECTO en conformidad a lo establecido en el artículo noveno, vale decir, en proporción a los avalúos fiscales del respectivo sitio, lote o macrolote, sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones transitorias, las que primarán sobre el articulado permanente por

los plazos que en ellas se indique. Si no se reuniere el quórum necesario para sesionar, se citará a una nueva Asamblea, la que se celebrará con los copropietarios que asistan, cualquiera que fuere su número o los derechos que representen. **Seis)** Los acuerdos se adoptarán por la mayoría absoluta de los derechos asistentes a la Asamblea respectiva, contabilizados los votos en la forma que se indica en el artículo vigésimo. Para los efectos de determinar el quórum de asistencia a las Asambleas, se considerará exclusivamente la nómina de sitios, lotes y macrolotes a que se refiere el artículo noveno, actualizada en la forma que se indica en el artículo **sexto** transitorio del Reglamento. En dicha nómina figura el número total de sitios, lotes y macrolotes del PROYECTO y sus respectivos derechos. **Siete)** Salvo resolución en contrario, los acuerdos válidamente adoptados serán obligatorios para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la Asamblea. **Ocho)** La Asamblea será presidida por el Presidente del Comité de Administración, y en su defecto, por la persona que los concurrentes designen de común acuerdo. A falta de acuerdo, la designación se hará por sorteo. Actuará como secretario de la Asamblea el



Administrador o la persona que el Presidente designe. El acta de la Asamblea será firmada por los miembros del Comité de Administración que asistan, el Administrador y por dos personas que se elegirán de común acuerdo o, a falta de acuerdo, por sorteo entre los presentes. Cumplido este requisito, el acta se considerará definitivamente aprobada". "VIGESIMO:

Uno) En las Asambleas de Copropietarios, cada propietario votará en proporción a su avalúo fiscal del sitio, lote o macrolote respectivo, sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones transitorias, las que primarán sobre ésta forma de contabilización de votos por los plazos que en ellas se indique. Dos) Los copropietarios del PROYECTO concurrirán a las Asambleas de Copropietarios y votarán en ellas, en la proporción que corresponda, de la siguiente forma:

(a) Si la unidad, sitio, lote o macrolote estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o tuviere alguna otra estructura legal de comunidad, concurrirá a la Asamblea y votará válidamente en ella por los propietarios del Condominio o Comunidad, el Presidente del Comité de Administración del mismo, designado en la forma prevista en el respectivo Reglamento de Copropiedad o de Comunidad, o la

EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

persona en quién éste delegue dicha facultad especial y específicamente para la Asamblea mediante mandato conferido por escrito. En el caso que, a la fecha de la respectiva Asamblea, no se hubiese constituido el Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad, la totalidad de las unidades del sitio, lote o macrolote acogido a la ley de Copropiedad Inmobiliaria o a algún otro tipo de estructura de comunidad, serán representadas en la Asamblea y votará por ellas el propietario desarrollador del sitio, lote o macrolote. La concurrencia de los propietarios en forma individual no será considerada para los quórums de constitución y votación en la Asamblea y se entenderá, por lo tanto, para todos los efectos, que el Presidente del Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad, o el propietario desarrollador inmobiliario en su caso, representa con derecho a voz y voto en la Asamblea, a los propietarios de ese Condominio o Comunidad. (b) Sólo si la unidad, sitio, lote o macrolote no estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria u otra estructura legal de comunidad, concurrirá y votará el respectivo propietario personalmente o por medio de un



representante legal o de mandatario. Sólo será válido el mandato conferido por escrito. En el evento que sean varios los propietarios, todos ellos deberán concurrir a través de un mandatario común designado al efecto. En caso que el sitio, lote o macrolote hubiere sido entregado en usufructo, corresponderá al o a los usufructuarios el voto por el sitio, lote o macrolote que corresponda". Acuerdo: La Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes la modificación de los Artículos Décimo Noveno y Vigésimo del Reglamento, en los términos expuestos por el señor Presidente. DIEZ) Modificar el Artículo Décimo Transitorio, cambiando su numeración por la de Artículo Noveno Transitorio, en relación con el régimen transitorio de quórum de constitución, adopción de acuerdos y votación en las Asambleas de Copropietarios. El Presidente señaló que a la espera de un grado mayor de desarrollo del Proyecto que permitiera aplicar correctamente los mecanismos de determinación de los derechos que correspondían a cada unidad, sitio, lote y macrolotes del Proyecto, conforme con el articulado permanente del Reglamento, en particular en lo relativo los quórum de constitución y adopción de acuerdos y derecho a voto

en las Asambleas de Copropietarios, se hacía necesario mantener un régimen especial transitorio, con igual plazo de duración que aquel establecido para la contribución al pago de los gastos comunes que ya había sido aprobado por esta Asamblea. Para lo anterior, sometió a consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Décimo Transitorio, cambiando su numeración por la de Artículo Noveno Transitorio, que en la actualidad no existe, el cual queda como sigue: "ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO: Se establece el siguiente régimen especial transitorio con aplicación desde el primero de enero de dos mil once y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, para la determinación de los quórum de constitución y acuerdos de las Asambleas de Copropietarios y del derecho a voto que corresponde en ellas a las unidades, sitios, lotes y macrolotes del Proyecto y que, por el período indicado, se aplicará en sustitución y con preferencia a la forma de determinación de quórum de constitución y acuerdo de las Asambleas de Copropietarios y de derecho a voto en ellas, contempladas en los Artículos Décimo Noveno, Vigésimo, Vigésimo Octavo y Trigésimo Quinto del Reglamento: a) Sobre la base de lo dispuesto en



la Resolución Exenta Número trescientos treinta y cuatro / dos mil de la Comisión Nacional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, se establece un universo total de unidades habitacionales del Proyecto ascendente a doce mil cuatrocientas setenta y tres unidades habitacionales, equivalente a un número idéntico de votos. b) Conforme con lo anterior, el número total de votos a considerar para determinar los quórum de constitución y acuerdos en las Asambleas de Copropietarios, asciende a doce mil cuatrocientos setenta y tres votos, que constituye el universo total de votos sobre la base de los cuales se calcularán los quórum de constitución y acuerdos de las Asambleas. Dichos votos, se distribuyen en la forma que se indica en las letras siguientes. c) A cada unidad habitacional recibida municipalmente corresponderá un voto. d) A cada lote o unidad comercial o de equipamiento, recibido municipalmente le corresponderá igual número de votos que resulte de multiplicar la superficie del respectivo lote o unidad expresada en hectáreas por el factor que para ese lote o unidad se indica en el número Tres) del artículo séptimo transitorio. Sólo tendrán derecho a voto y serán considerados para efectos de la



**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

distribución de los votos, aquellos lotes o unidades comerciales o de equipamiento que a la fecha de citación para la respectiva Asamblea, se encuentren pagando los gastos comunes del Proyecto. La indicada distribución y la determinación de aquellos lotes o unidades que deben considerarse en ella, será efectuada por el Administrador. e) A los sitios, lotes o macrolotes en los cuales no se han construido unidades habitacionales o comerciales o de equipamiento, le corresponderá un número de votos igual a la diferencia entre doce mil cuatrocientos setenta y tres y el número de votos asignados a las unidades habitacionales, comerciales y de equipamiento recibidas municipalmente, asignados conforme a las letras precedentes. La asignación de estos votos a los sitios, lotes o macrolotes no desarrollados, se efectuará en proporción directa a su superficie. En todo lo no modificado por este artículo transitorio, regirá lo dispuesto en los Artículos Décimo Noveno, Vigésimo y Trigésimo Quinto del Reglamento. Los quórum para la constitución y acuerdo de las Asambleas, serán los indicados en los Artículos Décimo Noveno y Trigésimo Quinto del Reglamento, calculados sobre la base del universo



total de votos establecidos en este artículo transitorio". Acuerdo: La Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes aprobar la modificación del Artículo Décimo Transitorio, cambiando su numeración por la de Artículo Noveno Transitorio, en el texto y con los términos expuestos por el señor Presidente. ONCE) Modificar el Artículo Vigésimo Octavo e incluir un Artículo Décimo Transitorio, en relación con los gastos comunes. El Presidente propuso a la Asamblea la modificación del Artículo Vigésimo Octavo relativo a los gastos comunes, así como también la inclusión de un Artículo Décimo Transitorio, con el propósito de acotar tales gastos a aquellos que se producen dentro de la superficie del Proyecto, y para regular en forma temporal en el artículo transitorio el destino de tales gastos a bienes cuyo cuidado y mantención sean de cargo de autoridades públicas. De acuerdo con lo anterior, el Presidente propuso a la Asamblea el siguiente nuevo texto del Artículo Vigésimo Octavo, y la incorporación de un nuevo Artículo Décimo Transitorio. "VIGÉSIMO OCTAVO: Son gastos comunes los necesarios para la administración, mantenimiento, conservación, reparación, aseo y uso de los bienes

comunes y para la prestación de los servicios comunes. Los gastos comunes del PROYECTO se distribuirán entre los propietarios de los sitios que los constituyen y éstos deberán pagarlos en las proporciones que se señala en el artículo noveno. A título meramente enunciativo y no excluyente, se considerarán gastos o expensas comunes los siguientes: a) La remuneración de la administración. b) Remuneraciones, beneficios, prestaciones e indemnizaciones de naturaleza laboral, ropa y equipos de trabajo e imposiciones previsionales del personal de servicio del PROYECTO, tales como vigilantes, aseadores, jardineros, porteros y otros. c) Consumo de energía eléctrica, teléfono, combustibles, agua potable y de riego que correspondan a los bienes y servicios comunes. d) Gastos relativos a la extracción de basuras, si fuere del caso. e) Adquisición, mantención y reparación de maquinarias, equipos, herramientas, útiles, repuestos, accesorios, elementos; uniformes y elementos de trabajo; insumos de aseo, jardinería, paisajismo, regadío, obras civiles, movilización, vigilancia y administración. f) Conservación, reparación y reposición de asfaltos y pavimentos, vías, áreas verdes, líneas e



instalaciones eléctricas, postaciones, luminarias, llaves, ductos de agua potable y alcantarillados, si estos no fueren reparados por los encargados de ello.

g) Primas de seguro por bienes o servicios comunes.

h) Material de oficina y administración. i) En general, todo otro gasto que por su naturaleza fuere necesario para la buena conservación, funcionamiento, aseo y presentación del PROYECTO". "ARTÍCULO DÉCIMO TRANSITORIO: Durante el período comprendido entre el primero de enero de dos mil once y el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, el presupuesto anual de gastos comunes no considerará dentro de sus partida gastos que involucren la mantención, cuidado y conservación de bienes públicos y/o cuyo cuidado y mantención corresponda a organismos públicos. Con todo, el Comité de Administración por acuerdo adoptado con el voto favorable de a lo menos cuatro de sus miembros, podrá determinar hacer variaciones al presupuesto anual, con el fin de destinar parte de los fondos comunes a la mantención, cuidado y conservación de dichos bienes, cuando los organismos públicos a cargo de ello no la hayan efectuado, o bien, cuando la mantención, cuidado o conservación haya sido ejecutada por debajo del estándar existente

al mes de diciembre de dos mil diez. Lo anterior es sin perjuicio de los acuerdos para establecer contribuciones extraordinarias a los gastos comunes, los que deberán ser acordados por la Asamblea de Propietarios, previa aprobación del Comité de Administración, por acuerdo adoptado con el voto favorable de a lo menos cuatro de sus miembros y transcurrido al menos un año desde la presente modificación al Reglamento". Acuerdo: La Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes aprobar la modificación del Artículo Vigésimo Octavo y la inclusión del nuevo Artículo Décimo Transitorio, de acuerdo con los textos y con los términos expuestos por el señor Presidente. DOCE) Modificar los Artículos Vigésimo Segundo y Tercero Transitorio relativos a la conformación del Comité de Administración, e incorporar un Artículo Décimo Primero Transitorio, pasando el actual a ser Décimo Segundo Transitorio, para establecer un quórum especial para la adopción de ciertos acuerdos por parte del Comité de Administración. El Presidente propuso a la Asamblea modificar la conformación actual del Comité de Administración, aumentando su número de tres a cinco miembros fijos, así como



también el establecimiento de un régimen transitorio de integración del Comité de Administración y de un quórum especial para la adopción de ciertos acuerdos relativos a bienes comunes y de regímenes especiales a la contribución de gastos comunes, todo ello acorde a la situación de desarrollo en que se encontraba el Proyecto. Para ello, sometió a consideración de la Asamblea la modificación de los Artículos Vigésimo Segundo y Tercero Transitorio del Reglamento, los que serían sustituidos por los que se indica a continuación, incluyéndose en este último tanto a los representantes de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., como a los representantes de los restantes propietarios que lo integrarían hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Copropietarios, así como también la incorporación de un nuevo Artículo Primero Transitorio, pasando el actual a ser Décimo Segundo Transitorio: "VIGÉSIMO SEGUNDO: Del Comité de Administración. El Comité de Administración estará compuesto de cinco personas mayores de edad, que deberán ser propietarios de algún sitio o lote del Proyecto o delegados de éstos que reúnan tales condiciones. Los miembros del Comité de Administración serán elegidos por las Asambleas de

Copropietarios de entre las cinco más altas mayorías y permanecerán en sus cargos por un año contado desde su designación y podrán ser reelegidos indefinidamente. En caso que no se celebre una nueva Asamblea dentro de un año contado desde la designación de los mismos, los miembros del Comité de Administración permanecerán en sus cargos hasta que se realice la próxima Asamblea de Copropietarios. En caso de renuncia de alguno de ellos, será designado su reemplazante por los miembros restantes y permanecerá en su cargo hasta la renovación del Comité de Administración en la próxima Asamblea. El Comité será presidido por uno de sus miembros que será su presidente, y adoptará sus acuerdos con el voto de la mayoría de los asistentes. En caso de empate, prevalecerá la opinión del presidente. Los acuerdos del Comité se consignarán en el libro de actas que llevará el Administrador". ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO: A contar del primero de diciembre de dos mil diez y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, los cinco miembros del Comité de Administración serán elegidos por las Asambleas de Copropietarios de la siguiente forma: a) tres miembros deberán elegirse de entre las tres más



altas mayorías de aquellas personas mayores de edad que proponga la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. o su sucesora legal, a quienes no les será exigible el requisito de ser propietarios de algún sitio o lote del Proyecto; y, b) los restantes dos miembros, deberán ser personas mayores de edad propietarios de algún sitio o lote del Proyecto, y se elegirán de entre las dos más altas mayorías de aquellas que en la Asamblea de Copropietarios propongan los propietarios presentes o representados, excluidos Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., sus sociedades filiales y sus respectivas sucesoras legales. El Presidente del Comité de Administración deberá ser electo de entre los miembros propuestos por la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. o su sucesora legal. Hasta que se celebre la próxima Asamblea Ordinaria de Copropietarios, se designa como miembros del Comité de Administración a los señores Cristián Cominetti Zárate, quien lo presidirá, Rodrigo Bruna Bastidas, Pablo Astudillo Hernández, como representantes de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y a los señores Ricardo Ramírez Rebolledo y Ricardo Barrenechea Acuña como representantes de los restantes propietarios".



"ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO TRANSITORIO: Durante el período comprendido entre el primero de enero de dos mil once y el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, los acuerdos del Comité de Administración relativos a las siguientes materias, deberán ser adoptados con el voto conforme de al menos cuatro de sus miembros: a) los acuerdos para la calificación de los bienes indicados en el artículo octavo del Reglamento como bienes comunes del Proyecto, así como los acuerdos para la adquisición de los mismos; y, b) los acuerdos para la exención en el pago de gastos comunes, ya sea ordinarios, extraordinarios o ambos, así como para el establecimiento de regimenes de contribución a tales gastos, en los casos y términos establecidos en la letra f) del artículo vigésimo tercero del Reglamento". Acuerdo: La Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes aprobar las modificaciones a los Artículos Vigésimo Segundo y Tercero Transitorio, y la incorporación del nuevo Artículo Primero Transitorio, todos del Reglamento, de acuerdo con los textos y con los términos expuestos por el señor Presidente. **TRECE) Modificar el Artículo Trigésimo Segundo en cuanto a eliminar el mismo la referencia al depósito de garantía y del**



fondo común de reserva. El Presidente indicó que se proponía eliminar del Artículo Trigésimo Segundo la referencia que en él se contenía al depósito en garantía y al fondo común de reserva, por no tener otra regulación de ellas en el Reglamento y no haberse hecho aplicación de las mismas durante la vigencia del Reglamento, por lo que proponía sustituir el mencionado artículo, por el siguiente:

"TRIGÉSIMO SEGUNDO: SITIOS ERIAZOS. El hecho que un sitio o lote permanezca eriazo por cualquier tiempo, no exime, en caso alguno, al respectivo propietario de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas o gastos comunes respectivos, ordinarios y extraordinarios, en la forma que se establece en los artículos anteriores". Acuerdo: Sometida a consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Trigésimo Segundo, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente. **CATORCE)**

Modificar el Artículo Primero Transitorio, relativo al Administrador. El Presidente señaló que correspondía actualizar al Administrador indicado en el Artículo Primero Transitorio, con el fin de establecer que dicha función corresponde a la

sociedad Administradora San Cristóbal Limitada, la cual se mantendrá en tal cargo en tanto no sea removida del mismo por acuerdo del Comité de Administración, adoptado en la forma y con el quórum que indica el artículo décimo quinto del Reglamento. De acuerdo con ello propuso sustituir el actual Artículo Primero Transitorio por el siguiente:

"ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: Se designa Administrador del Proyecto a la sociedad Administradora San Cristóbal Limitada, la cual se mantendrá en el cargo en tanto no sea removida del mismo por acuerdo del Comité de Administración, adoptado en la forma y con el quórum que indica el artículo décimo quinto del Reglamento". Acuerdo: La Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes aprobar la modificación al Artículo Primero Transitorio, de acuerdo con el texto y con los términos expuestos por el señor Presidente. QUINCE) Modificar el Artículo Décimo Primero Transitorio, que pasa a ser Décimo Segundo Transitorio, relativo a las modificaciones del Reglamento. En consistencia con lo establecido en el Reglamento en relación con el establecimiento de un límite máximo de cobro por concepto de gastos comunes, el Presidente propuso a



la Asamblea la modificación del actual Artículo Décimo Primero Transitorio, que pasa a ser Décimo Transitorio, sustituyéndolo por el siguiente:

"ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO TRANSITORIO: Para acordar cualquier modificación al Reglamento que implique incrementar la contribución al pago de los gastos comunes generales, ordinarios y extraordinarios, por un monto superior a dieciocho unidades de fomento promedio anual por unidad habitacional; se requerirá de la unanimidad de los votos del Proyecto indicados en el Artículo Noveno Transitorio". Acuerdo: La Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes aprobar la modificación al Artículo Décimo Primero Transitorio, que pasa a ser Décimo Segundo Transitorio, de acuerdo con el texto y con los términos expuestos por el señor Presidente.

DIECISEÍIS) Incorporar un nuevo Artículo Décimo Tercero Transitorio, relativo a la reajustabilidad de las obligaciones del Reglamento expresadas en Unidades de Fomento. El Presidente propuso la incorporación de un nuevo Artículo Décimo Primero Transitorio, en el que se recogiera la forma de reajuste de las obligaciones del Reglamento expresadas en unidades de fomento, para el evento de

supresión de dicha unidad, del siguiente tenor:

"ARTÍCULO DECIMO TERCERO TRANSITORIO: En el evento que la Unidad de Fomento, por cualquier razón, dejare de ser un padrón de reajustabilidad diaria en los mismos términos y forma de calcularse actualmente, o su valor se modificare por la autoridad, las obligaciones de pago de dinero establecidas en este Reglamento, se reducirán a pesos moneda corriente nacional al día anterior al de la modificación, se reajustarán desde ese instante en adelante, en la misma proporción en que variare el Índice de Precios al Consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace, con un mes de desfase y aplicando numerales diarios, proporcionalmente, en términos similares a aquellos con que actualmente se calcula la Unidad de Fomento".

Acuerdo: La Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes aprobar la incorporación del nuevo Artículo Décimo Primero Transitorio propuesto por el señor Presidente. DIECISIETE) Aprobación de un texto refundido de las disposiciones del Reglamento General del Proyecto. En consideración a las modificaciones acordadas en la presente Asamblea, así como las aprobadas en la Asamblea Extraordinaria de



Propietarios celebrada con fecha dieciséis de marzo de dos mil seis cuya acta se redujo a escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha de fecha veinte de abril de dos mil seis, repertorio tres mil doscientos sesenta y ocho del mismo año e inscrita a fojas treinta y tres mil doscientos doce número cuarenta y dos mil doscientos cuarenta y ocho del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y en la Asamblea Extraordinaria de Propietarios celebrada con fecha diecisiete de junio de dos mil ocho, cuya acta se redujo a escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha de fecha ocho de junio de dos mil nueve, bajo repertorio número nueve mil novecientos cincuenta y cinco guión dos mil nueve, inscrita a fojas veintitrés mil novecientos treinta y seis número veintisiete mil ochocientos noventa y ocho del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año dos mil nueve del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el señor Presidente propuso a la Asamblea la aprobación de un texto refundido de las disposiciones permanentes y transitorias vigentes del Reglamento General del Proyecto Piedra Roja. Señaló

que el texto refundido que se sometía para la aprobación de la Asamblea, sólo contenía las disposiciones del Reglamento desde su Título II en adelante, para no incluir la extensa descripción de los inmuebles que conforman el Proyecto, los cuales, en todo caso, correspondían a los que se encontraban graficados en el plano que para fines informativos y de claridad había sido aprobado por la presente Asamblea y que se protocolizará junto con la escritura pública a la que se reduzca el acta de la misma. Acuerdo: Con la prevención precedente, la Asamblea por la unanimidad de los presentes, aprobó el siguiente TEXTO REFUNDIDO DEL REGLAMENTO GENERAL DEL PROYECTO PIEDRA ROJA "TITULO II: OBJETIVO Y DISPOSICIONES GENERALES DEL "PROYECTO PIEDRA ROJA".- TERCERO: Las sociedades comparecientes únicas propietarias de los lotes individualizados en los artículos anteriores, están desarrollando un proyecto denominado "PROYECTO PIEDRA ROJA", en adelante también el PROYECTO, compuesto por los sitios o lotes, descritos en los artículos primero y segundo precedentes. CUARTO: DEFINICION DEL CONCEPTO GENERAL DEL PROYECTO. El PROYECTO se ha desarrollado en base a un concepto de conjunto de condominios, loteos y



proyectos diferentes, los que se enmarcan en el PROYECTO que tiene una superficie de mil sesenta hectáreas, aproximadamente, y se ha querido darle una uniformidad básica por lo que se ha estimado necesario dictar el presente reglamento que regule las obligaciones de los distintos loteos que se desarrollan y se desarrollarán en la zona, de acuerdo al plano que con esta misma fecha se protocoliza en esta misma Notaría bajo el número doscientos sesenta.

**QUINTO:** FUERZA OBLIGATORIA DEL REGLAMENTO. Las sociedades comparecientes en su calidad de únicos propietarios de los inmuebles referidos, otorgan el siguiente estatuto jurídico, en adelante el REGLAMENTO, que regulará el ejercicio de ciertos derechos u obligaciones recíprocas de todos y cada uno de los propietarios de los sitios, lotes y macrolotes que integran el PROYECTO y establecerá las limitaciones, obligaciones, gravámenes, prohibiciones y otras disposiciones que afectarán a dichos predios y regulará las cargas y obligaciones que a cada uno de los propietarios de los lotes les corresponderá.

**SEXTO:** Las normas del presente Reglamento serán obligatorias para todos los propietarios de los sitios, lotes y macrolotes del PROYECTO y se



extenderá a todas las personas naturales o jurídicas de cualquier naturaleza, que adquieran a cualquier título uno o más de dichos predios, o una cuota del dominio de ellos o derechos reales o personales constituidos sobre los mismos, como también para sus sucesores o causahabientes. También quedarán obligados por el presente Reglamento las personas que, aunque no sean propietarios de sitios, lotes o macrolotes, los ocupen a título de arrendatarios, usufructuarios o tengan el uso, goce o mera tenencia de los mismos o que, en general, los ocupen en todo o parte a cualquier título. Esta extensión a terceros del imperio del Reglamento, de ningún modo libera o excluye de responsabilidad al propietario. SÉPTIMO: Los inmuebles que forman el PROYECTO, quedarán afectos perpetuamente a las limitaciones, gravámenes, obligaciones y prohibiciones permanentes contenidas en los artículos doce, trece y catorce y a las sanciones contenidas en el artículo veinticinco. Dichos gravámenes, limitaciones, obligaciones, prohibiciones y sanciones se entenderán incorporadas, sin necesidad de mención expresa, en todos los títulos que den testimonio de las mutaciones en el dominio de los inmuebles, y se inscribirán en cuanto



fuere pertinente, en los Registros competentes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior, el que por cualquier título transfiera el dominio de un sitio, lote o macrolote objeto del presente instrumento, estará obligado a incorporar en el contrato respectivo una estipulación en cuya virtud el adquirente declare expresamente conocer y aceptar todos los gravámenes, limitaciones, obligaciones, prohibiciones y sanciones que afectan el inmueble y que se encuentran establecidas en esta escritura pública. Igual obligación se aplicará a aquellas personas que adquieran el inmueble por sucesión por causa de muerte, las que deberán insertar dicha cláusula en las respectivas escrituras de adjudicación. Aquel propietario que no diere cumplimiento a esta obligación responderá solidariamente con el sucesor en el dominio al pago de las indemnizaciones que pudieren corresponder. Para estos efectos, todo aquél que enajene una propiedad objeto de este Reglamento estará obligado a incluir en el título respectivo la siguiente cláusula: "La propiedad que es objeto del presente contrato quedará gravada perpetuamente con las prohibiciones, gravámenes, limitaciones,

obligaciones, prohibiciones y sanciones contenidas en la escritura pública de "Reglamento General del Proyecto Piedra Roja" de fecha veintitrés de junio de dos mil tres otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha y sus posteriores modificaciones, y cuyos textos el adquirente declara conocer y aceptar en todas sus partes. Las estipulaciones contenidas en dichas escrituras públicas se entenderán incorporadas al presente contrato y formarán parte integrante de él para todos los efectos legales. Aquel propietario que no diere cumplimiento a la obligación de incluir esta misma cláusula en los respectivos títulos traslaticios de dominio, responderá solidariamente con el sucesor en el dominio del pago de las multas o indemnizaciones de perjuicios que se originen por infracción a las normas contenidas en la escritura pública antes mencionada. Por el solo hecho de la adquisición, se entenderá que el propietario del lote se compromete a cumplir y respetar las normas, gravámenes, limitaciones, obligaciones, prohibiciones y sanciones consignadas en la escritura pública citada precedentemente y sus posteriores modificaciones, y que renuncia a ejercer cualquier recurso encaminado a



obtener la inaplicabilidad de estas normas sin que valga estipulación en contrario". OCTAVO: **BIENES COMUNES**. Constituirán bienes comunes del PROYECTO las construcciones, mejoras y edificaciones; los ductos eléctricos, de telefonía, de televisión; mobiliario urbano; luminarias; casetas de seguridad y sus barreras; cercas; postaciones; plantíos y sementeras, que se realicen sobre áreas verdes, quebradas, vías, pasajes y veredas. Asimismo constituirán bienes comunes los sistemas de comunicación, y demás equipos técnicos; herramientas y materiales de aseo, jardinería y mantención; vehículos; útiles necesarios para la administración y en general, cualesquiera otro bien mueble o inmueble que sean necesarios o se destinen al servicio, recreación o esparcimiento y todos aquellos necesarios para la conservación, mantención y adecuado aprovechamiento de los sitios, lotes y macrolotes que componen el PROYECTO. La calificación de alguno de los indicados bienes como bienes comunes del PROYECTO, así como la adquisición de los mismos, competará exclusivamente al Comité de Administración, actuando en representación de la Asamblea de Copropietarios. El acta del Comité de Administración en el que conste tal acuerdo, deberá

ser reducida a escritura pública, de la que se tomará nota al margen de la inscripción del presente Reglamento. También es un bien común del PROYECTO el derecho de servidumbre que por el presente instrumento se constituye en conformidad con el artículo trece siguiente. NOVENO: El derecho que corresponde a cada sitio, lote o macrolote del Proyecto sobre los bienes de dominio común se determina en proporción al avalúo fiscal del respectivo sitio, lote o macrolote. Cada copropietario deberá contribuir al pago de los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios en la misma proporción que le corresponde al respectivo sitio, lote o Macrolote sobre los bienes comunes. Esta distribución se podrá alterar en el evento de producirse variaciones en los avalúos fiscales de los predios. Corresponderá al Administrador la actualización del porcentaje en que concurrirá cada copropietario al pago de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, en la forma que se indica en el Artículo Sexto Transitorio de este Reglamento. DECIMO: Los derechos y las obligaciones en los bienes comunes son inseparables del dominio del respectivo sitio, lote o macrolote, por lo que la



transferencia, transmisión o gravamen de éstos, se entenderá siempre comprendida la respectiva cuota en los bienes comunes. En consecuencia, ningún propietario podrá enajenar, transmitir, gravar, ceder, ni dar en uso, a cualquier título que fuere, el sitio, lote o macrolote independientemente del derecho en los bienes comunes o viceversa, ni aún con el consentimiento de los demás propietarios.

**UNDECIMO:** Los propietarios de los sitios, lotes y macrolotes, y las personas a quienes estos cedan su uso y goce podrán servirse de los bienes comunes, empleándolos para su destino natural y ordinario, sin perturbar el ejercicio del mismo derecho por parte de los demás propietarios. Todo daño o perjuicio causado en los bienes comunes deberá ser indemnizado al PROYECTO o a los propietarios afectados por el propietario responsable del mismo, ya sea por haberlo ocasionado él personalmente, o bien, miembros de su familia, dependientes u otros moradores del sitio, lote o macrolote y el costo de la reparación será incluida por el Administrador en el próximo cobro de gastos comunes. **TITULO III: DE LAS OBLIGACIONES Y LIMITACIONES.** **DUODECIMO:** Los propietarios, arrendatarios, usufructuarios o quienes tengan el

EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

uso, goce o mera tenencia o quienes ocupen en todo o parte, a cualquier título, uno cualquiera de los sitios, lotes o macrolotes, deberán cumplir las siguientes obligaciones: a) Cumplir las normativas que determine el Comité de Administración. b) Disponer se entregue la identificación al personal y los vehículos de cualquier clase que requieran ingresar al PROYECTO, de manera que la portería o el personal de seguridad controle dicho ingreso. c) Cada sitio, lote o macrolote, deberá cumplir con la obligación de pagar los gastos comunes en la forma y oportunidades a que se refiere el Título VIII del presente Reglamento. En el caso que el sitio, lote o macrolote obligado al pago de los gastos comunes estuviere acogido a la Ley de Condominios o tuviere alguna otra estructura legal de comunidad, será responsable de efectuar el pago, con cargo al sitio, lote o macrolote, el respectivo administrador del condominio o comunidad. La responsabilidad de efectuar el pago de los gastos comunes que en este último caso corresponda al administrador del condominio o comunidad, no eximirá bajo ningún respecto a los propietarios, arrendatarios, usufructuarios o quienes tengan el uso, goce o mera



tenencia o quienes ocupen en todo o parte, a cualquier título el sitio, lote o macrolote que integre ese Condominio o Comunidad, del pago de los gastos comunes a que se refiere esta letra, respecto de los cuales continuarán siendo los directamente obligados. TITULO IV: SERVIDUMBRE. DECIMO TERCERO:

Por el presente acto e instrumento las sociedades Chicureo Desarrollos Inmobiliarios S.A. y Consorcio Inmobiliario Chicureo Limitada en su calidad de propietarios de los Macrolotes Diez, Doce, Trece y Catorce, referidos en el número seis del artículo primero precedente, en adelante los predios sirvientes, constituyen las servidumbres que a continuación se indican, sobre las partes de dichos predios correspondientes al área individualizada en el plano que se protocoliza con esta fecha en este oficio notarial bajo el número cuatro mil trescientos el cual, firmado por los comparecientes, se entiende formar parte del presente Reglamento para todos los efectos legales. a) Los Predios sirvientes, quedarán gravados, en beneficio de los demás sitios, lotes y macrolotes del PROYECTO, con una servidumbre negativa y continua de uso de suelo, en cuya virtud, el área gravada con servidumbre solo podrá utilizarse



para áreas verdes y para la construcción y mantención de una laguna; con sus embarcaderos, puentes, paseos peatonales, barandas, rampas, escaleras y salas de máquinas; su respectivo mobiliario urbano; casetas de custodia, seguridad y guardia; construcciones propias de un club náutico y otras necesarias para el desarrollo y mantención de la laguna. b) Los predios sirvientes quedarán gravados, en beneficio de los demás sitios, lotes y macrolotes del PROYECTO, con una servidumbre negativa y continua, en cuya virtud el área gravada con servidumbre, no puede ser objeto de subdivisiones de ninguna clase. c) Los predios sirvientes quedarán gravados en beneficio de los demás sitios, lotes y macrolotes del PROYECTO, con una servidumbre negativa y continua en cuya virtud, en el área gravada con servidumbre, todos los cables de transmisión telefónica, de electricidad o de cualquiera otra clase que se utilicen o atraviesen el inmueble, no podrán instalarse sino en forma subterránea, quedando prohibido los tendidos aéreos a cualquier altura que se trate. d) Los predios sirvientes quedarán gravados en beneficio de los demás sitios, lotes y macrolotes del PROYECTO, con una servidumbre negativa y continua



en cuya virtud, el área gravada con servidumbre, no podrá ser objeto de ruidos molestos o estridentes de ninguna clase. Tampoco podrán ingresarse al inmueble gravado sustancias malolientes, ni realizar actos que pudieren comprometer la salubridad, la seguridad del lugar o dañar el medio ambiente o sus aguas. Las sociedades comparecientes, únicas propietarias de los predios dominantes, declaran que para los efectos de lo dispuesto en artículo seiscientos noventa y ocho del Código Civil, aceptan y adquieren en este acto el derecho de servidumbre que en beneficio de los predios de su propiedad se constituye en el presente artículo. Asimismo, por el presente acto e instrumento, las sociedades comparecientes, propietarias de los predios dominantes, autorizan y otorgan desde ya un mandato especial irrevocable a Chicureo Desarrollos Inmobiliarios S.A., hoy Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. para que, actuando en sus nombres y representaciones, pueda modificar, alterar, aumentar, disminuir, distribuir, fraccionar y, en general, adecuar de cualquier forma al interior de los predios sirvientes, el área gravada con las

servidumbres que se constituyen en esta cláusula, quedando facultada al efecto la mencionada sociedad para ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios, incluyendo dentro de éstos la confección, suscripción y archivo de planos, las solicitudes de las anotaciones que fueren procedentes en la matriz de la presente escritura y su inscripción, y en aquellas en las que consten las transferencias de dominio de los predios sirvientes y los predios dominantes y solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar. Por el sólo hecho de la declaración de aceptación del presente instrumento efectuada por cada adquirente de un inmueble que forme parte del PROYECTO en el respectivo contrato que le sirva de título de dominio, se entenderá que dicho adquirente ratifica y acepta en todas sus partes el mandato especial e irrevocable que se otorga a la sociedad Chicureo Desarrollos Inmobiliarios S.A., hoy Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., por esta cláusula. **TITULO V: PROHIBICIONES. DECIMO CUARTO:** Los propietarios, arrendatarios, usufructuarios o quienes tengan el



uso, goce o mera tenencia o que ocupen en todo o parte a cualquier título uno cualquiera de los sitios, lotes o macrolotes, quedarán sujetos a las siguientes prohibiciones: a) Realizar picnic y camping u otras similares en sitios, en áreas comunes o bienes de uso público. b) Establecer estacionamientos de automóviles u otros vehículos en lugares públicos, aceras, calzadas u otros lugares que no sea al interiores de cada predio. c) Tener a cualquier título en la propiedad, aunque sea transitoriamente, materias inflamables, explosivas, mal olientes, en descomposición o cualquiera otra que pueda causar algún tipo de perjuicio a terceros, excepto si trata de bencineras o empresas especializadas en el rubro. d) Causar ruidos o algazaras, o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes de los lotes. e) Producir contaminación acústica que cause severas molestias a los vecinos, ya sea por el funcionamiento de aparatos de radio, motores, generadores eléctricos u otros, instrumentos musicales o en cualquiera otra forma. f) Ejecutar actos que puedan afectar o comprometer la seguridad o salubridad del PROYECTO o de sus habitantes. g) Instalar cualquier tipo de

EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

antenas, parabólicas u otras que sean visibles. h) Instalar tendidos de cables subterráneos fuera de los autorizados en conformidad a los planos del PROYECTO. i) Tender ropa u otros elementos de vestimenta u otros en lugares que no estén debidamente cerrados a fin de que no sean visibles desde el exterior. j) Efectuar todo tipo de reparaciones o lavados a vehiculos en las calles y espacios de uso común. k) La circulación por las calles de todo tipo de animales que no transiten con sus dueños con las medidas de seguridad pertinentes, tales como, correas y otros. Quienes posean animales, sujetos a las limitaciones ya referidas, deberán además contar con cercas y mallas que impidan absolutamente, que ellos se escapen a los sitios vecinos, calles u otros lugares. l) La crianza de todo tipo de animales. m) Botar cualquier tipo de desperdicios en los espacios de uso común y/o causar daños en ellos o en sus instalaciones, disponer de la basura en contravención a lo que establezca la Junta de Vigilancia. La infracción a esta prohibición se estimará especialmente grave. n) Cazar por cualquier medio aves, animales, y demás especies que habiten en el PROYECTO. ñ) No obstruir, ni tapar el escurrimiento



natural de las aguas por las quebradas y demás cursos naturales o artificiales. Podrán establecerse excepciones a las prohibiciones anteriores con expresa autorización del Comité de Administración.

**TITULO VI: DE LA ADMINISTRACION.** Administrador, Asamblea de Copropietarios y Comité de

Administración. DECIMO QUINTO: Del Administrador. La

administración de los bienes y servicios comunes y, en general, de todo el PROYECTO, estará a cargo de un

Administrador, que podrá ser una persona natural o jurídica, que designará el Comité de Administración

mediante acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros. El Administrador

dependerá directamente del Comité de Administración y estará sujeto al control y fiscalización de ésta

última y de la Asamblea de Copropietarios. Si el Administrador cesare en sus funciones por cualquiera

causa que no sea su remoción por otro administrador, el Comité de Administración asumirá interinamente la

administración hasta que se designe un nuevo administrador. Este se mantendrá en el cargo mientras

cuenta con la confianza del Comité de Administración. DECIMO SEXTO: Corresponderá al Administrador: a)

Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes y las

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

áreas de servidumbre del PROYECTO, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar.

b) Recaudar las cuotas o pagos que deban efectuar los propietarios por concepto de expensas o gastos comunes. En el caso que el sitio, lote o macrolote obligado al pago de las expensas o gastos comunes estuviere acogido a la Ley de Condominios o tuviere alguna otra estructura de legal de comunidad o loteo, el Administrador efectuará el cobro al respectivo administrador del condominio o comunidad, incluyendo en él la proporción que corresponda a los bienes comunes del correspondiente condominio o comunidad, lo cual se entiende sin perjuicio de su derecho de cobrar, si procediere, directamente a los propietarios, arrendatarios, usufructuarios o quienes tengan el uso, goce o mera tenencia o quienes ocupen en todo o parte, a cualquier título, el sitio, lote o macrolote que integre ese Condominio o Comunidad. c) Abrir cuentas corrientes y girar en ellas. d) Solicitar la suspensión de los servicios que no fueren pagados oportunamente. e) Cobrar y percibir cuanto se adeude a los copropietarios del Proyecto por cualquier título o motivo. f) Administrar los bienes, vehículos, implementos y artículos requeridos



para la mantención, aseo y conservación del PROYECTO.

g) Rendir cuenta al Comité de Administración, a lo menos trimestralmente, tanto de los gastos como de los ingresos del período inmediatamente anterior, con la correspondiente documentación y la nómina de los copropietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes, sin perjuicio de la obligación de rendir cuenta anual, a la Asamblea de Copropietarios.

h) Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal del PROYECTO. i) Llevar un libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios. j) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en las causas concernientes a la administración, aseo y conservación del PROYECTO, 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 consultadas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan por expresamente reproducidos. k) Velar por la observancia y cumplimiento de las normas y disposiciones del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración. l) Ejercer las atribuciones



**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

que le otorga el presente Reglamento y las demás que lógicamente y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración. m) Prohibir el ingreso de vehículos al PROYECTO sean estos motorizados o no. n) El Administrador podrá requerir de las respectivas empresas de servicio, que procedan a la suspensión del suministro de electricidad y agua potable de cualquier sitio, lote o macrolote, en tanto el propietario del mismo no pague los valores adeudados por concepto de gastos comunes ordinarios o extraordinarios, con sus intereses y multas; y en tal caso todo costo de reposición de tales suministros y servicios será de cargo exclusivo del propietario. Para ello también podrá el Administrador ingresar al sitio, lote o macrolote del propietario moroso a través de propiedades de terceros, con expresas facultades de descerrajar puertas, ventanas y candados o cualquier tipo de barrera o caseta para desconectar los aludidos suministros, estableciendo los sellos o las cerraduras que haya lugar. Los gastos que irroguen estas suspensiones de suministros serán de cargo exclusivo del propietario del sitio, lote o macrolote moroso. En el caso que el sitio, lote o macrolote moroso estuviere acogido a la Ley de



Condominios o tuviere alguna otra estructura legal de comunidad, el Administrador efectuará los requerimientos a que se refiere esta letra, por medio del respectivo administrador del condominio o comunidad, los cuales, en todo caso, estarán obligados a gestionarlos tan pronto se les solicite.

DECIMO SEPTIMO: La certificación del Administrador acerca de los hechos que hubiere verificado personalmente, y que se relacionen en forma directa con el PROYECTO, o con acuerdos de la Asamblea de Copropietarios, o del Comité de Administración, 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. DECIMO OCTAVO: De la Asamblea de Copropietarios. Las Asambleas Ordinarias de Copropietarios tendrán por objeto oír y pronunciarse sobre la cuenta del Administrador, balance o estado de situación anual y cuenta del Comité de Administración; elegir, ratificar o remover a los miembros del Comité de Administración; conocer y adoptar acuerdos sobre cualquier materia que el Administrador o la Junta sometan a su conocimiento, o bien, sobre todo asunto de interés para el PROYECTO que plantee cualquier copropietario. Las Asambleas

Extraordinarias tendrán por objeto exclusivo tratar las materias que han sido objeto de la convocatoria y que se hayan incluido expresamente en la citación correspondiente. DECIMO NOVENO: Uno) La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año y, extraordinariamente, cada vez que la convoque el Comité de Administración o el Administrador por iniciativa propia o a petición de copropietarios que representen más de la mitad de las cuotas del PROYECTO. Dos) La citación a Asamblea se practicará mediante carta certificada enviada a cada propietario con quince días corridos de anticipación a la reunión. En el caso que la unidad, sitio, lote o macrolote estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o tuviere alguna otra estructura de legal de comunidad, será suficiente citación la que se practique al Presidente del Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad. Si a la fecha de la respectiva Asamblea no se hubiese constituido el Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad, la citación será dirigida al propietario desarrollador del sitio, lote o macrolote. Si por falta de administración o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a



la Asamblea de Copropietarios, cualquier propietario podrá concurrir al árbitro establecido en el artículo treinta y siete, para que lo haga, en cuyo caso la citación se hará también por carta certificada. **Tres)** Los copropietarios del PROYECTO concurrirán a las Asambleas de Copropietarios y votarán en ellas, de la forma que se indica en el artículo vigésimo. **(a)** Si la unidad, sitio, lote o macrolote estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o tuviere alguna otra estructura legal de comunidad, concurrirán por los propietarios del Condominio o Comunidad el Presidente del Comité de Administración del mismo, designado en la forma prevista en el respectivo Reglamento de Copropiedad o de Comunidad, o la persona en quién éste delegue dicha facultad especial y específicamente para la Asamblea mediante mandato conferido por escrito. En el caso que, a la fecha de la respectiva Asamblea, no se hubiese constituido el Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad, la totalidad de las unidades del sitio, lote o macrolote acogido a la ley de Copropiedad Inmobiliaria o a algún otro tipo de estructura de comunidad, serán representadas y votará por ellas el propietario desarrollador del sitio, lote o

macrolote. La concurrencia de los propietarios en forma individual no será considerada para los quórum de constitución y votación en la Asamblea y se entenderá, por lo tanto, para todos los efectos, que el Presidente del Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad, o el propietario desarrollador inmobiliario en su caso, representa con derecho a voz y voto en la Asamblea, a los propietarios de ese Condominio o Comunidad. (b) Sólo si la unidad, sitio, lote o macrolote no estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria u otra estructura legal de comunidad, concurrirán el respectivo propietario personalmente o por medio de un representante legal o de mandatario. Sólo será válido el mandato conferido por escrito. En el evento que sean varios los propietarios, todos ellos deberán concurrir a través de un mandatario común designado al efecto. Cuatro) La Asamblea se reunirá preferentemente en el PROYECTO en el lugar que indique el Comité de Administración o el árbitro en subsidio. Cinco) Para constituirse válidamente, la Asamblea deberá contar, con la concurrencia de propietarios que representen a la mayoría absoluta de los derechos de los copropietarios del PROYECTO en



conformidad a lo establecido en el artículo noveno, vale decir, en proporción a los avalúos fiscales del respectivo sitio, lote o macrolote, sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones transitorias, las que primarán sobre el articulado permanente por los plazos que en ellas se indique. Si no se reuniere el quórum necesario para sesionar, se citará a una nueva Asamblea, la que se celebrará con los copropietarios que asistan, cualquiera que fuere su número o los derechos que representen. **Seis)** Los acuerdos se adoptarán por la mayoría absoluta de los derechos asistentes a la Asamblea respectiva, contabilizados los votos en la forma que se indica en el artículo vigésimo. Para los efectos de determinar el quórum de asistencia a las Asambleas, se considerará exclusivamente la nómina de sitios, lotes y macrolotes a que se refiere el artículo noveno, actualizada en la forma que se indica en el artículo **sexto** transitorio del Reglamento. En dicha nómina figura el número total de sitios, lotes y macrolotes del PROYECTO y sus respectivos derechos. **Siete)** Salvo resolución en contrario, los acuerdos válidamente adoptados serán obligatorios para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la Asamblea.

Ocho) La Asamblea será presidida por el Presidente del Comité de Administración, y en su defecto, por la persona que los concurrentes designen de común acuerdo. A falta de acuerdo, la designación se hará por sorteo. Actuará como secretario de la Asamblea el Administrador o la persona que el Presidente designe. El acta de la Asamblea será firmada por los miembros del Comité de Administración que asistan, el Administrador y por dos personas que se elegirán de común acuerdo o, a falta de acuerdo, por sorteo entre los presentes. Cumplido este requisito, el acta se considerará definitivamente aprobada. VIGESIMO: Uno)

En las Asambleas de Copropietarios, cada propietario votará en proporción a su avalúo fiscal del sitio, lote o macrolote respectivo, sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones transitorias, las que primarán sobre ésta forma de contabilización de votos por los plazos que en ellas se indique. Dos) Los copropietarios del PROYECTO concurrirán a las Asambleas de Copropietarios y votarán en ellas, en la proporción que corresponda, de la siguiente forma:

(a) Si la unidad, sitio, lote o macrolote estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o tuviere alguna otra estructura legal de comunidad,



concurrirá a la Asamblea y votará válidamente en ella por los propietarios del Condominio o Comunidad, el Presidente del Comité de Administración del mismo, designado en la forma prevista en el respectivo Reglamento de Copropiedad o de Comunidad, o la persona en quién éste delegue dicha facultad especial y específicamente para la Asamblea mediante mandato conferido por escrito. En el caso que, a la fecha de la respectiva Asamblea, no se hubiese constituido el Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad, la totalidad de las unidades del sitio, lote o macrolote acogido a la ley de Copropiedad Inmobiliaria o a algún otro tipo de estructura de comunidad, serán representadas en la Asamblea y votará por ellas el propietario desarrollador del sitio, lote o macrolote. La concurrencia de los propietarios en forma individual no será considerada para los quórum de constitución y votación en la Asamblea y se entenderá, por lo tanto, para todos los efectos, que el Presidente del Comité de Administración del respectivo Condominio o Comunidad, o el propietario desarrollador inmobiliario en su caso, representa con derecho a voz y voto en la Asamblea, a los propietarios de ese Condominio o



EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

Comunidad. (b) Sólo si la unidad, sitio, lote o macrolote no estuviere acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria u otra estructura legal de comunidad, concurrirá y votará el respectivo propietario personalmente o por medio de un representante legal o de mandatario. Sólo será válido el mandato conferido por escrito. En el evento que sean varios los propietarios, todos ellos deberán concurrir a través de un mandatario común designado al efecto. En caso que el sitio, lote o macrolote hubiere sido entregado en usufructo, corresponderá al o a los usufructuarios el voto por el sitio, lote o macrolote que corresponda. VIGÉSIMO PRIMERO:

Corresponderá a la Asamblea de Copropietarios: a) Impartir al Administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas. b) Aprobar o rechazar las cuentas que el Administrador presentará en cada Asamblea de Copropietarios. c) Fijar, a base de un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los propietarios a las expensas o gastos ordinarios o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estime conveniente. d) Acordar, a sugerencia del Administrador, el monto en que se aumentará



periódicamente el fondo común, determinando el plazo máximo de que dispondrán los copropietarios para hacer su respectivo aporte. e) Acordar reparaciones mayores o mejoras en el PROYECTO. 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 cuotas del PROYECTO. f) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a este Reglamento y, en general, atender todos los asuntos concernientes al PROYECTO. g) Designar y remover a los miembros del Comité de Administración. h) Aplicar las multas a que se refiere el artículo veinticinco. i) Determinar la remuneración del administrador. j) Eximir excepcionalmente y en forma transitoria o permanentemente a ciertos predios de la obligación del pago de gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios, por razones fundadas de lo cual deberá dejarse constancia en acta. j) Abrir cuentas corriente y girar en ellas. VIGÉSIMO SEGUNDO: Del Comité de Administración. El Comité de Administración estará compuesto de cinco personas mayores de edad,

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

que deberán ser propietarios de algún sitio o lote del Proyecto o delegados de éstos que reúnan tales condiciones. Los miembros del Comité de Administración serán elegidos por las Asambleas de Copropietarios de entre las cinco más altas mayorías y permanecerán en sus cargos por un año contado desde su designación y podrán ser reelegidos indefinidamente. En caso que no se celebre una nueva Asamblea dentro de un año contado desde la designación de los mismos, los miembros del Comité de Administración permanecerán en sus cargos hasta que se realice la próxima Asamblea de Copropietarios. En caso de renuncia de alguno de ellos, será designado su reemplazante por los miembros restantes y permanecerá en su cargo hasta la renovación del Comité de Administración en la próxima Asamblea. El Comité será presidido por uno de sus miembros que será su presidente, y adoptará sus acuerdos con el voto de la mayoría de los asistentes. En caso de empate, prevalecerá la opinión del presidente. Los acuerdos del Comité se consignarán en el libro de actas que llevará el Administrador. VIGÉSIMO TERCERO: Corresponderá al Comité de Administración: a) Elegir, designar, ratificar y remover al Administrador,



persona natural o jurídica. b) Sin perjuicio de las facultades que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, corresponderá al Comité de Administración impartir al Administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas. c) Examinar las cuentas que presente el Administrador, y pronunciarse respecto de éstas en forma previa a su presentación a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación. d) Citar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Copropietarios, en la forma que se expresa en el artículo diecinueve. e) Determinar, aplicar y notificar las multas y demás sanciones que corresponda aplicar por infracción a las normas o disposiciones del presente Reglamento, de conformidad a lo dispuesto en el Título VII siguiente. f) Determinar para las zonas, macrolotes, lotes y/o sitios del Proyecto destinados a equipamiento de salud, incluyendo clínicas o centros médicos dependientes de Clínicas u Hospitales; educación tanto preescolar como primaria, secundaria y de estudios superiores; para el culto religioso, tales como iglesias, santuarios y casas de retiro; y, de seguridad y asistencia a la comunidad, tales como

retenes de Carabineros, cuarteles de bomberos y juntas de vecinos, la exención en el pago de los gastos comunes, ya sea ordinarios, extraordinarios o ambos, así como el establecimiento para los mismos de regímenes especiales de contribución a tales gastos, pudiendo establecer cuotas fijas y/o variables de contribución o plazos distintos para el pago. El acta del Comité de Administración en el que conste el acuerdo, de exención o de establecimiento de regímenes especiales de contribución a los gastos comunes, deberá ser reducida a escritura pública, de la que se tomará nota al margen de la inscripción del presente Reglamento. g) Abrir cuentas corrientes y girar en ellas. h) Cualquier otra facultad especial que acuerde la Asamblea de Copropietarios. VIGÉSIMO CUARTO: Queda expresamente facultado el Administrador para que actuando conjuntamente con uno cualesquiera de los miembros del Comité de Administración, o bien, actuando dos cualesquiera de estos últimos, puedan, en representación de la Comunidad de Copropietarios, abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias y girar en ellas, así como también para girar, suscribir, aceptar, reaceptar, renovar, prorrogar, revalidar, endosar en dominio, cobro y garantía, depositar,



protestar, descontar, cancelar, cobrar, transferir, extender y disponer en cualquier forma de cheques, letras de cambio, pagarés y demás documentos mercantiles o bancarios, sean nominativos, a la orden o al portador en moneda nacional o extranjera y ejercitar respecto de ellos todas las acciones civiles y penales que correspondan con tales documentos. **TITULO VII: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.**

**VIGÉSIMO QUINTO:** Las infracciones a las normas o disposiciones contenidas en el Reglamento serán sancionadas con las multas que aplicará el Comité de Administración, por la mayoría absoluta de sus miembros, ajustándose a las siguientes reglas: a) Tratándose de infracciones a las disposiciones contenidas en el artículo trece del Reglamento, la multa será de un monto máximo de ciento cincuenta unidades de fomento, sin perjuicio del derecho de cualquier propietario de solicitar la demolición de las obras ejecutadas con contravención a lo dispuesto en tales normas. b) Tratándose de infracciones a las disposiciones contenidas en el artículo doce del presente Reglamento, la multa será de un monto máximo de cincuenta unidades de fomento, dependiendo de la gravedad de la infracción, sin perjuicio del derecho

de cualquier propietario de solicitar la demolición de las obras ejecutadas en contravención a lo dispuesto en tales normas. c) Cualquiera otra infracción a las normas del presente Reglamento, será sancionada con multa de un monto máximo de veinte unidades de fomento. De estas multas podrá reclamarse ante el tribunal arbitral establecido en el artículo treinta y siete del presente Reglamento del Condominio, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución del Comité de Administración. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá por ministro de fé 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 estas multas incrementarán el fondo común para gastos y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Copropietarios. VIGÉSIMO SEXTO: En caso de no pago oportuno de la multa determinada y notificada por el Comité de Administración, se devengará en favor del PROYECTO un interés equivalente al máximo interés permitido estipular recargado en un cincuenta por ciento, el que se aplicará desde el día en que debió



pagarse la multa hasta el día en que efectivamente se pague. VIGÉSIMO SÉPTIMO: El cobro de todas las sumas por concepto de infracciones a las disposiciones del Reglamento, se regirá por las normas previstas en el artículo treinta y uno de este Reglamento. **TITULO VIII: OBLIGACION, COBRO Y PAGO DE GASTOS COMUNES.** VIGÉSIMO OCTAVO: Son gastos comunes los necesarios para la administración, mantenimiento, conservación, reparación, aseo y uso de los bienes comunes y para la prestación de los servicios comunes. Los gastos comunes del PROYECTO se distribuirán entre los propietarios de los sitios que los constituyen y éstos deberán pagarlos en las proporciones que se señala en el artículo noveno. A título meramente enunciativo y no excluyente, se considerarán gastos o expensas comunes los siguientes: a) La remuneración de la administración. b) Remuneraciones, beneficios, prestaciones e indemnizaciones de naturaleza laboral, ropa y equipos de trabajo e imposiciones previsionales del personal de servicio del PROYECTO, tales como vigilantes, aseadores, jardineros, porteros y otros. c) Consumo de energía eléctrica, teléfono, combustibles, agua potable y de riego que correspondan a los bienes y servicios comunes. d)



Gastos relativos a la extracción de basuras, si fuere del caso. e) Adquisición, mantención y reparación de maquinarias, equipos, herramientas, útiles, repuestos, accesorios, elementos; uniformes y elementos de trabajo; insumos de aseo, jardinería, paisajismo, regadío, obras civiles, movilización, vigilancia y administración. f) Conservación, reparación y reposición de asfaltos y pavimentos, vías, áreas verdes, líneas e instalaciones eléctricas, postaciones, luminarias, llaves, ductos de agua potable y alcantarillados, si estos no fueren reparados por los encargados de ello. g) Primas de seguro por bienes o servicios comunes. h) Material de oficina y administración. i) En general, todo otro gasto que por su naturaleza fuere necesario para la buena conservación, funcionamiento, aseo y presentación del PROYECTO. VIGÉSIMO NOVENO: El hecho de que algún propietario no haga uso efectivo de determinado servicio o bien de uso común o de que el sitio permanezca desocupado o sin construir, no exime en caso alguno al propietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas que le corresponda. TRIGÉSIMO: La mantención, reparación y cuidado de los bienes comunes señalados en el



artículo octavo y en especial los que irroguen las áreas de servidumbre establecidas en el artículo trece precedente, serán de cargo de todos los propietarios de los sitios y lotes de acuerdo a la proporción que sea determinada en el artículo noveno. El o los dueños del área gravada con servidumbre antes referida, estará excluida de la obligación de concurrir al pago de gastos comunes ordinarios y extraordinarios y no se considerará para el prorrateo de los aludidos gastos, entre los demás propietarios.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** La determinación y distribución de los gastos comunes se precisará mensualmente por el Administrador, en conformidad a las normas del presente Reglamento y en base a las pautas generales acordadas en la Asamblea de Copropietarios. Como norma general, al comienzo de cada mes el Administrador cobrará, mediante carta dirigida a los propietarios de los sitios, lotes o macrolotes al domicilio registrado en la administración del PROYECTO, el reembolso de los gastos comunes efectivos realizados por la administración en el mes calendario precedente. Si algunos de estos estuvieren acogidos a la Ley de Condominios o tuvieren alguna otra estructura legal de comunidad, el Administrador

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

remitirá tal carta al respectivo administrador del condominio o comunidad y será esta última la responsable de su pago, lo cual se entiende sin perjuicio del derecho del Administrador a cobrar, si procediere, directamente a los propietarios, arrendatarios, usufructuarios o quienes tengan el uso, goce o mera tenencia o quienes ocupen en todo o parte, a cualquier título, el sitio, lote o macrolote que integre ese Condominio o Comunidad. Con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, podrá el Administrador confeccionar presupuestos estimativos de gastos, por periodos anticipados, y sobre la base de ellos fijar las cuotas de pago, ajustando los saldos con los gastos reales al final de cada periodo. Cada propietario, condominio o comunidad, deberá pagar al Administrador la cuota que le corresponda en los gastos comunes dentro de los cinco días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables, en beneficio del PROYECTO por todo el tiempo que medie entre el día del retraso y la fecha de pago efectivo, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la



obligación principal. Sin perjuicio de lo anterior, el propietario moroso perderá el derecho a participar en las Asambleas de Copropietarios y en sus deliberaciones, votaciones y acuerdos y, en general, quedará privado del ejercicio de los derechos que le corresponden en su calidad de tal hasta el pago íntegro de los gastos comunes, intereses y multas adeudados. El PROYECTO podrá, en todo caso, emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho correspondan. La copia del acta de la Asamblea de Copropietarios celebrada conforme al Reglamento, en que se acuerden expensas o gastos comunes ordinarias y/o extraordinarias, autorizada por el Administrador, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. Igual mérito tendrán los comprobantes o recibos de cobro de dichas expensas comunes extendidas en conformidad al acta, y los certificados de gastos comunes impagos, siempre que se encuentren firmados por el Administrador. En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo se le notificará personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del PROYECTO o a falta de éste, en el

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

respectivo lote que ha generado la demanda de cobro de gastos comunes. La obligación del propietario de un inmueble por expensas comunes sigue siempre al dueño del sitio, lote o macrolote, aún respecto de expensas devengadas antes de su adquisición, y el crédito correlativo gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil. Si el dominio de un sitio, lote o macrolote perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en los que les quepa a éstos en la contribución a gastos comunes. Por otra parte, el propietario podrá convenir con el arrendatario, comodatario, usufructuario, habitador u ocupante a cualquier título de un sitio, lote o macrolote el pago o reembolso de los gastos comunes correspondientes, pero los convenios aludidos no eximirán de responsabilidad al respectivo propietario frente al PROYECTO y los pagos o abonos que sus arrendatarios, titulares de derecho de uso y goce u



ocupantes efectúen a la Administración por concepto de gastos comunes, se entenderán hechos por cuenta y en representación del mismo propietario. **TITULO IX: DISPOSICIONES VARIAS. TRIGÉSIMO SEGUNDO: SITIOS ERIAZOS.** El hecho que un sitio o lote permanezca eriazo por cualquier tiempo, no exime, en caso alguno, al respectivo propietario de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas o gastos comunes respectivos, ordinarios y extraordinarios, en la forma que se establece en los artículos anteriores. **TRIGÉSIMO TERCERO: REGISTRO DE PROPIETARIOS.** El Administrador llevará un registro de propietarios, de sus representantes legales y de los habitantes del PROYECTO y para este efecto cada propietario deberá comunicarle por escrito al Administrador cualquier transferencia de dominio, arrendamiento cesión del uso y goce de su lote a cualquier título que se realice. El propietario que no comunicare una transferencia de dominio, con especificación del nombre y domicilio del adquirente, permanecerá solidariamente responsable del pago de los gastos comunes del lote enajenado. Asimismo el Administrador tendrá la facultad de impedir el acceso y ocupación del inmueble por una nueva persona,

mientras no se le acredite por el interesado que cuenta con el título de dominio o tenencia, contrato o autorización emanado del propietario que aparezca inscrito como tal en el Registro de Propietarios mencionado precedentemente. TRIGÉSIMO CUARTO:

**VIGENCIA.** El presente Reglamento regirá desde 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 Santiago. TRIGÉSIMO QUINTO: **MODIFICACIONES.** El

presente Reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios citada especialmente para tal efecto, debiendo expresarse en la citación el motivo de la convocatoria. Este acuerdo deberá contar con el voto de la mayoría de los asistentes que represente, a lo menos, el cincuenta y uno por ciento de los derechos de los sitios, lotes y macrolotes conforme a los artículo noveno y séptimo transitorio. Deberá concurrir un notario público que certifique el quórum la mayoría obtenida por los acuerdos respectivos y el acta de la Asamblea deberá firmarse por las personas designadas por la Asamblea y por el ministro de fe, y reducirse a escritura pública en la misma notaría. La



modificación del presente Reglamento solo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona comisionada al efecto y asimismo sea inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. TRIGÉSIMO SEXTO: Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualquier acuerdo o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. La declaración de nulidad o inaplicabilidad de una o más de las cláusulas del presente Reglamento por tribunal competente no afectará la validez de las demás. TRIGÉSIMO SÉPTIMO: **ARBITRAJE**. Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente Reglamento o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, así como cualquier diferencia que se produzca entre los copropietarios en relación con el presente instrumento, o entre alguno de los Copropietarios, el Administrador, el Comité de Administración o la Asamblea de Copropietarios, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.,



cuyas disposiciones fueron publicadas en el Diario Oficial de fecha veintidós de junio de mil novecientos noventa y tres y que formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran conocer y aceptar. Asimismo, se confiere mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquier interesado, designe al árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción. El tribunal arbitral a que se refiere el presente artículo será competente para conocer respecto de cualquier materia o dificultad que se suscite entre alguno de los copropietarios, el Administrador, el Comité de Administración o la Asamblea de Copropietarios con relación al presente Reglamento. TRIGÉSIMO OCTAVO: NOTIFICACIONES. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos diecinueve y treinta y uno, relativos a la citación a Asamblea de Copropietarios y a la aplicación de multas y sanciones, todas las notificaciones que



deban efectuarse en virtud de las normas y disposiciones del presente Reglamento, se efectuarán mediante carta dirigida al domicilio de los propietarios de sitios o lotes. Para estos efectos, se reputará que los propietarios tienen su domicilio en sus respectivos sitios o lotes, pudiendo notificárseles válidamente allí, aún cuando se hallasen ausentes o tengan arrendado o cedido su uso y goce a terceros, salvo que hayan registrado por escrito otra dirección en la administración, en cuyo caso, además de notificárseles en su sitio o lote, se les enviará también carta certificada a esta última dirección dejándose constancia que la pérdida o extravío de la carta no invalidará la notificación.

**ARTÍCULOS TRANSITORIOS: ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO:**

Se designa Administrador del Proyecto a la sociedad Administradora San Cristóbal Limitada, la cual se mantendrá en el cargo en tanto no sea removida del mismo por acuerdo del Comité de Administración, adoptado en la forma y con el quórum que indica el artículo décimo quinto del Reglamento. **ARTICULO**

**SEGUNDO TRANSITORIO:** Cada propietario, al momento de la entrega material de su sitio, lote o macrolote, deberá anticipar las expensas comunes

correspondientes al primer mes de la misma indicado en el presente Reglamento. ARTICULO TERCERO  
TRANSITORIO: A contar del primero de diciembre de dos mil diez y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, los cinco miembros del Comité de Administración serán elegidos por las Asambleas de Copropietarios de la siguiente forma: a) tres miembros deberán elegirse de entre las tres más altas mayorías de aquellas personas mayores de edad que proponga la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. o su sucesora legal, a quienes no les será exigible el requisito de ser propietarios de algún sitio o lote del Proyecto; y, b) los restantes dos miembros, deberán ser personas mayores de edad propietarios de algún sitio o lote del Proyecto, y se elegirán de entre las dos más altas mayorías de aquellas que en la Asamblea de Copropietarios propongan los propietarios presentes o representados, excluidos Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., sus sociedades filiales y sus respectivas sucesoras legales. El Presidente del Comité de Administración deberá ser electo de entre los miembros propuestos por la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. o su sucesora legal. Hasta que se celebre la



próxima Asamblea Ordinaria de Copropietarios, se designa como miembros del Comité de Administración a los señores Cristián Cominetti Zárate, quien lo presidirá, Rodrigo Bruna Bastidas, Pablo Astudillo Hernández, como representantes de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y a los señores Ricardo Ramírez Rebolledo y Ricardo Barrenechea Acuña como representantes de los restantes propietarios.

**ARTICULO CUARTO TRANSITORIO:** Los comparecientes a esta escritura, confieren poder suficiente a don Hernán Fontaine Talavera y a don Alejandro Vicari Vicari, para que actuando uno cualquiera de ellos conjuntamente con uno cualquiera de los señores Jorge Lama Fernández y Cristián Cominetti Zárate, puedan ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar esta escritura, o con relación a la individualización de los bienes raíces que se mencionan, sus deslindes, indicación de fojas, números y año de las inscripciones o cualquier otro requisito que fuere necesario para inscribir adecuadamente el presente Reglamento, y las servidumbres que se constituyen, pudiendo efectuar las anotaciones que fueren procedentes en la matriz

de la misma y solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar. Asimismo, podrán incluso en dichas modificaciones, afectar nuevos predios a las obligaciones, limitaciones, servidumbres, prohibiciones y demás gravámenes que comprende el presente Reglamento. ARTICULO QUINTO

TRANSITORIO: El Proyecto permitirá el libre acceso de personal autorizado de las compañías de servicios públicos de electricidad, agua, gas y teléfonos toda vez que ellas lo requieran para realizar labores de lectura de medidores, inspecciones, mantenciones y reparaciones en los bienes comunes relacionados con sus respectivos servicios al interior del PROYECTO.

ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO: Corresponderá al administrador del Proyecto confeccionar una vez al año dentro del primer trimestre un cuadro completo que precise la proporción de derechos que les corresponden a todos y cada uno de los sitios, lotes y macrolotes del Proyecto conforme al criterio establecido en el artículo noveno precedente e informar de ello a los copropietarios que así lo soliciten, y actualizar dicho cuadro con motivo de las modificaciones en los avalúos fiscales de una o



más unidades del proyecto o por la incorporación de unidades adicionales que correspondan a subdivisiones de los sitios, lotes o macrolotes indicados en los artículos primero y segundo precedente o por la anexión eventual de terrenos aledaños al Proyecto. Todos estos cambios de avalúos fiscales alterarán el cuadro de proporción de derechos aludido precedentemente y acarrearán modificaciones en dicho cuadro, lo que dará lugar a un nuevo cuadro de proporciones, el que deberá extenderse dentro de los tres meses siguientes a que el Administrador sea notificado por carta de las modificaciones en los avalúos fiscales del Proyecto. Los cuadros se denominarán "Cuadro Uno A"; "Cuadro Uno B"; "Cuadro Uno C" y así sucesivamente, debiendo agregar la fecha a continuación de la letra final de la correspondiente modificación. Los nuevos cuadros que establezcan los derechos de cada unidad del proyecto y la modificación de los mismos, deberán ser suscritos por el Administrador, el Presidente del Comité de Administración y al menos un número tal de miembros del Comité de Administración que sumados al Presidente, representen la mayoría absoluta del Comité. Los cuadros de proporciones elaborados por el

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

Administrador, no afectarán los regímenes especiales de contribución a los gastos comunes establecidos en el Artículo Séptimo Transitorio de este Reglamento, así como otros que establezca el Comité de Administración. ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO: Sin perjuicio de la proporción para la contribución a los gastos comunes que le corresponde a cada sitio, lote o macrolote del Proyecto establecida en el Artículo Noveno, del procedimiento establecido en el Artículo Sexto Transitorio para su actualización, y de la obligación establecida en el Artículo Trigésimo Segundo, todos del presente Reglamento, se establecen los siguientes regímenes especiales para la contribución a tales gastos, los que se mantendrán vigentes y primarán por sobre las indicadas disposiciones, por los plazos que en cada caso se indica: Uno) Régimen especial de contribución a los gastos comunes para los lotes o macrolotes acogidos a Copropiedad Inmobiliaria u otro sistema de comunidad o loteo. Las unidades habitacionales que formen parte de Condominios acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria o a algún otro tipo de estructura de comunidad o loteo, que se encuentren recibidas municipalmente, contribuirán a los gastos comunes



tanto ordinarios como extraordinarios del Proyecto, de acuerdo al siguiente régimen: a) Cada propietario de las unidades habitacionales que conforman los condominios Las Bandadas de Piedra Roja, Los Bosques de Piedra Roja, Las Flores de Piedra Roja, El Refugio de Piedra Roja, Los Ríos de Piedra Roja, Los Portones de Piedra Roja y Casas de Hacienda, pagarán desde el primero de enero de dos mil once al treinta y uno de diciembre dos mil quince, el equivalente en pesos a cero coma seis unidades de fomento mensual por cada unidad, tratándose de unidades con casas; y el equivalente en pesos de cero coma seis unidades de fomento mensual por cada unidad, si se trata de unidades de sitios sin casas construidas en ellos. b) Las unidades habitacionales que se reciban municipalmente desde el primero de enero de dos mil once en adelante que formen parte de Condominios acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, a algún otro tipo de estructura de comunidad o a un loteo que se desarrollen en lotes o macrolotes del Proyecto, pagarán desde la fecha de su recepción municipal y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince las siguientes sumas: (i) las unidades consistentes en sitios sin casas construidas en



**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

ellos, pagarán desde el primero de enero de dos mil once al treinta y uno de diciembre dos mil quince, el equivalente en pesos a cero coma seis unidades de fomento mensual por cada unidad; y, (ii) las unidades consistentes en casas y departamentos, pagarán el equivalente en pesos de una coma una unidades de fomento mensual por el periodo comprendido entre el primero de enero de dos mil once y el treinta y uno de diciembre de dos mil once; el equivalente en pesos de una unidad de fomento mensual por el periodo comprendido entre el primero de enero de dos mil doce y el treinta y uno de diciembre de dos mil doce; el equivalente en pesos de cero coma nueve unidades de fomento mensual por el periodo comprendido entre el primero de enero de dos mil trece y el treinta y uno de diciembre de dos mil trece; el equivalente en pesos de cero coma ocho unidades de fomento mensual por el periodo comprendido entre el primero de enero de dos mil catorce y el treinta y uno de diciembre de dos mil catorce; y, el equivalente en pesos de cero coma siete unidades de fomento mensual por el periodo comprendido entre el primero de enero de dos mil quince y el treinta y uno de diciembre de dos mil quince. De conformidad con lo establecido en la letra



c) del Artículo Duodécimo del Reglamento, la responsabilidad de recaudar y efectuar el pago de la cuota mensual de contribución a los gastos comunes, corresponderá al administrador del respectivo condominio o comunidad, sin que por ello se exima de tal obligación al propietario, arrendatario, usufructuario o quien tenga el uso, goce o mera tenencia u ocupe en todo parte a cualquier título, la respectiva unidad habitacional. En ningún caso los gastos comunes a pagar por una unidad habitacional que forme parte de Condominios acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria o a algún otro tipo de estructura de comunidad o loteo desarrollados en el Proyecto, podrán exceder del equivalente en pesos de una coma cinco unidades de fomento mensuales. Dos)

Régimen especial de contribución a los gastos comunes del Centro Comercial Laguna Piedra Roja. El Centro Comercial Laguna Piedra Roja quedará sujeto a un régimen especial de contribución a los gastos comunes, conforme con el cual la contribución a los gastos comunes de los lotes denominados Lote Catorce A Cuatro a, Lote Catorce A Cuatro b; Lote Catorce A Cuatro c, Lote Catorce A Cuatro d y Lote Catorce A Cuatro e, todos ubicados en la comuna de Colina,

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

Región Metropolitana, en los que se encuentra emplazado el Centro Comercial Laguna de Piedra Roja, resultará de la aplicación de la siguiente tabla que considera una contribución proporcional a la superficie desarrollada del Centro Comercial, a partir de una contribución base del equivalente en pesos de novecientas treinta y cinco unidades de fomento anuales: a) con una superficie desarrollada de cero a dos coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de novecientas treinta y cinco unidades de fomento; b) con una superficie desarrollada de dos coma setenta y una a tres coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de mil trescientos setenta y una unidades de fomento; c) con una superficie desarrollada de tres coma setenta y una a cuatro coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de mil ochocientos siete unidades de fomento; d) con una superficie desarrollada de cuatro coma setenta y una a cinco coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de dos mil doscientos cuarenta y tres unidades de fomento; e) con una superficie desarrollada de cinco coma setenta



y una a seis coma setenta hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de dos mil seiscientos setenta y nueve unidades de fomento; y, f) con una superficie desarrollada de seis coma setenta y una a siete coma setenta y cinco hectáreas, corresponderá un gasto común anual del equivalente en pesos de tres mil ciento quince unidades de fomento. Este régimen especial sólo podrá ser modificado, una vez transcurrido el plazo de veinte años contados desde el día treinta y uno de diciembre de dos mil ocho. **Tres) Régimen especial de contribución a los gastos comunes para los lotes o unidades comerciales o de equipamiento.** Los lotes o unidades comerciales o de equipamiento, distintas del Centro Comercial Laguna de Piedra Roja, quedarán sujetos, por el período comprendido entre el primero de enero de dos mil once y el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, a un régimen especial de contribución a los gastos comunes, conforme al cual cada lote o unidad comercial o de equipamiento pagará aquella cantidad que resulte de multiplicar el producto de la superficie expresada en hectáreas de cada lote o unidad por el factor que para cada caso se indica a continuación, por el equivalente en pesos de cero

coma seis unidades de fomento. El factor aplicable a la superficie de cada lote o unidad comercial o de equipamiento, será el siguiente: a) Lotes o unidades destinados al comercio, tales como, comercio minorista y mayorista, distribuidores, centro de eventos, restaurantes y similares, se les aplicará un factor igual a treinta. b) Lotes o unidades destinados a equipamientos educacionales, deportivos, y culturales, tales como colegios, jardines infantiles y universidades; a equipamientos de salud, incluyendo clínicas o centros médicos dependientes de Clínicas u Hospitales; y a equipamientos de seguridad privada, se les aplicará un factor igual a quince. c) Lotes o unidades destinados a equipamientos de servicios públicos, tales como, retenes de Carabineros, cuarteles de bomberos y asistencia a la comunidad; a juntas de vecinos; y a equipamientos para el culto religioso, tales como iglesias, santuarios y casas de retiro; se les aplicará un factor igual a cero. Los lotes o unidades comerciales o de equipamiento, deberán contribuir a lo gastos comunes de conformidad con el régimen antes indicado, a contar de la fecha de su recepción municipal o a la fecha de inicio de sus actividades de comercio o



equipamiento, si esta ocurre primero. Sin perjuicio de las facultades indicadas en la letra f) del artículo vigésimo tercero de este Reglamento, corresponderá al Comité de Administración determinar el factor aplicable a aquellos lotes o unidades comerciales o de equipamiento no mencionados expresamente en este numeral. Para el caso de lotes comerciales o de equipamiento que contemplen superficies superiores a dos hectáreas y cuya construcción sea por etapas, el Comité de Administración podrá resolver que éstos queden sujetos a un régimen de contribución a gastos comunes por superficie efectivamente desarrollada. Cuatro) Régimen especial de contribución a los gastos comunes por parte de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus sociedades filiales y sucesoras legales. Los sitios, lotes o macrolotes que formen parte del Proyecto que sean de propiedad de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., de sus sociedades filiales y de sus respectivas sucesoras legales, quedarán sujetos hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, cualquiera sea su estado de desarrollo y urbanización, a un régimen especial de contribución a los gastos comunes tanto ordinarios

EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

como extraordinarios, consistente en la obligación de enterar mensualmente hasta la diferencia entre ingresos y egresos del gasto común definido en el presupuesto anual del Proyecto, con el límite anual de egresos que se indica a continuación, aprobado para el período respectivo por la Asamblea Ordinaria o por el Comité de Administración, para el caso que la primera no se hubiese celebrado, y que no alcancen a ser cubiertos con los pagos que los restantes copropietarios del Proyecto debieron hacer. El límite máximo de egresos del presupuesto anual de gastos comunes para efectos de determinar la contribución de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. a éstos, será el siguiente: a) para el año dos mil once, un tope máximo del equivalente en pesos de diecisiete mil quinientas unidades de fomento; b) para el año dos mil doce, un tope máximo del equivalente en pesos de dieciocho mil unidades de fomento; c) para el año dos mil trece, un tope máximo del equivalente en pesos de dieciocho mil quinientas unidades de fomento; d) para el año dos mil catorce, un tope máximo del equivalente en pesos de diecinueve mil unidades de fomento; y, e) para el año dos mil quince, un tope máximo del equivalente en pesos de



diecinueve mil quinientas unidades de fomento. Al término de cada período anual, se practicará una liquidación calculando la diferencia entre los ingresos devengados y los egresos devengados para el período. Los ingresos devengados se calcularán sumando todos los aportes que, por el mismo período, debieron realizar los copropietarios del Proyecto, independientemente, en este último caso, de su pago efectivo, vale decir, sin considerar morosidades y los aportes o provisión mensual efectuados por Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus sociedades filiales y sucesoras legales durante el año. Los egresos devengados se calcularán sumando todos los egresos por gastos comunes realizados y devengados, en el mismo período, con los límites máximos antes señalados para el aporte de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. Si producto de la liquidación se registra un resultado a favor de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus sociedades filiales y sucesoras legales, dicha diferencia se le restituirá a Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. hasta por un monto máximo equivalente al total aportado durante el mismo período. Si una vez realizada la indicada



restitución, quedase un remanente, dicho remanente quedará en un fondo común de ingresos por concepto de gastos comunes, el que será destinado al año siguiente para los fines que determine el Comité de Administración. Para los efectos de este numeral, se entenderá que quedan incluidos dentro de los sitios, lotes o macrolotes respecto de los cuales debe contribuir Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus sociedades filiales y sucesoras legales, aquellos que hayan sido adquiridos por terceros a Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. sus sociedades filiales y sucesoras legales, que formen parte del Proyecto, hasta que a tales sitios, lotes o macrolotes de propiedad de terceros, les resulten aplicables, total o parcialmente, alguno de los regímenes especiales establecidos en los numerales Uno) y Tres) precedentes, según sea el caso, y en todo caso mientras dure el régimen transitorio.

ARTICULO OCTAVO TRANSITORIO: La sociedades comparecientes convienen y dejan constancia que en caso que alguna o varias estipulaciones de este Reglamento sean declaradas nulas o no exigibles por cualquier tribunal, dicha ilegalidad o inexigibilidad no afectará la validez o exigibilidad del resto de



las estipulaciones del mismo, el que será interpretado y regirá para todos los efectos como si no las incluyera, manteniendo las demás estipulaciones su plena fuerza legal. ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO: Se establece el siguiente régimen especial transitorio con aplicación desde el primero de enero de dos mil once y hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, para la determinación de los quórum de constitución y acuerdos de las Asambleas de Copropietarios y del derecho a voto que corresponde en ellas a las unidades, sitios, lotes y macrolotes del Proyecto y que, por el período indicado, se aplicará en sustitución y con preferencia a la forma de determinación de quórum de constitución y acuerdo de las Asambleas de Copropietarios y de derecho a voto en ellas, contempladas en los Artículos Décimo Noveno, Vigésimo, Vigésimo Octavo y Trigésimo Quinto del Reglamento: a) Sobre la base de lo dispuesto en la Resolución Exenta Número trescientos treinta y cuatro / dos mil de la Comisión Nacional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, se establece un universo total de unidades habitacionales del Proyecto ascendente a doce mil cuatrocientas setenta y tres

**EDUARDO AVELLO CONCHA**  
**NOTARIO PUBLICO**  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

unidades habitacionales, equivalente a un número idéntico de votos. b) Conforme con lo anterior, el número total de votos a considerar para determinar los quórum de constitución y acuerdos en las Asambleas de Copropietarios, asciende a doce mil cuatrocientos setenta y tres votos, que constituye el universo total de votos sobre la base de los cuales se calcularán los quórum de constitución y acuerdos de las Asambleas. Dichos votos, se distribuyen en la forma que se indica en las letras siguientes. c) A cada unidad habitacional recibida municipalmente le corresponderá un voto. d) A cada lote o unidad comercial o de equipamiento, recibido municipalmente le corresponderá igual número de votos que resulte de multiplicar la superficie del respectivo lote o unidad expresada en hectáreas por el factor que para ese lote o unidad se indica en el número Tres) del artículo séptimo transitorio. Sólo tendrán derecho a voto y serán considerados para efectos de la distribución de los votos, aquellos lotes o unidades comerciales o de equipamiento que a la fecha de citación para la respectiva Asamblea, se encuentren pagando los gastos comunes del Proyecto. La indicada distribución y la determinación de aquellos lotes o



unidades que deben considerarse en ella, será efectuada por el Administrador. e) A los sitios, lotes o macrolotes en los cuales no se han construido unidades habitacionales o comerciales o de equipamiento, le corresponderá un número de votos igual a la diferencia entre doce mil cuatrocientos setenta y tres y el número de votos asignados a las unidades habitacionales, comerciales y de equipamiento recibidas municipalmente, asignados conforme a las letras precedentes. La asignación de estos votos a los sitios, lotes o macrolotes no desarrollados, se efectuará en proporción directa a su superficie. En todo lo no modificado por este artículo transitorio, regirá lo dispuesto en los Artículos Décimo Noveno, Vigésimo y Trigésimo Quinto del Reglamento. Los quórum para la constitución y acuerdo de las Asambleas, serán los indicados en los Artículos Décimo Noveno y Trigésimo Quinto del Reglamento, calculados sobre la base del universo total de votos establecidos en este artículo transitorio. ARTÍCULO DÉCIMO TRANSITORIO: Durante el período comprendido entre el primero de enero de dos mil once y el treinta y uno de diciembre de dos mil quince, el presupuesto anual de gastos comunes no

EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

considerará dentro de sus partida gastos que involucren la mantención, cuidado y conservación de bienes públicos y/o cuyo cuidado y mantención corresponda a organismos públicos. Con todo, el Comité de Administración por acuerdo adoptado con el voto favorable de a lo menos cuatro de sus miembros, podrá determinar hacer variaciones al presupuesto anual, con el fin de destinar parte de los fondos comunes a la mantención, cuidado y conservación de dichos bienes, cuando los organismos públicos a cargo de ello no la hayan efectuado, o bien, cuando la mantención, cuidado o conservación haya sido ejecutada por debajo del estándar existente al mes de diciembre de dos mil diez. Lo anterior es sin perjuicio de los acuerdos para establecer contribuciones extraordinarias a los gastos comunes, los que deberán ser acordados por la Asamblea de Propietarios, previa aprobación del Comité de Administración, por acuerdo adoptado con el voto favorable de a lo menos cuatro de sus miembros y transcurrido al menos un año desde la presente modificación al Reglamento. ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO TRANSITORIO: Durante el periodo comprendido entre el primero de enero de dos mil once y el treinta y uno



de diciembre de dos mil quince, los acuerdos del Comité de Administración relativos a las siguientes materias, deberán ser adoptados con el voto conforme de al menos cuatro de sus miembros: a) los acuerdos para la calificación de los bienes indicados en el artículo octavo del Reglamento como bienes comunes del Proyecto, así como los acuerdos para la adquisición de los mismos; y, b) los acuerdos para la exención en el pago de gastos comunes, ya sea ordinarios, extraordinarios o ambos, así como para el establecimiento de regímenes de contribución a tales gastos, en los casos y términos establecidos en la letra f) del artículo vigésimo tercero del Reglamento. ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO TRANSITORIO: Para acordar cualquier modificación al Reglamento que implique incrementar la contribución al pago de los gastos comunes generales, ordinarios y extraordinarios, por un monto superior a dieciocho unidades de fomento promedio anual por unidad habitacional; se requerirá de la unanimidad de los votos del Proyecto indicados en el Artículo Noveno Transitorio. ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO PRIMERO TRANSITORIO: En el evento que la Unidad de Fomento, por cualquier razón, dejare de ser un padrón de

reajustabilidad diaria en los mismos términos y forma de calcularse actualmente, o su valor se modificare por la autoridad, las obligaciones de pago de dinero establecidas en este Reglamento, se reducirán a pesos moneda corriente nacional al día anterior al de la modificación, se reajustarán desde ese instante en adelante, en la misma proporción en que variare el Índice de Precios al Consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace, con un mes de desfase y aplicando numerales diarios, proporcionalmente, en términos similares a aquellos con que actualmente se calcula la Unidad de Fomento." **NUEVE) ACUERDOS PARA IMPLEMENTAR LAS MODIFICACIONES.** La Asamblea acordó facultar a doña Silvia Torres Giagnoni y a don Alejandro Vicari Vicari, para que actuando conjuntamente puedan reducir a escritura pública el acta de la presente reunión, o las partes que estimen pertinentes, aún antes de esperar su aprobación por la Asamblea. Asimismo, la Asamblea acordó conferir poder a doña Silvia Torres Giagnoni y a don Alejandro Vicari Vicari, para que actuando conjuntamente puedan ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para




aclarar, rectificar o complementar esta acta, o cumplir con cualquier otro requisito que fuere necesario para inscribir adecuadamente la presente modificación al Reglamento General Proyecto Piedra Roja en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago y efectuar todas las anotaciones, inscripciones u subinscripciones a que hubiere lugar. DIEZ) FIRMA DEL ACTA. La Asamblea acordó que el acta de la presente reunión sea firmada por todos los asistentes. No habiendo otras materias que tratar, se levantó la sesión siendo las veinte horas". Hay catorce firmas".- CERTIFICADO. El Notario que suscribe certifica que conforme al texto del acta que precede, a la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Proyecto Piedra Roja, efectuada en el día y hora allí señalados, asistieron propietarios que correspondían al noventa y nueve coma tres por ciento del total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja y que los acuerdos tomados fueron aprobados por la unanimidad de los asistentes; siendo el acta que precede relación fiel y exacta de lo ocurrido en la dicha Asamblea, en la que estuve presente desde su inicio hasta su término. Santiago, seis de enero de dos mil once.-EDUARDO AVELLO CONCHA



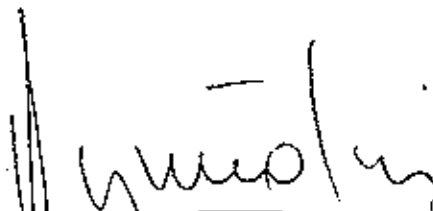
EDUARDO AVELLO CONCHA  
NOTARIO PUBLICO  
ORREGO LUCO 0153 - SANTIAGO

JANUARO 1901ER OMOMTSET SE ANCO ATOT  
1105 SAM 11 ,egallao

NOTARIO PUBLICO". Conforme.- En comprobante previa  
lectura firma el compareciente.- Se da copia.- DOY  
FE.- 

  
SILVIA TORRES GIAGNONI



  
ALEJANDRO VICARI VICARI



REPERTORIO  
Nº 947-6011



ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL.

Santiago, 11 MAR 2011



LA PRESENTE HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION  
DE LA ESCRITURA CON REPERTORIO N° 942  
OTORGADA EN LA NOTARIA DE DON(ÑA) EDUARDO AVELLO CONCHA

CON FECHA 14 DE ENERO DEL AÑO 2011

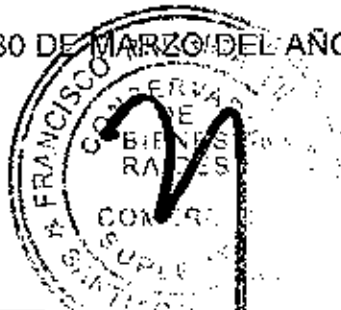
ANOTADO EN REPERTORIO CON EL N° 29602  
Y ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 74  
INCISO 1° DEL CODIGO TRIBUTARIO SE CERTIFICA QUE  
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES QUE SE SEÑALAN  
EN LOS REGISTROS QUE SE INDICAN:

EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES  
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES DE  
MODIFICACION REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

A FOJAS 14412 N° 16294.

DR\$: 2.000

SANTIAGO, 30 DE MARZO DEL AÑO 2011



DE CONFORMIDAD CON LOS  
ARTICULOS 402 Y 452 DEL C.O.T.  
1- ABR. 2011  
AUTORIZO CON ESTA FECHA

MODIFICACION  
AL REGISTRO DE  
HIPOTECAS Y GRAVAMENES  
FOJAS 14412 N° 16294  
2003  
EL AÑO 2011  
DR\$ 2000

DE CONFORMIDAD CON LOS  
ARTICULOS 402 Y 452 DEL C.O.T.  
1- ABR. 2011  
AUTORIZO CON ESTA FECHA



C

C

LA PRESENTE HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION  
DE LA ESCRITURA CON REPERTORIO N° 942  
OTORGADA EN LA NOTARIA DE DON(ÑA) EDUARDO AVELLO CONCHA

CON FECHA 14 DE ENERO DEL AÑO 2011

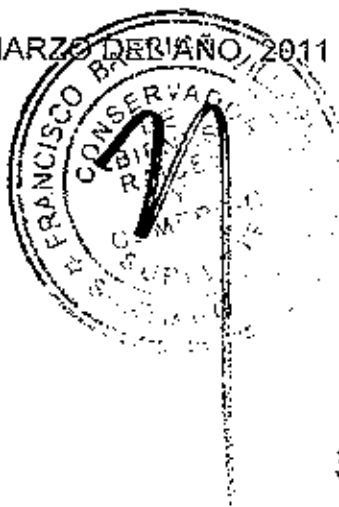
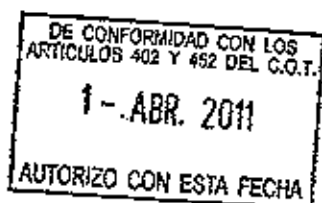
ANOTADO EN REPERTORIO CON EL N° 29602  
Y ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 74  
INCISO 1° DEL CODIGO TRIBUTARIO SE CERTIFICA QUE  
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES QUE SE SEÑALAN  
EN LOS REGISTROS QUE SE INDICAN:

EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES  
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES DE  
MODIFICACION REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

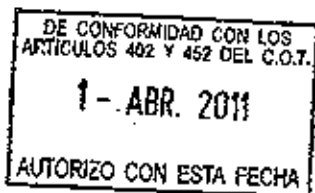
A FOJAS 14412 N° 16294.

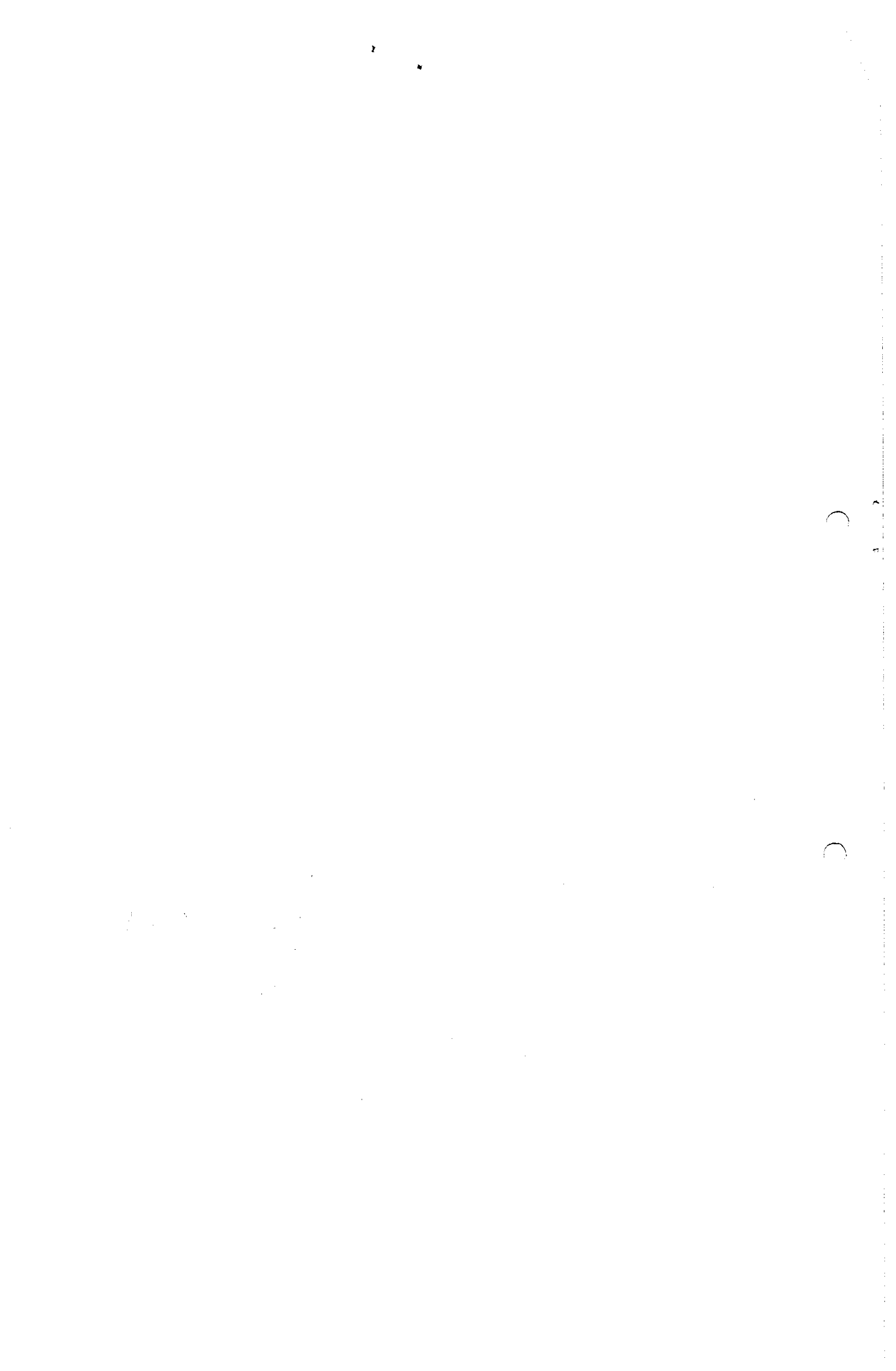
DR\$: 4.800

SANTIAGO, 30 DE MARZO DEL AÑO 2011



*Modificación*  
ANOTADA AL MARGEN DE LA  
INSCRIPCION HIPOTECARIA DE  
Fs. 70157 N° 58159  
Año 2003 EL ... DE  
31 MAR 2011 DEL AÑO 20...  
DRS. \$ 4000.-





N°16294

IV  
MODIFICACIÓN DE  
REGLAMENTO DE  
COPROPIEDAD  
INMOBILIARIA  
Rep: 29602  
L: 5264958  
B: 1247365  
F: 0

MP/HP

1 Doña SILVIA TORRES GIAGNONI, RUT: 10.671.639-  
2 0, y don ALEJANDRO VICARI VICARI, RUT:  
3 12.264.189-9, ambos abogados, ambos de este  
4 domicilio, debidamente facultados vienen en  
5 reducir a escritura publica el acta de  
6 Asamblea Extraordinaria del Proyecto Piedra  
7 Roja, con la concurrencia del señor Notario  
8 don Eduardo Avello Concha, Notario Público de  
9 la 27ª Notaria de Santiago, y con la  
10 participación de los propietarios que  
11 representan el noventa y nueve coma tres por  
12 ciento de los derechos en el condominio, y de  
13 conformidad a lo establecido en la ley  
14 diecinueve mil quinientos treinta y siete  
15 sobre la copropiedad inmobiliaria, se modificó  
16 el reglamento de copropiedad que consta de la  
17 escritura de fecha veintitrés de junio del año  
18 dos mil tres, otorgada en la Notaria de  
19 Santiago de don Eduardo Avello Concha,  
20 Repertorio Número 4.300, inscrito a Fojas  
21 70157 Número 58159 del año 2003, y modificado  
22 a Fojas 33212 Número 42248 del año 2006 y a  
23 Fojas 23696 Número 27898 del año 2009.- En  
24 consecuencia los copropietarios de los  
25 diversos departamentos que componen el  
26 condominio, se registrarán también por la  
27 modificación de reglamento de Copropiedad  
28 Inmobiliaria que consta de la escritura  
29 publica de fecha catorce de enero del año dos  
30

CONSERVADOR  
DE BIENES RAICES  
DE SANTIAGO

mil once, Repertorio Número 942, otorgada en

1 la 27ª Notaria de Santiago de don Eduardo  
2 Avello Concha.- Requirió: Valentina Rosenthal  
3 A.- Santiago, treinta de marzo del año dos  
4 mil once.-Firma: S.J. Rojas R. - *SJR*

5 CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ESTA CONFORME  
6 CON SU ORIGINAL DEL REGISTRO DE HIPOTECAS.-  
7 Santiago, jueves, 31 de marzo de 2011 Drs:  
8 \$2.600.-

9 DE CONFORMIDAD CON LOS  
10 ARTICULOS 402 Y 402 DEL C.O.T.  
11 1 - ABR. 2011  
12 AUTORIZO CON ESTA FECHA



13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30